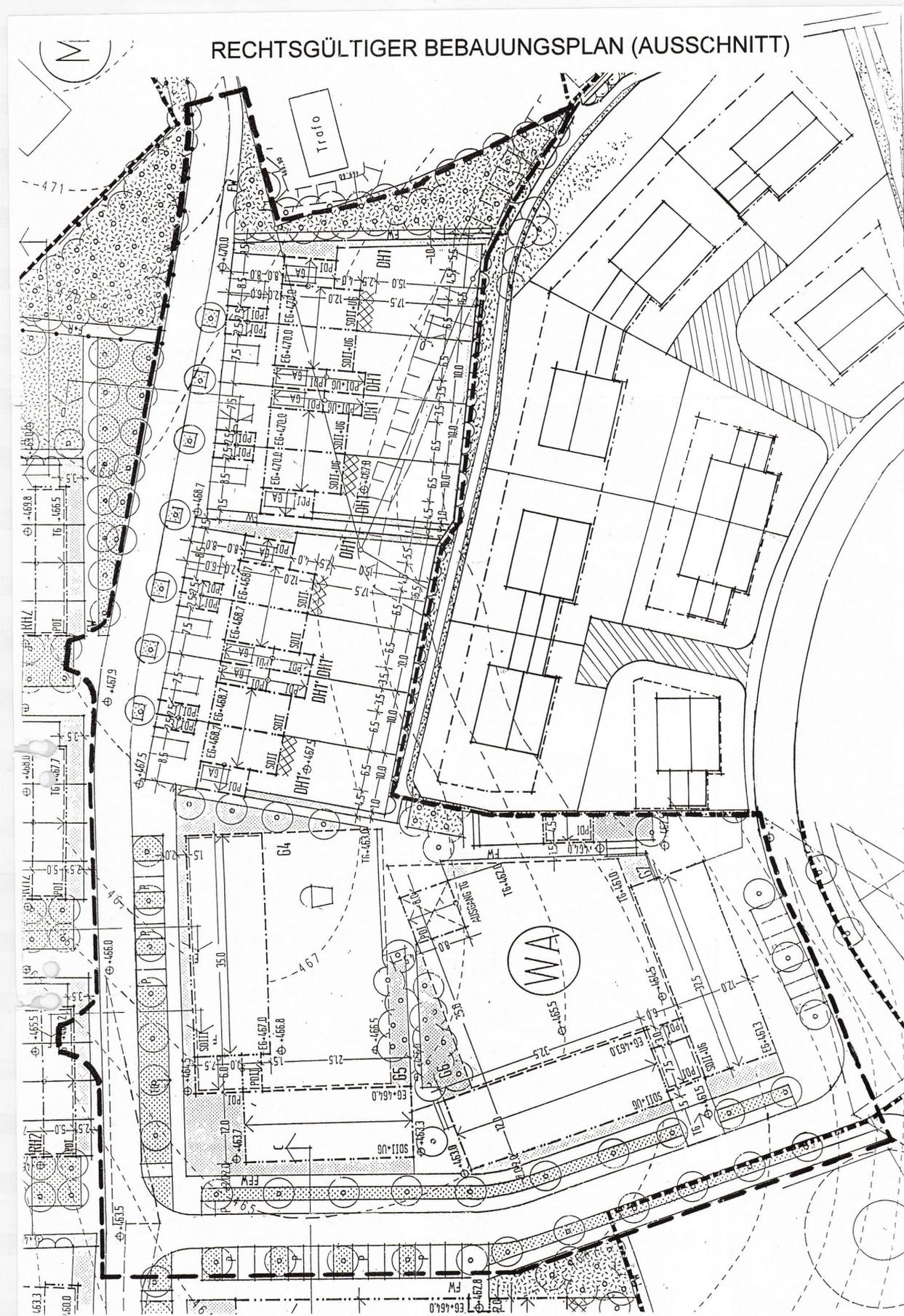
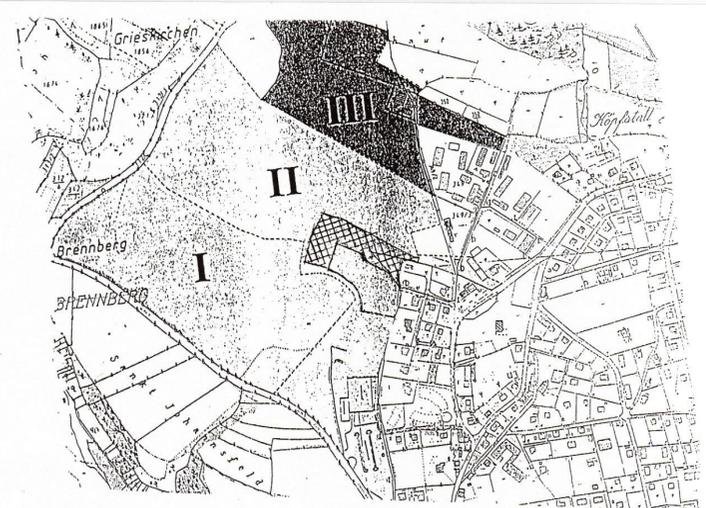
