

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

" W E I N Z I E R L "

STADT GRIESBACH

FÜR DAS GEBIET:

NÖRDLICH	BAUGEBIET "AM LINDENFELD"
ÖSTLICH	BAUGEBIET "SÜDEND"
SÜDLICH	BEBAUUNG STADT GRIESBACH
WESTLICH	KR - PA 74

PASSAU, DEN 13.03.1980

DER ARCHITECT: 
ARCHITECT ABK - JNG.
JOSEF VOGGENREITER
MARIAHILFBERG 8
8390 PASSAU
TELEFON 0851/33434

PLANUNGSGRUPPE STADTEBAU
P A S S A U

1. ALLGEMEINES

Zwecks der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die Gesamtentwicklung der Stadt Griesbach erfordert die Bereitstellung weiterer Bauflächen.

Speziell im Stadtbereich von Griesbach ist es sehr schwierig, noch neues Bauland zu erwerben. Zum einen bedingt durch seine topographische Eingegengtheit und zum anderen durch die noch vorherrschende landwirtschaftliche Struktur um Griesbach, die fast ausschließlich noch dem Vollerwerb zugeordnet wird, und daher keine Abgabebereitschaft der Großgrundbesitzer zu erwarten sein kann, ist Griesbach gezwungen, die noch restlich verbleibenden abgabebereiten Flächen im Kernbereich aufzuplanen.

Das ausgewiesene Bauland ist zu 95 % im Besitz der Stadt Griesbach. Die Abwicklung der Gesamtmaßnahme incl. Erschließung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Bayerngrund München (Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungsgesellschaft mbH).

Bedingt durch die zentrale Lage, der organischen Weiterentwicklung in Anschluß an das bereits bestehende Baugebiet "Am Lindenfeld", den bereits vorhandenen fixierten Anschlüssen der Erschließung sowie den gebotenen freien Ausblick, ist eine immer häufiger werdende Nachfrage von überwiegend ortsansässigen Bauwilligen nach diesem Bauland da. Bewußt wurde der heimisch freistehenden Einfamilienhausbebauung Vorrang gegeben.

Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen und ermöglicht den Beginn zur Ausführung der Gesamtentwicklung für die Stadt Griesbach.

3. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

Im Rahmen einer Gesamtplanung unter dem Aspekt der Zusammenführung von bebauten Ortsteilen ist es sinnvoll, das Baugebiet "Weinzierl" als letzte Möglichkeit einer baulichen Entwicklung auszuweisen.

Vorgeschlagene Bebauung kann als eine in Zusammenhang bebauter Ortsteile angesehen werden.

Der Bebauungsplan wurde in seiner Gesamtplanung schon bei der Aufstellung des Baugebietes "Am Lindenfeld" untersucht und daraus als 2. Bauabschnitt entwickelt.

An die bereits bestehenden Straßen und Wege wurde angeknüpft und eine weitere Entwicklung als nachfolgende Baustufe untersucht und aufgezeigt.

Umfaßt wird dieses Baugebiet im Norden von der bestehenden Bebauung der Stadt Griesbach, im Osten von der Kreisstraße PA ~~24~~, im Süden von dem bereits bebauten Baugebiet "Am Lindenfeld" und im Westen vom Baugebiet "Südend".

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Baugebiet, welches von seiner Topographie her mit gewissen Schwierigkeiten aufzuplanen war und auch mit gewissen Einschränkungen zu bebauen ist.

Das Gelände, welches im Osten als flach zu bezeichnen ist, steigt stetig zu einer sehr steilen Hanglage im Westen, überleitend in einem Bogen nach Norden. Eine Haupteerschließungsstraße wurde parallel zu den Höhenlinien angeordnet, um auch die Hangbereiche zu erschließen. Anschluß bietet die bestehende "Professor-Baumgartner-Straße" und die Einmündung in die KR PA 74. Diese Straße dient als Durchgangsstraße. Eine Verbindungsspanne (Planstraße B) wurde als verkehrsberuhigte Straße ausgewiesen, um in diesem Gebiet den Wohnwert zu erhöhen. Folglich wurde auch in diesem Bereich eine Geschosßbebauung vorgesehen, mit der Überlegung, die spielenden Kinder von einer Durchgangsstraße freizuhalten. Diese Planstraße kann zwar befahren, jedoch mit erheblichen Hindernissen durchfahren werden.

