



# GRIESBACH IM ROTTAL ALTSTADT QUARTIER STADTPLATZ NORD

## BEBAUUNGSPLAN „HOLZINGERWEG“

Textliche Festsetzungen

30.11.1993

1.ÄNDERUNG 28.6.1994

BEBAUUNGSPLAN

ARCHITEKTURBÜRO  
MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING

*M.F.G.*

GRÜNORDNUNGSPLAN:

ELISABETH SELBACH DIPL. ING.  
FÜR GARTEN- U. LANDSCHAFTSGESTALTUNG  
AM SCHULHÜGEL 15  
94086 GRIESBACH IM ROTTAL

*Elisabeth Selbach*

# Bebauungsplan "Holzingerweg" Griesbach i. Rottal

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt:	Seite
1. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> (§ 9 Abs. 1 BauGB)	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen	3
1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten	5
1.5 Sichtdreiecke	5
1.6 Private Frei- und Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen	5
1.7 Pflanzgebot für Pflanzungen auf privaten Grünflächen und auf privaten Frei- und Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen	6
2. <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u> (Art. 98 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)	7
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen	7
2.2 Gestaltung der Außenanlagen	13
2.3 Stellplätze für Pkw	15
2.4 Abstellplätze für Fahrräder	16
2.5 Schallschutz	16

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Der Bereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

1.1.2 Unzulässige Nutzungen.

Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.1.3 Zulässige Nutzungen.

Bei der Zulässigkeit der Nutzungen wird geschoßweise unterschieden (§ 1 Abs. 5, 7 und 8 BauNVO i.V.mit § 9 Abs. 3 BauGB).

Zulässig sind ausschließlich

- in Erdgeschoßen:

Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO

- in 1. Obergeschoßen:

Wohnnutzung, Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nutzung durch freiberufliche Tätigkeit

- in weiteren Ober- bzw. Dachgeschoßen:

Wohnnutzung, Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- in Gebäuden mit einer Straßenfront entlang der Passauer Straße und des Stadtplatzes in Ober- und Dachgeschoßen:

Wohn- und Büronutzung, Läden nur als Erweiterung von im Erdgeschoß liegenden Läden und mit diesen direkt verbunden, Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nutzung durch freiberufliche Tätigkeit.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Situation der Altstadt werden für die überbaubaren Grundstücksflächen unterschiedliche Festsetzungen getroffen (§ 16 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO).

Die maximal zulässige GRZ beträgt 1,0 (§ 17 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Im einzelnen gilt jedoch vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Lageplan durch Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschoße und Höhe der baulichen Anlage fixiert ist.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

## 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

1.3.1 Abweichende Abstandsflächen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 6 i.V.mit Art. 7 Abs. 1 BayBO).

1.3.1.1 Soweit bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anfallenden Abstandsflächen die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten, werden sie bis zur Straßenmitte verringert.

1.3.1.2 Soweit bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anfallenden Abstandsflächen nicht auf dem Baugrundstück selbst liegen, werden sie bis zur Grundstücksgrenze verringert.

1.3.1.3 Soweit bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anfallenden Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Lageplan ergebende Maß verringert.

1.3.1.4 Werden Baulinien und Baugrenzen von Bauteilen, die nicht mehr als untergeordnete Bauteile gelten und innerhalb von Abstandsflächen nicht zulässig sind gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO, überschritten (siehe 1.3.2.2, 1.3.2.3), so beträgt die nachzuweisende Abstandsfläche 0,5 H. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.3.2 Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen.

1.3.2.1 Baulinien und Baugrenzen können von untergeordneten Bauteilen überschritten werden, sofern diese gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind und nicht nachfolgende Festsetzungen entgegenstehen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.3.2.2 Baulinien und Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden von Balkonen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und deren Überdachungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,80 m, auch wenn diese Bauteile mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen. Bezüglich der Abstandsflächen siehe 1.3.1.4 (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.3.2.3 Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche können Baulinien durch Arkadengänge bis zu einer Tiefe von 1,75 m - 2,50 m überschritten werden. Bezüglich der Abstandsflächen siehe 1.3.1.4 (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

1.3.3 Eine Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen gem. 1.3.2.1 bis 1.3.2.3 ist nicht zulässig, wenn dadurch Grundstücksgrenzen überschritten würden.