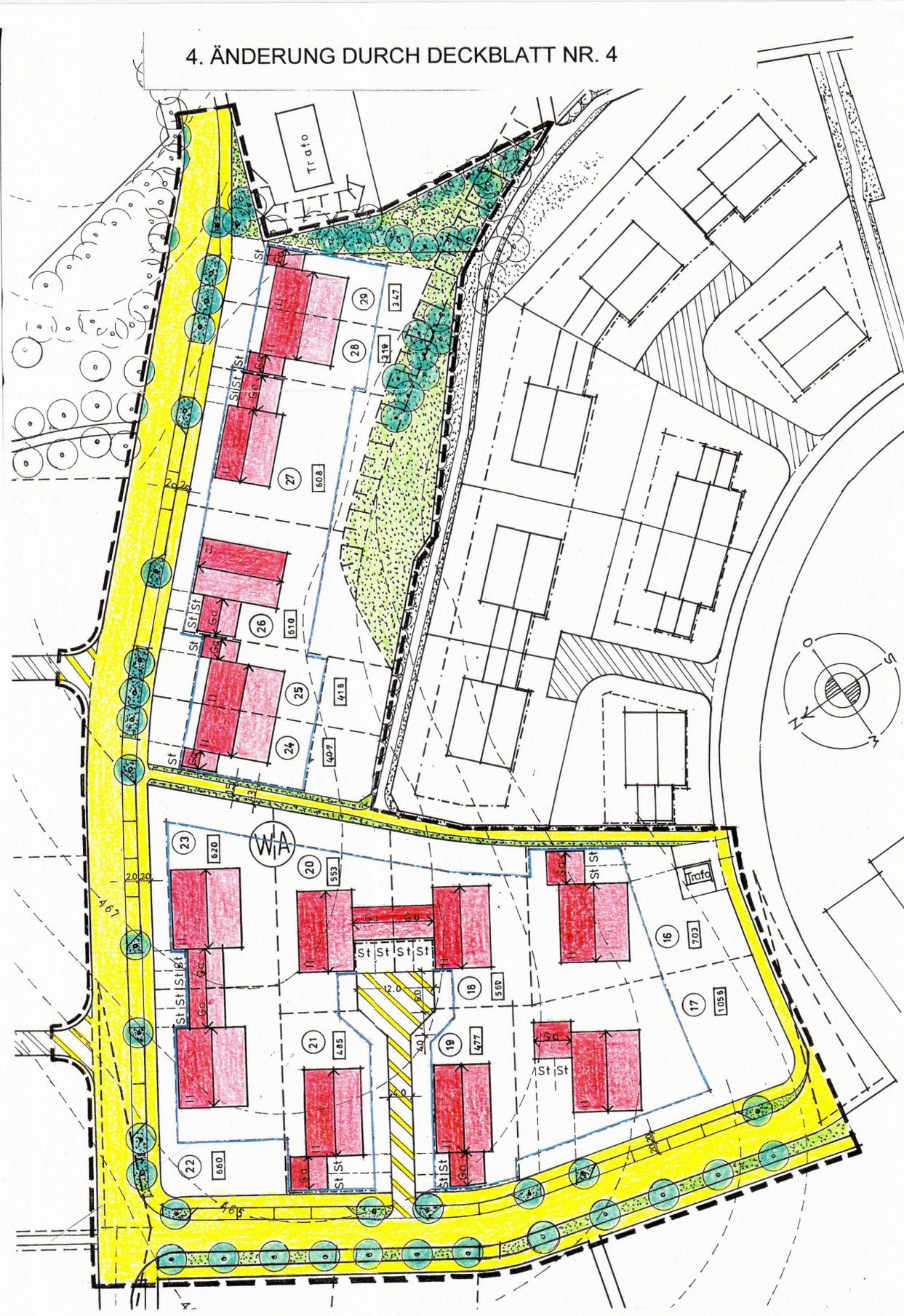


RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN (AUSSCHNITT)



4. ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 4



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

DECKBLATT  
 Nr. **4**

BEBAUUNGSPLAN UND  
 GRÜNORDNUNGSPLAN

"GRIESKIRCHNER FELD II"

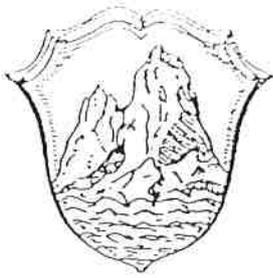
4. ÄNDERUNG

LAGEPLAN M = 1 : 500

Entwurf:  
 Bad Griesbach i. Rottal, 11.12.2001  
 geändert, 05.06.2002  
 STADT BAD GRIESBACH I. ROTAL  
 -STADTBAUAMT-

*Kanizsay*  
 Dipl.-Ing.(FH)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom ... und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom ... wird hiermit ausgefertigt.



STADT : BAD GRIESBACH I. ROTTAL

LANDKREIS : PASSAU

REG. BEZ. : NIEDERBAYERN

DECKBLATT

Nr.

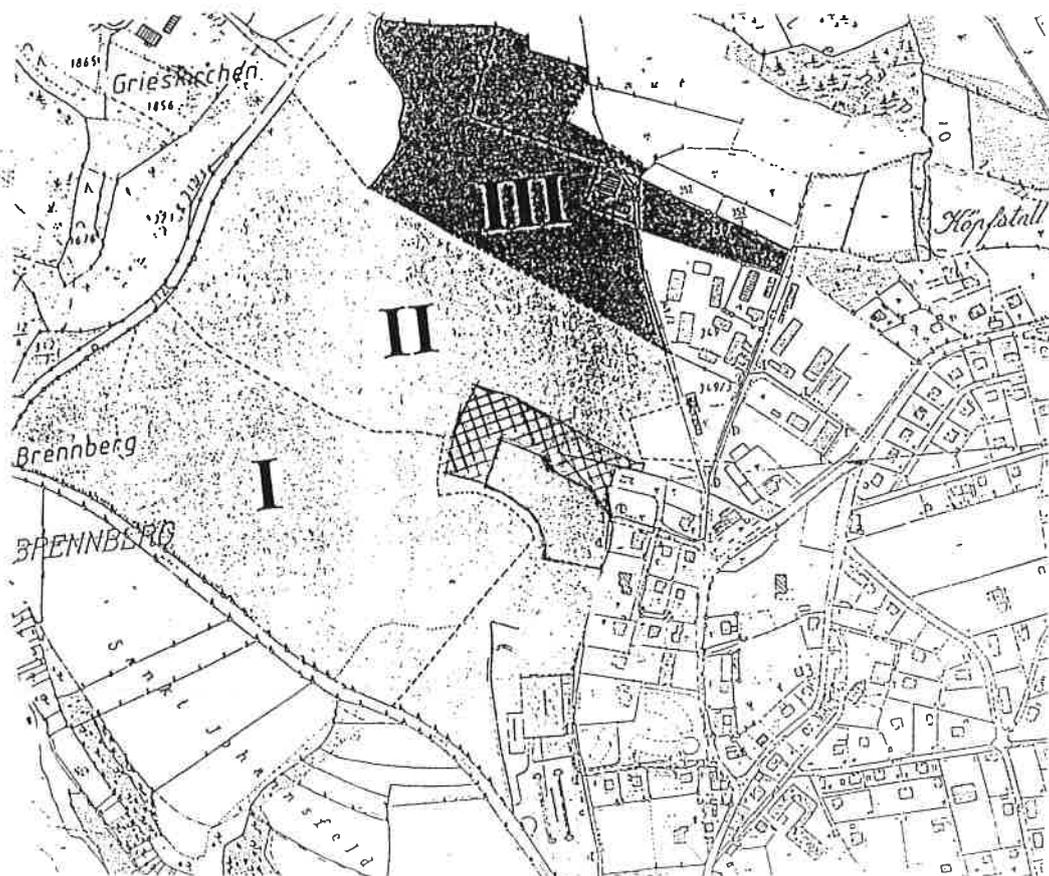
4

BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN

"GRIESKIRCHNER FELD II"

4. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND VERFAHRENSVERMERKE



## T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

### I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4, Abs. 1 - 3. BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 16, Abs. 2 BauNVO

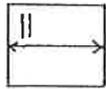
2.1 II zulässig 2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO  
als Höchstgrenze GRZ 0,4 gem. § 19 BauNVO  
als Höchstgrenze GFZ 0,8 gem. § 20 BauNVO

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:  
2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### 3. Bauweise und Grundstücksgröße

3.1 Bauweise offen

3.2



Ffirstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich, wahlweise senkrecht zum Mittelstrich, wenn die Ffirstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verläuft.

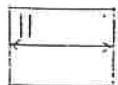
Winkelbauweise ist zulässig.

Zwerchgiebel ist zulässig.

3.3 mind. 300 qm pro Baugrundstück

### II. Festsetzungen nach Art. 98, BayBO

#### 1. Gestaltung der baulichen Anlage:



Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen nachzuwenden:

1.1 Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe:  
zulässig 2 Vollgeschosse in hangbauweise  
= talseitig 2 Geschosse, hangseitig 1 Geschoß,  
Keller darf nicht sichtbar werden

1.2

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände:

zulässig max. 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß, oder Erdgeschoß und 1 Obergeschoß, oder Erdgeschoß und Dachgeschoß, (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

1.3

Für Gebäudetypen Ziff. 1.1 und 1.2:

Dachform: Satteldach, Schopfwalm zulässig ab einer Dachneigung von 35 Grad, wenn die Walmfläche max. 1/3 der Giebelfläche des Gebäudes beträgt.

Dachneigung: 22 - 35 °

Kniestock:

a) Bei 2 Vollgeschossen: zulässig max.

bis 0,75 m Höhe, einschl. Pfette

b) bei Ausführung von Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig max. bis 1,20 m Höhe, gemessen vom Rohfußboden bis OK Pfette ausnahmsweise bis 1,50 m Höhe bei senkrechter Holzverschalung des Kniestockes

Dachgauben: zulässig ab 32 Grad Dachneigung, max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 1,50 qm, wobei der Abstand vom Ortgang und untereinander mindestens 2,0 m betragen muß. Werden Dachgauben errichtet, so sind Zwerchgiebel unzulässig.

Wandhöhe: sie darf felseitig max. 7 m nicht überschreiten.

Sockelhöhe: max. 0,30 m

Ortgang: mind. 0,50 m

bei Balkonen die gesamte Balkontiefe

Traufe: mind. 0,50 m

bei Balkonen die gesamte Balkontiefe

Bewegliche

Abfallbehälter: sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen.

## 2. Garagen und Nebengebäude

2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Eine Integrierung der Garagen in das Hauptgebäude ist erwünscht.

Ausführung wie Ziff. 1.3

2.2 Traufhöhe: an der Eingangsseite nicht über 2,50 m.

## 3. Dacheindeckung

3.1 zu Ziff. 1 und 2  
Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen,  
Farbe: ziegelrot oder braun

## 4. Einfriedung

4.1

a) Straßenseitig:

Holzlattenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten, durchlaufend, 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.  
Zaunhöhe: max. 1 m über Straßen- bzw. Bürgerseitigkante. Pfeiler: nur beim Eingangs- und Einfahrtstor, zulässig max. 1 m breit, 0,4 m tief. Nicht höher als Zaun aus verputztem Mauerwerk. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart im Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen Zäune bis 0,80 m Höhe erreicht werden (Sichtdreieck).

b) An rückwertigen und seitlichen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzäune, mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht, unzulässig alle Arten von Rohr- stahlrahmen.