Im Westen weist das Baugebiet eine sehr starke Hanglage auf, welche nur mit einer Terrassenbebauung durch einen Bauträger bebaut werden kann. Hierfür ist bereits ein Interessent verbindlich vorhanden. Die vorgeschlagene Bebauung entspricht dessen Vorstellung.

Die Planstraße C liegt z. T. noch im 1. Bauabschnitt und soll vorerst mit einer Wendeplatte ausgebildet werden.

Das Baugebiet ist vorwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern aufgeplant (E + UG).

Die Geschosßbauten als 2-Spänner sind gestaffelt mit drei und vier Vollgeschoßen ausgewiesen.

Bei der Hangbebauung handelt es sich im ungünstigsten Fall um Bauten mit Kellergeschoß als vorgelagertes Garagengeschoß, Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.

Für jede der geplanten Einfamilienhausbebauung wurden zwei Garagen und zwei Stellplätze ausgewiesen, bei der Geschößwohnung pro WE ein Stellplatz.

Diese Garagen können dem Gelände angepaßt als Hochgaragen mit darunter ausgebautem Abstellraum oder als Tiefgaragen mit darüberliegender Terrasse, bei den Terrassenhäusern als Kellergaragen ausgebildet werden.

Müllboxen werden nach Bedarf jeweils an den Eingangsfronten bzw. an die Garagen in entsprechender Form ausgebildet.

Die Fußwege und Gehsteige sind so angelegt, daß eine gute und einwandfreie Verbindung zu dem Ortskern und zu seinen weiteren Kommunikationseinrichtungen wie Schul-, Sport- und Freizeitzentrum gewährleistet ist.

5. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne liegen in Form eines Flächennutzungsplanes auf, wobei sich diese Ausweisung zum Großteil mit der des Flächennutzungsplanes deckt.

Die notwendigen Belange wurden abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

Die bestehende Bebauung wurde durch Baulückenschließung integriert, an bestehende Straßen angeknüpft, sowie Planungsnotwendigkeiten eingeplant.

Insgesamt ist die Planung Städtebau, Grünplanung, Erschließung und Abwasserbeseitigung als Generalplan vergeben worden. Für die Erschließung und Abwasserbeseitigung zeichnet das Ing.-Büro Richter, Passau, für die Grünplanung das Landschaftsarch.-Büro Bauer / Amthor, Marzling.

6. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA § 4, Abs. 1 - 4 der BAUNVO in der Fassung vom 15. September 1977).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschößflächen (GFZ) und der Geschößzahlen bestimmt.

6.3 Bauweise

Es gilt die offene und z. T. geschlossene Bauweise.

6.4 Künftige Höhenlage und Verkehrsflächen und bauliche Anlagen

Der Ausbau der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhenlagen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, desweiteren nach dem bereits fertig ausgearbeiteten Straßenbauprojekt. Diesbezüglich sind im Bebauungsplan Höhenkoten angegeben, die bei einer Bebauung unbedingt eingehalten werden müssen. Die als Beilageplan ausgearbeiteten Querschnitte stellen jeweils die ungünstigste Situation dar, ebenfalls die Angabe der Höhenkoten.

6.5 Gemeinschaftsanlagen

Es handelt sich hier um Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft dienen. Im Bebauungsplan sind die diesbezüglichen Flächen nach Art, Umfang, Größe und Lage festgesetzt.