1.3.4 In den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Terrassen, Pergolen, Stützmauern, Einfriedungen und für die Unterbringung von Abfallbehältern notwendige Gehäuse, Verkleidungen und Unterstelldächer, sofern sie den Festsetzungen entsprechen. Zulässig sind ferner für den Betrieb von Tiefgaragen notwendige Aufgänge, Zuluftöffnungen und ähnliches (§§ 14 Abs. 1, 23 Abs. 5 BauNVO).

- 1.3.5 Die vorgeschriebene Firstrichtung verläuft
- bei Sattel- und Walmdächern (SD bzw. WD) parallel zum die Firstrichtung bestimmenden Planzeichen,
  - bei Pultdächern (PD) senkrecht zum die Neigungsrichtung bestimmenden Planzeichen. Die Neigung verläuft in Pfeilrichtung zur Traufe.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Tiefgaragen, Garagen, gedeckte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und 7 BauNVO). Die Zu- und Abfahrt ist nur über die ausgewiesenen Bereiche zulässig.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.5 Sichtdreiecke

In der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtfeld) sind zur Sicherung der freien Sicht im Straßenverkehr bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Nutzungen über 0,80 m Höhe über Oberkante Straßenbelag nicht zulässig.

1.6 Private Frei- und Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als private Freifläche bzw. Grünfläche zu gestalten. Eine Einfriedung ist nicht zulässig (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.7 Pflanzgebot für Pflanzungen auf privaten Grünflächen und auf privaten Frei- und Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Für die privaten Grünflächen sowie für die privaten Frei- und Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen, sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden.

- Pflanzschema A große Laubbäume:  
Tilia cordata, Rancho, Linde;  
Tilia cordata, Erecta, Linde;  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn;  
Acer platanoides, Spitzahorn;  
Sorbus intermedia, Eberesche;  
heimische Obstbäume, Hochstamm.  
3 x verpfl., m. B. StU 16 - 18 cm.
- Pflanzschema B kleinkronige Stadt- oder Hofbäume:  
Crataegus carrierei, Apfeldorn;  
Crataegus laevigata Pauls Scarlet, Rotdorn;  
Catalpa bignonioides Nana, Kugeltrompetenbaum;  
Robinia pseudoacacia Umbraculifera, Kugelakazie.  
Hochstamm, 3 x verpfl., m. B. StU 14 - 16 cm.
- Pflanzschema C freiwachsende Hecken:  
Standortgerechte Zier- und Wildsträucher wechselnder Höhe zwischen 1,50 m und 5,00 m.  
Mindestgröße 2 x verpfl., o. B. 60 - 100 cm.  
Keine Nadelgehölze!
- Pflanzschema D geschlossene Pflanzflächen:  
Standortgerechte niedrige und hohe Sträucher. Der Anteil an immergrünen Laubgehölzen darf 25 % der Fläche nicht überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Art. 98 BayBO i.V.mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

2.1.1 Dachform, Dachgestaltung

2.1.1.1 Sofern im Bebauungsplan keine andere Dachneigung festgesetzt ist, beträgt die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern  $30 - 35^\circ$ , bei Pultdächern  $10 - 20^\circ$ .

Sattel- und Walmdächer sind grundsätzlich symmetrisch auszuführen. Ungleiche Neigungen der Dachflächen sind zu vermeiden. Bei unterschiedlichen Gebäudebreiten ist die Traufhöhe beizubehalten und die Dachneigung entsprechend zu verändern.

2.1.1.2 Dachneigungen  $> 30^\circ$

Sattel- und Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung  $> 30^\circ$  sind entweder als naturrote Ziegeldächer (Ziegel oder Betondachsteine) oder als Blechdächer in Stehfalzdeckung (Titanzinkblech oder Kupferblech) auszuführen.