## 5. Vorplätze

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite von Garagen entsprechen.

Die Tiefe der Zufahrt mind. 6,0 m.

Die Ausbildung der Fahrtstreifen der Garagenzufahrten ist alterlativ zu gestalten mit:

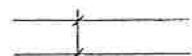
- a) Rasengittersteinen
- b) Kleinsteinpflaster oder Großkopfpflaster,  
oder beide im Wechsel,
- c) Betonverbundpflaster

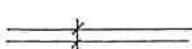
## III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### 1. Baugrenze; Baulinie

1.1  Baugrenze

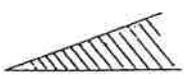
### 2. Verkehrsflächen

2.1  Straßen- und Verkehrsflächen

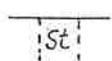
2.2  Gehsteige und öffentliche Wege

2.3  Verkehrsberuhigter Bereich

### 3. Sichtdreieck

3.1  Sichtdreieck (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht über 0,8 m der Straßenoberkante nicht behindert werden).

### 4. Sonstige Festsetzungen

4.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

4.2  Flächen für Garagen

4.3  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes.

4.4  Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

4.5  Parzellen-Nr.

4.6  ca. Grundstücksgröße in qm

## 5. Kennzeichnungen der Bayerischen Flurkarte

- 5.1  bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 5.2  bestehende Wohngebäude
- 5.3  bestehende Nebengebäude
- 5.4 191/2 Flurstücksnummern
- 5.5  460 Höhenlinien

## IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

Gemäß dem neuen § 8 a BNatSchG, der mit Inkrafttreten des Investitions- u. Wohnungsbauerleichterungsgesetzes anzuwenden ist, wird den Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch das Baugebiet zu erwarten sind, wie folgt Rechnung zu tragen:

### 1. Rechtsgrundlage

Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich als Grundlage des BauGB (§ 1 (6), § 9 (15, 25) sowie § 10 der BayBO Art. 5, 8 a, 8, 78, 107, des BayNatSchG Art. 3 (1, e). Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

### 2. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen

die an die freie Landschaft angrenzen, sind mit Laubgehölzen aus heimischen Baum- und Straucharten auf eine Breite von mind. 1,50 m, entsprechend einer freiwachsenden Hecke, anzupflanzen.

### 3. Vorgärten

Gemäß Art. 8 a BayBO sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hinweise auf empfohlene Pflanzenarten unter Punkt 4.

4. Gehölzarten, wahlweise Empfehlung für private und öffentliche Grünflächen

4.1 Großbäume: Je Baugrundstück sind mindestens 2 Großbäume zu pflanzen.

Aesulus hippocastanum	Roßkastanie
Acer camestres	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus pedunculata	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Fraxinus excelsior	Esche
Brunus serr. kanzan	Zierkirsche
Tilia cordate	Winterlinde

Pflanzgrößen: Stammumfang 10 - 20 cm bzw.  
2,00 - 2,50 m Höhe.

Obstgehölze Hochstamm  
Pflanzgrößen: 160/180 cm

4.2 Sträucher:

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythie.	Goldglöckchen
Buddleia-Arten	Sommerflieder

Pflanzengröße: 2 x verpflanzt 150/175 aus weitem Stand.

5. Negativliste

von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes

Es dürfen nicht gepflanzt werden:

Picea pungens glauca	Blaufichte
sämtliche Thuja- und Chamaecyparia-Arten	
sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze, wie z.B.:	
Salix alba tristis	Trauerweide
Sagus sylvatica pendula	Trauerbuche

## 6. Festsetzungen durch Planzeichen

6.1



private Grünflächen mit Pflanzgebot, gem. Punkt 2 - 5 der vorstehenden textlichen Festsetzungen

6.2



Baumbepflanzung entsprechend Punkt 4.1.

Je Baugrundstück ist mind. 1 Großbaum zu pflanzen.

6.3



Öffentliches Grün, mit Pflanzgebot gem. Punkt 4.1 und 4.2

6.4



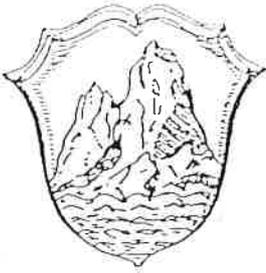
Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 2 der vorstehenden textlichen Festsetzungen.