6.6 Erschließung und Versorgung

6.6.1 Straßen und Wege

Im Bebauungsplan Weinzierl wird die Planstraße A als Durchgangsstraße mit Anschlüssen jeweils an die Kreisstraße PA 74, die Planstraße B als Wohnstraße mit Anschlüssen an die Planstraße A geplant. Die Planstraße C endet im 1. Bauabschnitt mit einer Wendeplatte, im 2. Bauabschnitt im Nordende der Planstraße A.

Die Linienführung im Aufriß wurde nach der RAST-E geplant und besonders auf Kreuzungen und Garageneinfahrten Rücksicht genommen.

Die Garageneinfahrten wurden nach RAST-E ermittelt.

Im Straßenplan des Erschließungsprojektes wurden exakte Straßenhöhen sowie die minimalen und maximalen Garagenhöhen angegeben. Angegebene Höhen wurden jeweils auf NN bezogen.

Querprofile wurden erarbeitet und ebenfalls kotiert (siehe Beiplan zur Begründung und Erläuterung).

Entwurfselemente

Als Entwurfsgeschwindigkeit wurde VE 40 km/h gewählt. Als kleinstes Trassierungselement wurde ein $R_{\min} = 50$ m verwendet.

Eckausrundungen bei Kreuzungen $R = 10$ m.

Die Kuppen- und Wannenausrundung entspricht der Richtlinie RAST-L

$$(\min. H_{\text{wanne}} = 250 \text{ m}, \min. H_{\text{kuppe}} = 450 \text{ m})$$

Mit einer max. Längsneigung von 15,05 % konnten die Vorschriften nicht eingehalten werden.

Querschnitt

Die Breite der Fahrbahn beträgt durchgehend 5,00 m, die des Grünstreifens 2,00 m, des Gehweges 1,50 m. Der Mindestabstand des Fahrbahnrandes von festen Einbauten (Stützmauer) beträgt 0,50 m.

In der Wohnstraße (Planstraße B) wurden in entsprechenden Abständen Pflasterstreifen angeordnet.

Die bituminöse Befestigung der Fahrbahn sowie die frostsichere Gesamtkonstruktion wurden nach den Richtlinien für Straßenoberbauten in Bayern, Standardausführung Ausgabe 1977 (R STO - Bay 77) vorgenommen.

Bauklasse VI

Klimazone B

Frostempfindlichkeitsklasse F 2

Gewählte Dicke des frostsicheren Straßenaufbaues mind. 50 cm.

Die bituminöse Befestigung der Fahrbahn beträgt

Deckschicht 3,5 cm, Mischgut 0/11 m

bit. Tragschicht, 8,5 cm, gebr. Korn
unter 45 Gew.-%; Mischgut 0/32

Frostsicheres Material 38 cm

Die bituminöse Befestigung des Gehweges beträgt

Deckschicht 2,5 cm, Mischgut 0/5 mm

bit. Tragschicht, 6 cm, Korn unter
45 Gew.-%; Mischgut 0/32 mm

Frostsicheres Material 25 cm

Das Quergefälle der Straße beträgt mind. 2,5 %.

6.6.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen und Gehwege erfolgt durch ortsübliche Beleuchtungskörper.

6.6.3 Abwasserbeseitigung

Mischwasserkanalisation

Die Entwässerung des Siedlungsgebietes Weinzierl erfolgt im Mischsystem, Schmutz- und Regenwasser wurden in einem Kanalnetz abgeleitet.

Um zu große Kanaltiefen zu vermeiden, müssen teilweise die Kanäle in den Grundstücken verlegt werden.

Die Ableitung des Mischwassers erfolgt in Az-Rohren Richtung Kreisstraße PA 74 und mündet vor dem Regenüberlaufbecken in den Sammelkanal.

6.6.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswassernetz gesichert.

6.6.5 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die OBAG. Im Zuge der Bebauung sollte überprüft werden, inwieweit sich eine Verlegung der vorh. Hochspannungsleitung realisieren läßt.