Zulässig sind am Ortgang und an der Traufe Dachüberstände bis max. 0,80 m. Bei Dachneigungen  $> 35^\circ$  sind Dachüberstände an Ortgang und Traufe unzulässig. Die Ausbildung eines bis zu 0,30 m vor die Gebäudeaußenwand vorspringenden Ortgang- bzw. Traufgesimses ist möglich.

Kniestock ist zulässig bis max. 1,20 m Höhe von Rohdecke bis Oberkante Pfette, gemessen an Außenkante Wand.

2.1.1.3 Dachneigungen  $10 - 20^\circ$

Pultdächer mit einer zulässigen Dachneigung von  $10 - 20^\circ$  sind entweder als Blechdächer in Stehfalzdeckung (Titanzinkblech oder Kupferblech) oder als

Glasdächer auszubilden.

Traufseitig ist ein Dachüberstand bis max. 0,75 m zulässig. Am Ortgang ist kein Dachüberstand zulässig. Kniestock ist zulässig bis max. 0,50 m Höhe von Rohdecke bis Oberkante Pfette, gemessen an Außenkante Wand.

#### 2.1.1.4 Flachdächer

Flachdächer sind zu begrünen. Die Erddeckung muß mindestens 40 cm betragen.

#### 2.1.1.5 Vorspringende Bauteile

Anbauten wie z.B. Balkone und ihre Überdachungen, Erker und ihre Abdeckungen, Vordächer, Wintergärten sind von den Dächern der Hauptbaukörper abzusetzen. Dachabschleppungen bei Dächern mit einer Dachneigung  $> 20^\circ$  sind unzulässig. Die Deckungen sind in Blech oder Glas auszuführen.

### 2.1.2 Dachaufbauten

#### 2.1.2.1 Dachgauben

- Auf Satteldächern (Dachneigung  $> 30^\circ$ ) in Verbindung mit einem Kniestock von mindestens 0,80 m Höhe sind einzelne stehende Gauben zulässig.
- Schleppgauben sind grundsätzlich unzulässig. Beim Haus Stadtplatz 24 sind Schleppgauben zulässig.
- Die Seitenflächen der Gauben sind, sofern sie nicht verglast sind, zu verblechen.
- Dachüberstände sind unzulässig.
- Ziegeldeckungen sind unzulässig.
- Die äußere Breite der einzelnen Gaube darf 1,30 m nicht überschreiten.
- Der Abstand der Gauben untereinander sowie zur Giebelwandaußenkante bzw. Gebäudetrennwand muß mind. 1,50 m betragen.
- Der Abstand der Gaubenvorderseite zur traufseitigen Gebäudeaußenwand darf max. 1,00 m betragen.

- Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der gesamten Trauflänge ergeben.
- Die Traufe der Gaube darf max. 3,20 m über Fußbodenoberkante des untersten Dachgeschoßes liegen.

#### 2.1.2.2 Lichtgaden

- Auf der Nordwestseite des Hauses Stadtplatz 24 Hauptgebäude ist ein Lichtgaden zulässig.
- Der Lichtgaden ist an der Vorderfront vollständig zu verglasen. Die Seitenwände sind zu verblechen. Die Traufe darf max. 2,80 m über Fußbodenoberkante des untersten Dachgeschoßes liegen. Die Einzellänge des Lichtgaden darf max. 5,00 m betragen.
- Die Dachdeckung des Lichtgaden hat ausschließlich mit Stehfalzdeckung (Titanzinkblech oder Kupferblech) zu erfolgen.
- Dachüberstand an der Traufe max. 0,30 m. Dachüberstand am Ortgang unzulässig.