Entwurf:

Bad Griesbach i. Rottal, 11. Dezember 2001

STADT BAD GRIESBACH I. ROTTAL  
-STADTBAUAMT-

  
Kanizsay  
Dipl.-Ing.(FH)



STADT : BAD GRIESBACH I. ROTTAL

LANDKREIS : PASSAU

REG. BEZ. : NIEDERBAYERN

DECKBLATT

Nr.

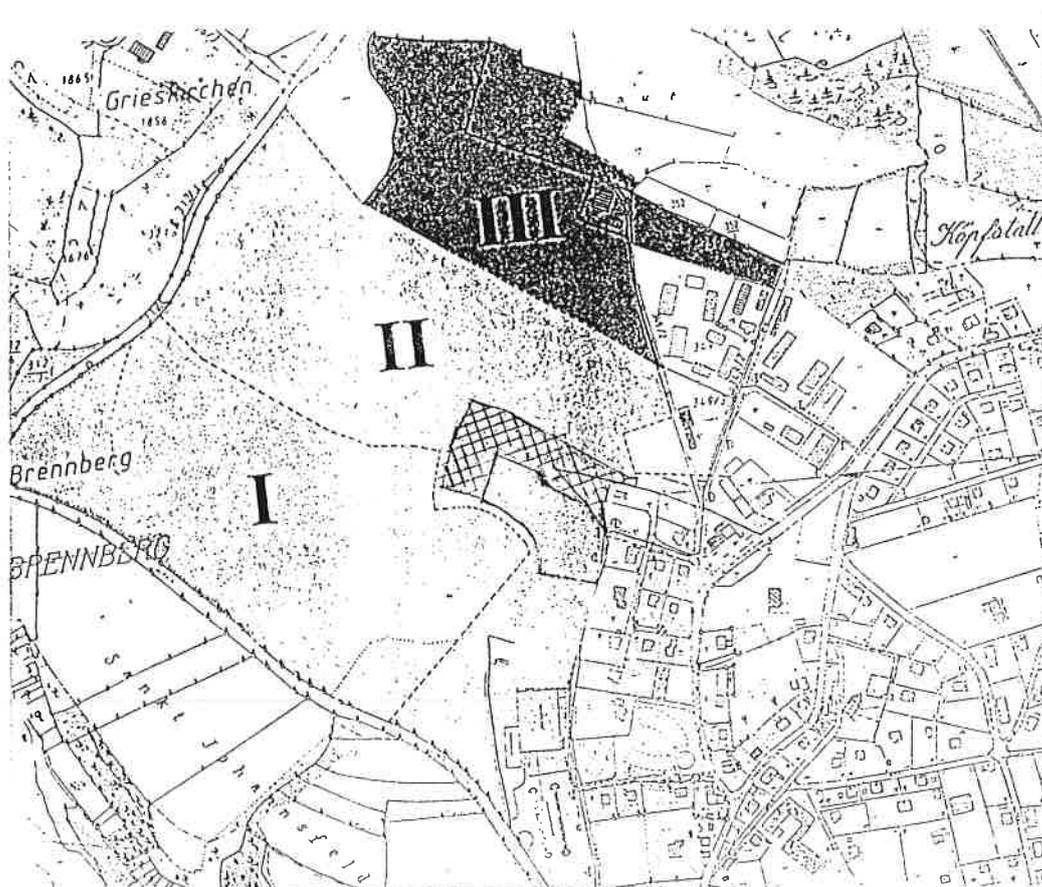
4

BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN

"GRIESKIRCHNER FELD II"

4. ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G



Die Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan und Grünordnungsplan (siehe nachfolgende Anlage) gilt auch für das Deckblatt Nr. 4 unter Einbeziehung nachstehender

Ergänzung und Änderungen:

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes „Grieskirchner Feld II“ weist 63.000 m<sup>2</sup> Nettobauland für ein allgemeines Wohnbaugebiet WA aus.

Wie die Erfahrung seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1994 zeigt, sind die Baugrundstücke trotz intensiver Bemühungen unverkäuflich. Die Interessenten lehnen die Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich Zuschnitt der Parzellen und bauliche Gestaltung kategorisch ab.