7. BESONDERE AUSFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN

7.1 Höhenlage der Bebauung

Im Bebauungsplan sind im Bereich der Straßenachsen Höhenkoten angegeben, die die jeweils ungünstigste Situation darstellen und bei der Bebauung unbedingt berücksichtigt werden müssen. Ebenfalls sind im Beiplan "Querprofile und Höhenlage" Kotierungen angegeben, die ebenfalls die ungünstigste Situation darstellen und eingehalten werden müssen.

Aufgrund der z. T. sehr starken Hanglage ergeben sich bei den Garagen Untergeschoße, die bei einer Bebauung an das Hauptgebäude in gliedernder Form anzugleichen sind.

Dachgeschoßausbauten speziell bei den Hanghäusern sind vorgesehen, ebenfalls soweit notwendig, bei den Einfamilienhäusern.

7.2 Anpflanzungen

Die grünordnerischen Belange wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten, der Kinderspielplätze und der Mülltonnenstandplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Das gilt auch für die Flächen der Vorgärten, welche gesondert zu gestalten sind und eigens ausgewiesen sind.

7.3 Einfriedungen (als Ergänzung zum Grünordnungsplan)

Entlang der Grundstücksgrenzen der Einfamilienhäuser ist eine Einfriedung als Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung auszuführen, zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun mit Strauchhinterpflanzung.

Bei einer Bebauung ist darauf zu achten, daß möglichst alle Bäume erhalten werden.

Die entlang der Planstraße A, B und C angelegten Vorgartenflächen sind pflanzlich besonders zu gestalten. Eine Einzäunung darf nicht erfolgen, außer Strauchpflanzung.

Die Kreisverwaltungsbehörde kann Mauern an den seitlichen Grundstücksgrenzen zum Sichtschutz zulassen.

Im Bereich der Mülltonnenstandplätze sind zur verdeckten Unterbringung der Mülltonnen Mauerscheiben oder Schränke bis zu einer Höhe von 1,20 m vorgeschrieben.

7.4 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.

7.5 Giftliste

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976, zu beachten.

7.6 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Straßenkörpers beendet sein, unabhängig von dem Stand der sonstigen Bebauung des Wohngebietes.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, gehen aus der Anlage "Berechnungen" hervor.

(A Städtebauliche Werte)

-2. April 1980

STADT GRIESBACH, DEN

W. Ding

.....
DER BÜRGERMEISTER

QUANTITATIVE ANALYSE ZUM BEBAUUNGSPLAN
GRIESBACH "WEINZIERL"