#### 2.1.2.3 Zwerchgiebel

- Bei Gebäuden mit Satteldach, Dachneigung  $> 30^\circ$ , ist je Gebäudefront maximal 1 Zwerchgiebel als Dachaufbau zulässig. Bei Dachneigungen  $< 30^\circ$  sind Zwerchgiebel unzulässig.
- Die zulässige Breite der Zwerchgiebel beträgt 2,50 - 4,00 m, maximal jedoch 1/3 der Gebäudefrontlänge.
- Die Vorderseite des Zwerchgiebels muß in der Ebene der Außenwand des Hauptgebäudes liegen.
- Sämtliche Wandflächen sind zu verputzen. Sie müssen in Struktur und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.
- Die Dachneigung und die Art der Eindeckung muß dem Hauptgebäude entsprechen. Alternativ ist eine Stehfalzdeckung in Titanzinkblech oder Kupferblech auch bei ziegelgedecktem Hauptdach möglich.
- Dachüberstände sind unzulässig.
- Die Ausbildung von Trauf- oder Ortganggesims bis zu einer Auskragung von 0,20 m vor der Außenwand ist möglich.

- Der First des Zwerchgiebels muß mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Die Traufe des Zwerchgiebels darf max. 2,80 über Fußbodenoberkante des untersten Dachgeschoßes liegen.
- Bei einer Gebäudefrontlänge unter 15 m ist eine Kombination von Zwerchgiebel und Dachgauben auf derselben Gebäudeseite unzulässig.

#### 2.1.2.4 Dachflächenfenster, Glassattel, Glasdächer

Zur Belichtung der Dachräume sind zulässig:

- Einzelne Dachflächenfenster mit einer max. Breite von 0,80 m.
- Glassattel am First mit einer max. Feldbreite von 2,00 m.
- Glasdächer auch in Verbindung mit Sonnenkollektoren, sofern sie an der Traufe beginnen, mit einer max. Feldbreite von 1,00 m.

### 2.1.3 Fassadengestaltung

#### 2.1.3.1 Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind mit glattem Außenputz zu versehen. Lisenen an Fenstern und Türen sind wünschenswert. Putze mit Glimmerzusatz, stark gemusterte Putze wie mit Steinchen verriebener Putz oder Zierputze mit Nester-, Nockerl-, Würmer-, Waben-, Wellen- oder Fächerstruktur sind nicht zulässig. Farblich abgesetzte Sockel sind unzulässig.

#### 2.1.3.2 Rückgebäude, Anbauten

An- und Zwischenbauten sowie Rück- und Nebengebäude mit Pultdächern können großflächig mit Holz oder Holzwerkstoffen verkleidet oder als Glaskonstruktionen ausgeführt werden.

Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sowie kleinformatige Verkleidungen aus Faserzement (Schindeln).

#### 2.1.3.3 Balkone, Loggien, Arkaden und Arkadengänge

- Balkone und Loggien sind nicht zulässig an den Straßenfassaden entlang des Stadtplatzes, der Passauer Straße und der Planstraße A.
- Balkone sind mit filigranen Geländern aus Holz, Metall oder Glas zu versehen. Betonbrüstungen sind unzulässig.
- Die erdgeschoßigen Bereiche der Arkaden sind von Bebauung freizuhalten. Einzelne Erschließungstreppe sind jedoch zulässig.
- Arkadengänge sind mit durchlaufenden Pultdächern zu überdecken. Ein Abschleppen des Hauptdaches ist nicht zulässig.

#### 2.1.4 Werbeanlagen

##### 2.1.4.1 Art der Werbung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Reine Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Über Art. 72 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig die dauernde oder vorübergehende Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung

- auch von Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup>, ausgenommen Namensschilder, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, auch wenn sie nicht fest mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind und die Gebäudeflucht nicht überschreiten,
- von Vitrinen, Automaten und Kiosken.

##### 2.1.4.2 Ausbildung von Werbeanlagen

Die Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen der gegebenen Architektur der Altstadt unterzuordnen.