In Anbetracht dieser Tatsache und zusätzlich erschwert durch den unrealistischen Grundstückspreis infolge auflaufender Zinsen sieht sich die Stadt gezwungen eine Änderung herbeizuführen.

Von den im Jahr 1997 mit Deckblatt Nr. 1 umgeplanten 6 Parzellen mit geändertem städtebaulichen Konzept sind zwischenzeitlich 5 Parzellen verkauft und davon 4 bebaut.

Gleiches gilt für die umgeplanten 9 Parzellen des Deckblattes Nr. 2 wovon bereits 8 Parzellen verkauft sind.

Deswegen soll für eine weitere Teilfläche von rd. 12.712 m<sup>2</sup> der Bebauungsplan geändert werden.

Der Planungsbereich fügt sich mit den vorgesehenen Festsetzungen harmonisch in die südliche Bebauung ein.

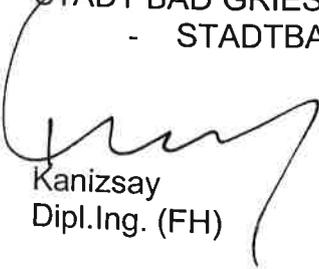
Grundlage des Deckblattes Nr. 4 ist der Entwurf des Lageplanes vom 11.12.2001, zuletzt geändert am 05.06.02 und der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.12.2001.

Das Bauland vergrößert sich nur unwesentlich, dafür jedoch die privaten und ganz besonders die öffentlichen Grünflächen auf Kosten der Wegeflächen.

Entwurf:

Bad Griesbach i. Rottal, 05. Juni 2002

STADT BAD GRIESBACH I. ROTTAL  
- STADTBAUAMT -



Kanizsay  
Dipl.Ing. (FH)

Geänderte Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft  
Ausgleichs- und Ersatzflächen1.  
Feststellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches BBP/GOP  
Grieskirchner Feld II beträgt 134 000 m<sup>2</sup>  
entspricht 100%

Durch Baurecht und Erschließung sind folgende ver-  
siegelungen zu erwarten:

Nettobauland NBL. GRZ 0.45	ca. 28.459 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 15.283 m <sup>2</sup>
bestehender Parkplatz SO IV	ca. 5.600 m <sup>2</sup>

---

zu erwartende Versiegelung	ca. 36.82%	ca. 49.342 m <sup>2</sup>
entspricht		

Die restlichen Freiflächen sind  
als leistungsfähige Grünfläche zu  
erstellen.

öffentliche Grünflächen WA	ca. 9.690 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen (gem. F.Plan)	ca. 35.000 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 28.675 m <sup>2</sup>

---

Gesamtgrünflächen	ca. 54,77%	ca. 73.395 m <sup>2</sup>
entspricht		

2.  
Vermeidbarkeit der Beeinträchtigung und  
des Eingriffes

unverändert

3.  
Ausgleich und Ersatz für unvermeidbare  
Beeinträchtigungen

---

Gesamtflächen öffentliche Grünflächen: ca. 550 Großbäume	44.690 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

private Grünflächen bei einer GRZ von 0.45 ca. 50% Grundstücksflächen bei 56.360 m <sup>2</sup>	28.675 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

---

Gesamtgrünflächen ca. entspricht ca.	54,75%	73.365 m <sup>2</sup>
---	--------	-----------------------

ansonsten unverändert

# Änderung des Bebauungsplanes „Grieskirchner Feld II“ durch Deckblatt Nr. 4

## Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan vom 11.12.2001, in der Fassung vom 05.06.2002 und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.12.2001, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 26.09.2002

  
**Robert Erdl**  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 07.11.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit Beschluss vom 12.12.2001 hat der Bauausschuss den ausgearbeiteten Deckblattvorentwurf in der Fassung vom 11.12.2001 gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2001 hat vom 22.03.2002 bis 23.04.2002 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bauausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.06.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 14.08.2002 bis 16.09.2002 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.08.2002 bis 16.09.2002 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.06.2002 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 26.09.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.09.2002 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 10.10.2002

**Stadt Bad Griesbach i. Rottal**

  
**Robert Erdl**  
Erster Bürgermeister