1. Gesamtfläche des Plangebietes 7,73 ha

davon Wohnbauland 6,15 ha

davon Gemeinbedarfsflächen (öffentl. Grünflächen) 0,59 ha

davon Straßenverkehrsflächen und öffentl. Fußwege 0,99 ha

2. Gliederung der Wohnbebauung im Plangebiet

Zahl der Einfamilienhäuser, geplant 74

Zahl der mehrgeschoßigen Wohnblocks, geplant 3

Summe der Wohnbebauung 77

3. Wohneinheiten

davon in geplanten Einfamilienhäusern 111 WE

davon in geplanten mehrgeschoßigen Wohnblocks 20 WE

Summe der Wohneinheiten 131 WE

4. Einwohner

davon in geplanten Einfamilienhäusern 389 EW

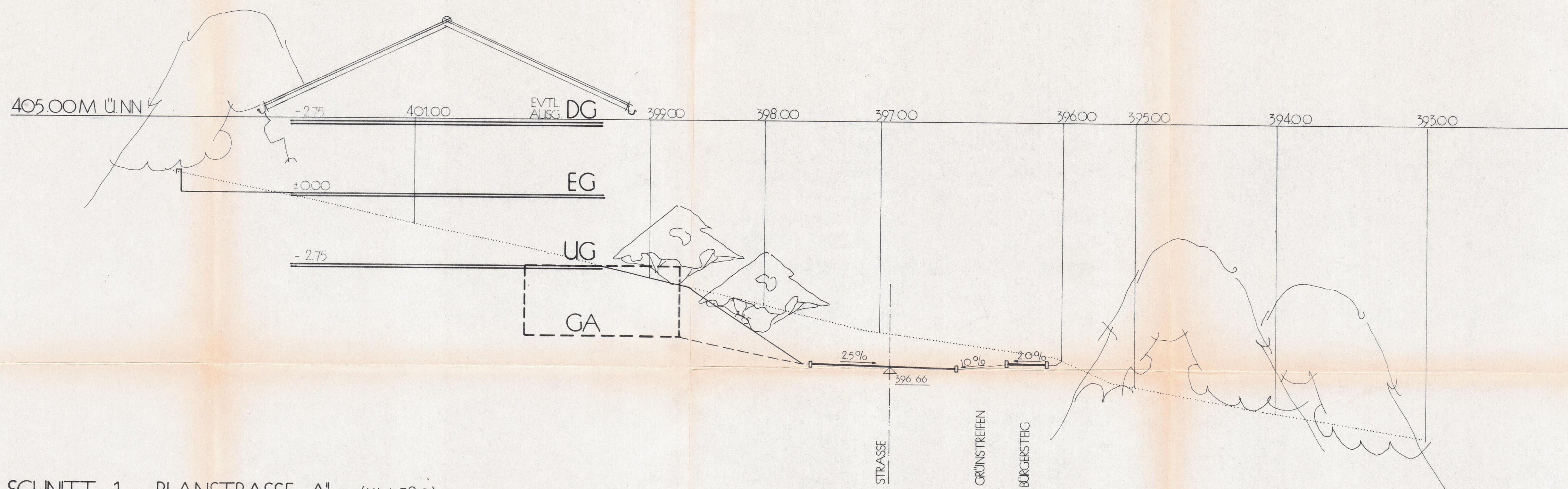
davon in geplanten mehrgeschoßigen Wohnblocks 70 EW

Summe der Einwohner 459 EW

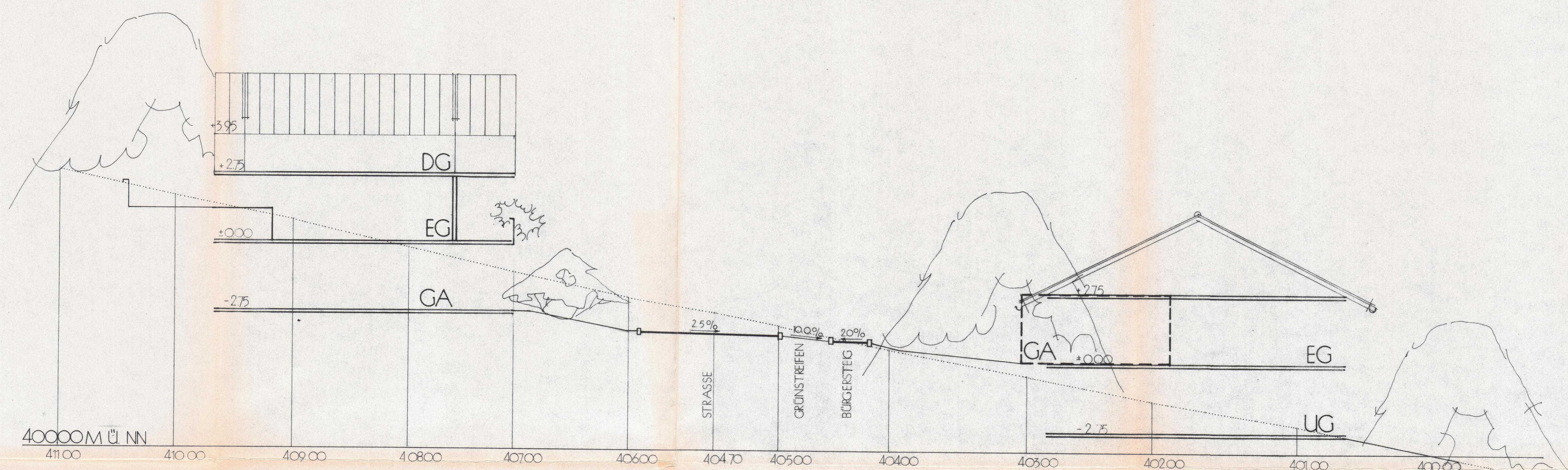
Wohndichte 75 EW/ha

Siedlungsdichte 59 EW/ha

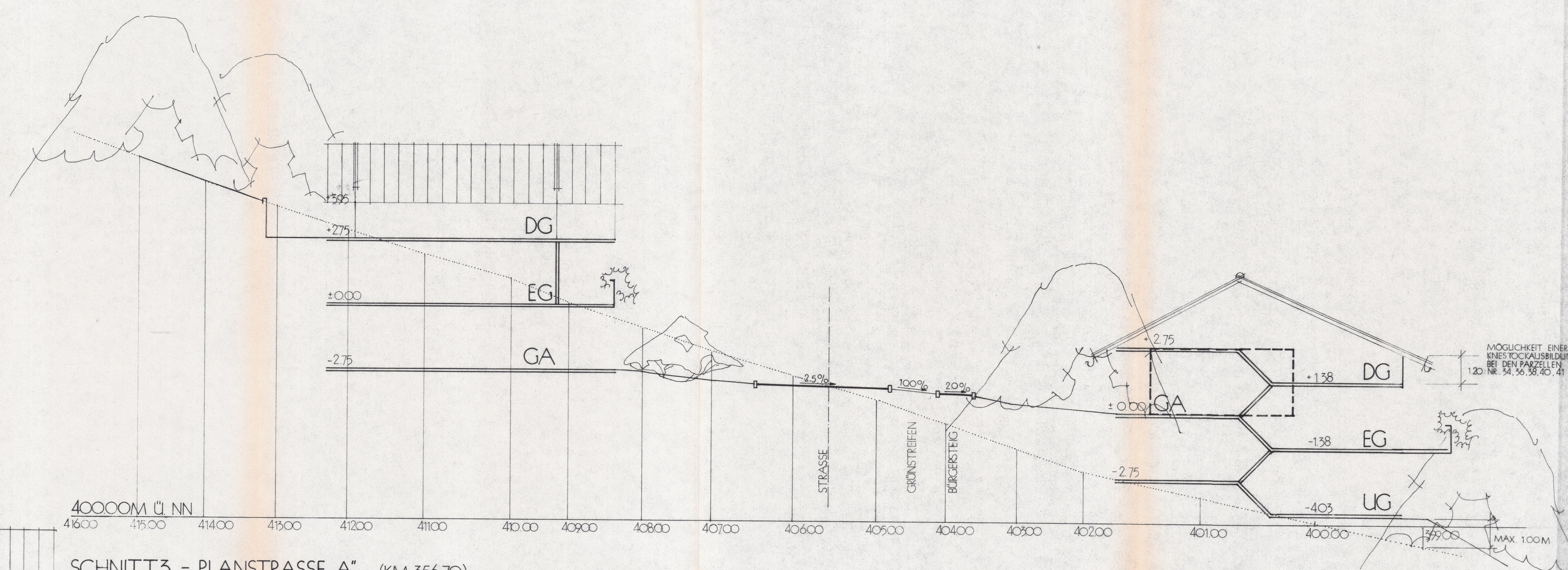
DARSTELLUNG VON BEHALTMÖGLICHKEITEN BEZUGEN AUF TATSÄCHLICH VERHANDENE
GELÄNDEVERHÄLTNISSE.
QUERSCHNITTE WÜRDEN AUF ERMITTELTE HÖHENKOTEN DES ERARBEITETEN STRASSENPRO-
JEKTS AUSGEARBEITET UND FESTGELEGT.
GENAUE HÖHENANLEGERUNG DER GARAGEEINFÄHRTEN UND ERDGESOSHOEBENEN GEHEN
AUS DEM BEIPLATT "ERSCHLIESSUNG" NACH ABLAUF DES ANWÄHLVERFAHREN HERVOR.



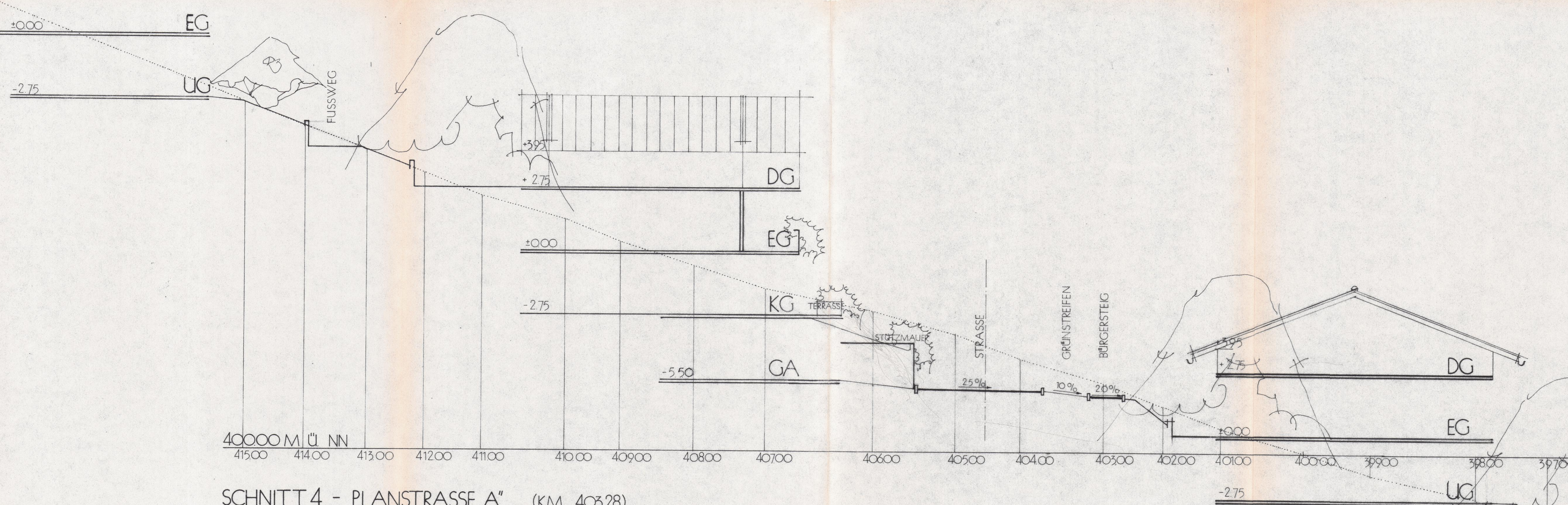
SCHNITT 1 - PLANSTRASSE „A“ (KM 380)



SCHNITT 2 - PLANSTRASSE „A“ (KM 289.52)



SCHNITT 3 - PLANSTRASSE „A“ (KM 356.70)



SCHNITT 4 - PLANSTRASSE „A“ (KM 403.28)

KOTIERUNGEN

PLANSTRASSE A	PLANSTRASSE B	PLANSTRASSE C
A 1: km = 0,00 H = 391,70	B 1: km = 0,00 H = 390,48	C 1: km = 0,00 H = 401,71
A 2: km = 33,61 H = 391,55	B 2: km = 45,75 H = 393,69	C 2: km = 30,50 H = 405,07
A 3: km = 67,21 H = 391,21	B 3: km = 77,50 H = 391,66	C 3: km = 61,00 H = 408,35
A 4: km = 100,82 H = 400,35	B 4: km = 176,88 H = 392,08	
A 5: km = 134,43 H = 405,44	B 5: km = 217,08 H = 396,21	
A 6: km = 168,04 H = 401,78		
A 7: km = 201,65 H = 407,86		
A 8: km = 235,26 H = 407,46		
A 9: km = 268,87 H = 397,50		
A 10: km = 302,48 H = 407,81		
A 11: km = 336,09 H = 398,50		

PLANSTRASSE B

HAUS-NR.	STRASSE km	GARAGE EINFARTSHÖHE
15	23,0	394,45↑
42	49,5	393,90↓
38	87,0	392,90↓
43	67,0 - 110,0	390,65↑ 390,90↑
37	110,0	391,85↓
35	140,5	391,05↓
33	171,80	392,15↓
43	178,0 - 193,0	391,70↑ 393,05↑

HOHE KANN NACH OBEN VERÄNDERT WERDEN.
↑ ANGEZEIGTE HOHE IST DIE TIEFSTE MÖGLICHE HOHE.

HOHE KANN NACH UNTEN VERÄNDERT WERDEN.
↓ ANGEZEIGTE HOHE IST DIE HOCHSTE MÖGLICHE HOHE
FÜR DIE EINWANDFREIE EINFART IN DIE GARAGE.

PLANSTRASSE C

HAUS-NR.	STRASSE km	GARAGE EINFARTSHÖHE
24/4	4,5	403,10↓
24/5	17,0	404,25↓
31	39,0	405,28↑
25/1	60,0	408,06↓
25/2	78,8	410,15↓
30	42,3	408,28↑
25/3	88,5	410,74↓
25/4	98,0	411,08↓
29	108,0 - 119,5	411,22↓ 410,40↓

BEBAUUNGSPLAN
GRIESBACH WEINZIERL

QUERPROFILE

M = 1:100

PASSAU DEN 13.03.1980

ARCHITEKTURBÜRO JOSEF VOGGENREITER
LANDSCHAFTSARCHITEKT H. BAUER/G. AMTHOR
NÖRDRING 8, 8590 PASSAU
85 537 TELEFON 0851/33434

01 45 79

PLAN	ENDAUSSERUNG	PLANUNGSGRUPPE STÄDTEBAU PASSAU
RESTAURIERUNG	HAFT	FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN
GEÄNDERT	MARZ BO KR	ARCHITEKTURBÜRO JOSEF VOGGENREITER LANDSCHAFTSARCHITEKT H. BAUER/G. AMTHOR NÖRDRING 8, 8590 PASSAU
GEÄNDERT		FÜR DEN GRÜNDORDNUNGSPLAN
GEÄNDERT		FÜR DEN BESCHLIESSUNGSPLAN
GEÄNDERT		RICHTER INGENIEURE & RICHTER/HARTINGER PRINZ-ELGER-STRASSE 23 A, 8590 PASSAU






BEIPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN GRIESBACH WEINZIERL

VORSCHLAG ZUM AUSBAU EINER
VERKEHRSBERUHIPTEN ZONE

M=1:500



LEGENDE:

-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
-  ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
-  STRASSENBEGLAITGRÜN
-  BEFESTIGTE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER GESTALTUNG
-  ÖFFENTL. FUSSWEGE

PASSAU, DEN 13.03.1980

ARCHITECTURBÜRO
ARCHITEKT ABK-JNG.
JOSEF VOGGENREITER
MARIAHILFBERG 8
8390 PASSAU
TELEFON 0851/33434
85553

01 45 79

PLAN DER ÖFFENTLICHEN

ENDAUSSERTIGUNG

PLANUNGSGRUPPE STÄDTEBAU PASSAU

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN:
ARCHITECTURBÜRO JOSEF VOGGENREITER
MARIAHILFBERG 8, 8390 PASSAU

BESTANDSAUFNAHME	OKT 79	KR
PLANARBEITUNG	MÄRZ 80	DÖRMANN
GEÄNDERT		
GEÄNDERT		
GEÄNDERT		
GEÄNDERT		

FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN:
LANDSCHAFTSARCHITECT H. BAUER / G. AMTHOR
NORDRING 8, 8051 MARZLING

FÜR DEN ERSCHLISSUNGSPLAN:
RICHTER INGENIEURE
R. RICHTER / E. HARTINGER
PRINZ-EUGEN-STRASSE 21A, 8390 PASSAU

01. Sep. 1980