Zulässig sind:

- Schrift oder Zeichen unmittelbar auf die Putzfläche aufgemalt.
- Schriftzüge aus geformten, leuchtenden Glasröhren, sofern das Schriftfeld im oberen Bereich von Schaufenstern angebracht und Bestandteil des Schaufenster- einbaus ist.
- Nasenschilder in Anlehnung an Zunft- und Wirtshaus- schilder. Ausführung aus bemalten Blechtafeln oder Massivmetall mit einer maximalen Ansichtsfläche je Seite von 0,50 m<sup>2</sup>, an Kragarmen aus Metall senkrecht zur Wand mit einer maximalen Ausladung von 0,90 m befestigt. Ausführung von Gehäusen mit innerer Be- leuchtung unzulässig.
- An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zu- lässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Unzulässig sind:

- Zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farb- gebung.
- Verteilung von Buchstaben eines Wortes auf ver- schiedene Fenster.
- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung.
- Werbeanlagen, die eine Höhe von 0,40 m überschreiten und/oder weiter als 0,30 m vor die Gebäudefront hervortreten (ausgenommen Nasenschilder).
- Werbeanlagen, bei denen die Werbung für die eigene Leistung oder bei denen der eigene Name gegenüber einer Fremdwerbung (z.B. Markenreklame) in den Hinter- grund tritt.
- Werbeanlagen mit Kletterschriften (senkrechte Buch- stabenfolge).
- Häufung gleicher Anlagen oder das Zusammentreffen miteinander unvereinbarer Anlagen.
- Lichtwerbungen, sofern sie nicht unter den zulässigen Werbeanlagen aufgeführt sind.

2.1.4.3 Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden

- oberhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschoßes, auch nicht an, in oder hinter Fenstern von Obergeschoßen,
- an Einfriedungen und Vorgärten,
- an Türen, Toren und Fensterläden,
- an Bäumen,
- an Balkonen und Erkern, Außentreppen und sonstigen, die Gebäudeflucht überschreitenden Bauteilen,
- auf Dächern, Dachgesimsen und Schornsteinen.

2.1.4.4 Schaufenster und Eingangstüren aus Glas dürfen nur insoweit beklebt, angestrichen oder verdeckt werden, als dadurch nicht mehr als 20 % jeder einzelnen Glasfläche in Anspruch genommen wird.

2.1.5 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne über Dach zulässig. Parabolantennen sind nur zulässig, sofern sie von den das Bebauungsplangebiet umgrenzenden Straßen aus nicht sichtbar sind.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

2.2.1 Öffentliche und öffentlich gewidmete Fußgängerbereiche

Die Deckschicht öffentlicher und öffentlich gewidmeter Fußgängerbereiche ist auszubilden als rechteckiger Pflasterbelag, Asphaltmastix oder wassergebundene Wege-  
decke.

2.2.2 Private Frei- und Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen.

Als Deckschicht zulässig ist rechteckiger Pflasterbelag, auch mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasen, wasser-

gebundene Wegedecke (auf für Rettungsfahrzeuge zu befahrenden Flächen auch Rasengittersteine) oder Pflanzung. Die mit Planzeichen belegten Flächen sind entsprechend den Pflanzschemen zu bepflanzen und zu erhalten.

### 2.2.3 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen, besonders im Westen, sollen in bisherigem Umfang mit ihrem Baum- und Strauchbestand weiter als Gärten genutzt werden. 6 bestehende Laubbäume sind gemäß Planzeichen zum Erhalt ausgewiesen; bei Überalterung sind sie mit einem Baum des jeweiligen Pflanzschemas zu ersetzen. Zur Neupflanzung sind 7 Bäume ausgewiesen.

### 2.2.4 Sichtschutzmauern, Zäune, Stützmauern

Zulässig sind:

- Geschlossene Mauern mit ebener Oberfläche oder Holz-sichtschutzwände, mind. 1,50 m bis max. 1,80 m hoch, sofern nicht im Lageplan andere Höhen festgesetzt sind.
- Mauern verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude, Blechabdeckung mit Stehfalz (Titanzinkblech oder Kupferblech), Höhe wie vor.
- Holzwände mit senkrechter Verbretterung, Höhe wie vor.
- