



STADT : BAD GRIESBACH I. ROTTAL  
LANDKREIS : PASSAU  
REG.BEZ. : NIEDERBAYERN

DECKBLATT  
Nr.

**5**

## BEBAUUNGSPLAN

# “Golfdorf - Karpfham“

## Textliche Festsetzungen



Entwurf: Bad Griesbach, 17.10.2008

## Bestand:

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Wohngebäude

Die Dächer der Wohngebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung als gleichseitige Satteldächer auszubilden. Bei Wohngebäuden der Parzellen 1- 35 soll die Gebäudelänge das 1,2fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten.

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 11 Abs. 1 BayBO zu beachten.

#### 2.1.1.1 Zulässig 2 Vollgeschosse oder 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.



Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

Dachform: Satteldach.

Dachneigung: 25° - 30°.

Kniestock: Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette. Wird das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet, so ist ein Kniestock von max. 1,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.

Dachgauben: Dachgauben sind unzulässig.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfiste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.

## Änderung durch Deckblatt Nr. 5

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Wohngebäude

Die Dächer der Wohngebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung als gleichseitige Satteldächer **oder Walmdächer** auszubilden. Bei Wohngebäuden der Parzellen 1- 35 soll die Gebäudelänge das 1,2fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten.

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 11 Abs. 1 BayBO zu beachten.

#### 2.1.1.1 Zulässig 2 Vollgeschosse oder 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.



Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

**Dachform: Satteldach oder Walmdach.**

**Dachneigung: 18° - 30°.**

Kniestock: Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette. Wird das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet, so ist ein Kniestock von max. 1,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.

Dachgauben: Dachgauben sind unzulässig.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfiste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.

## Bestand:

Dacheinschnitt:	Dacheinschnitte sind unzulässig.
Zwerchgiebel:	Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerchgiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerchgiebel unzulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. $\frac{1}{4}$ der Hauslänge betragen, er darf max. 1,50 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachneigung 25° - 30°. Ortgang- und Traufüberstand max. 0,50 m. Die Traufe ist gleich oder höher als die Hauptdachtraufe.
Erker:	Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
Wandhöhe:	max. 7,20 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.
Sockelhöhe:	Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m bergseits, 1,00 m hangseits.

2.1.1.2



Zulässig 2 Vollgeschosse, zulässig nur Erdgeschoss und Untergeschoss. Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

Dachform:	Satteldach.
Dachneigung:	25° - 30°.

## Änderung durch Deckblatt Nr. 5

Dacheinschnitt:	Dacheinschnitte sind unzulässig.
Zwerchgiebel:	Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerchgiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerchgiebel unzulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. $\frac{1}{4}$ der Hauslänge betragen, er darf max. 1,50 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. <b>Dachneigung 18° - 30°.</b> Ortgang- und Traufüberstand max. 0,50 m. Die Traufe ist gleich oder höher als die Hauptdachtraufe.
Erker:	Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
Wandhöhe:	max. 7,20 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.
Sockelhöhe:	Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m bergseits, 1,00 m hangseits.

2.1.1.2



Zulässig 2 Vollgeschosse, zulässig nur Erdgeschoss und Untergeschoss. Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

Dachform:	<b>Satteldach. oder Walmdach</b>
Dachneigung:	<b>18° - 30°.</b>

## Bestand:

Kniestock:	Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
Dachgauben:	Dachgauben sind unzulässig.
Dachflächenfenster:	Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5% der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäude-länge.
Dacheinschnitt:	Dacheinschnitte sind unzulässig.
Zwerchgiebel:	Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerchgiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerchgiebel unzulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. ¼ der Hauslänge betragen, er darf max. 1,50 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachneigung 25° - 30°. Ortgang- und Traufüberstand max. 0,50 m. Die Traufe ist gleich oder höher als die Hauptdachtraufe.
Erker:	Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
Wandhöhe:	Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

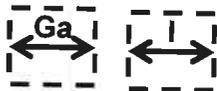
## Änderung durch Deckblatt Nr. 5

Kniestock:	Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
Dachgauben:	Dachgauben sind unzulässig.
Dachflächenfenster:	Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5% der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäude-länge.
Dacheinschnitt:	Dacheinschnitte sind unzulässig.
Zwerchgiebel:	Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerchgiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerchgiebel unzulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. ¼ der Hauslänge betragen, er darf max. 1,50 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. <b>Dachneigung 18° - 30°.</b> Ortgang- und Traufüberstand max. 0,50 m. Die Traufe ist gleich oder höher als die Hauptdachtraufe.
Erker:	Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
Wandhöhe:	Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

## Bestand:

- Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m.
- Dachüberstände: Ortgang und Traufe mind. 0,30 m,  
max. 0,80 m.
- 2.1.1.3 Dachgauben: Zulässig nur bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Zulässig sind ausschließlich stehende Giebelgauben ab 30° Dachneigung des Hauptdaches. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf  $\frac{1}{4}$  der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gaube ohne Dachüberstand.  
Max. Einzelgaubenbreite 1,70 m.  
Max. Ansichtsfläche der Einzelgaube 2,50 m<sup>2</sup>.  
Der Abstand der Gauben zueinander und vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.
- 2.1.1.4 Wandhöhe: Max. 6,50 m ab Fußbodenoberkante Untergeschoss bei Bauweise Unter- und Erdgeschoss, traufseitig.  
Max. 6,50 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoss bei Bauweise Erd- und Obergeschoss, traufseitig.

### 2.1.2 Garagen und Nebengebäude:



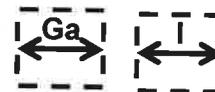
Garagen und Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

## Änderung durch Deckblatt Nr. 5

- Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m.
- Dachüberstände: Ortgang und Traufe mind. 0,30 m,  
max. 0,80 m.
- 2.1.1.3 Dachgauben: Zulässig nur bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Zulässig sind ausschließlich stehende Giebelgauben ab 30° Dachneigung des Hauptdaches. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf  $\frac{1}{4}$  der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gaube ohne Dachüberstand.  
Max. Einzelgaubenbreite 1,70 m.  
Max. Ansichtsfläche der Einzelgaube 2,50 m<sup>2</sup>.  
Der Abstand der Gauben zueinander und vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.
- 2.1.1.4 Wandhöhe: Max. 6,50 m ab Fußbodenoberkante Untergeschoss bei Bauweise Unter- und Erdgeschoss, traufseitig.  
Max. 6,50 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoss bei Bauweise Erd- und Obergeschoss, traufseitig.

### 2.1.2 Garagen und Nebengebäude:



Garagen und Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

## Bestand:

Dachform: Satteldach, Dachneigung größer als 18°,  
Wandhöhe max. 3,00 m.

Kniestock: Kniestock ist unzulässig.

Sockelhöhe: Max. 0,30 m.

Dachüberstände: Ortgang max. 0,50 m, ausgenommen  
Grenzbebauung.  
Traufe max. 0,50 m.  
Schildwände auf der Giebelseite zulässig.

Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist ein gedeckter  
Zugang zum Hauptgebäude in Form einer Holz- oder Stahlpergola  
mit Glasdeckung zulässig, max. Höhe 2,70 m, max. Breite 2,50 m.

## Änderung durch Deckblatt Nr. 5

Dachform: **Satteldach oder Walmdach,**  
**Dachneigung 18° - 30°,**  
Wandhöhe max. 3,00 m.

Kniestock: Kniestock ist unzulässig.

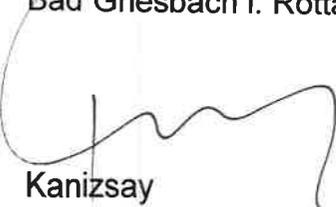
Sockelhöhe: Max. 0,30 m.

Dachüberstände: Ortgang max. 0,50 m, ausgenommen  
Grenzbebauung.  
Traufe max. 0,50 m.  
Schildwände auf der Giebelseite zulässig.

Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist ein gedeckter  
Zugang zum Hauptgebäude in Form einer Holz- oder Stahlpergola  
mit Glasdeckung zulässig, max. Höhe 2,70 m, max. Breite 2,50 m.

## Vorentwurf:

Stadt Bad Griesbach i. Rottal  
-Amt Planen und Bauen-  
Bad Griesbach i. Rottal, 17.10.2008



Kanizsay  
Stadtbaumeister  
Dipl.-Ing. (FH)



STADT : BAD GRIESBACH I. ROTTAL  
LANDKREIS : PASSAU  
REG.BEZ. : NIEDERBAYERN

DECKBLATT  
Nr.

**5**

## BEBAUUNGSPLAN

# “Golfdorf Karpfham“

# B E G R Ü N D U N G

mit

# U m w e l t b e r i c h t



Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat am 04.10.2000 den Bebauungsplan „Golfdorf Karpfham als Satzung beschlossen.  
Die Satzung wurde mit Bekanntmachung vom 09.10.2000 rechtskräftig.

Im Anschluss wurde der Bebauungsplan mehrfach durch Deckblätter geändert. Die letzte Änderung erfolgte durch das Deckblatt Nr. 4. Dieses Deckblatt wurde am 07.11.2007 durch den Bau- und Werkausschuss als Satzung beschlossen.  
Die Änderung wurde mit Bekanntmachung vom 09.11.2007 rechtskräftig.

Für alle Deckblätter wurde als zulässige Dachform die Errichtung eines Satteldaches festgesetzt. Darüber hinaus wurde durch das Deckblatt Nr. 4 die Firstrichtung nicht mehr verbindlich festgesetzt

Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass von Seiten der Bauherren die Errichtung von Waldächern immer häufiger gewünscht wird.

Die Errichtung von Walmdächern ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Da eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Dachformen nicht erteilt wird, ist eine Regelung im Bebauungsplan notwendig. Die Änderung des Bebauungsplanes durch dieses Deckblatt rührt auch nicht an den Grundzügen der bisherigen Bauleitplanung.

### Umweltrelevante Wirkfaktoren der Planung und zu erwartende Umweltauswirkungen

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung/Prognose
Boden	Versiegelung und Bodenveränderung Immissionen  Altlasten	es entsteht keine weitere Versiegelung  Durch die Zulassung der Dachform entstehen keine zusätzlichen Immissionen. Altlasten sind nicht bekannt, Auswirkungen daher nicht zu erwarten.
Wasser	Oberflächengewässer, Grundwasser	Nicht betroffen
Klima/ Luft	Lufthygiene, Thermische Verhältnisse, Frischluftbildung	Nicht betroffen
Pflanzen und Tiere	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen, Arten, Baumbestand), Fauna (Arten), Flächen- und Vernetzungsansprüche	Es entsteht kein weiterer Flächenverlust
Mensch	Lärm, Erholung, Erschütterungen, Geruchsimmission	Es sind keine Auswirkungen erkennbar
Landschaftsbild	Sichtachsen, Natürliche Landschaftsstrukturen, Kulturhistorische Landschafts-/ Siedlungsstruktur	Es sind keine Auswirkungen erkennbar
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler, Sonstige Denkmäler (z.B. Bodendenkmäler)	Nicht betroffen

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht zu schaffen, da der Eingriff bereits durch die vorhergehenden Deckblätter geschaffen wurde und ein weiterer Eingriff nicht entsteht.

Die Belange der Umwelt sind durch dieses Deckblatt nicht berührt.

Entwurf:

Stadt Bad Griesbach i. Rottal  
-Amt Planen und Bauen-  
Bad Griesbach i. Rottal, 17.10.2008



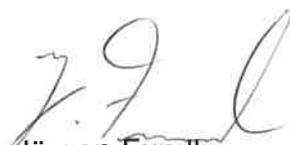
Kanizsay  
Stadtbaumeister  
Dipl.-Ing. (FH)

# Änderung des Bebauungsplanes „Golfdorf Karpfham“ durch Deckblatt Nr. 5

## Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.10.2008, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 16.12.2008  
Stadt Bad Griesbach i. Rottal

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.09.2008 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.10.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.10.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 30.10.2008 bis 01.12.2008 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.10.2008 bis 01.12.2008 beteiligt.
4. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 11.12.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 17.10.2008 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am 18.12.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.12.2008 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 18.12.2008  
Stadt Bad Griesbach i. Rottal

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister

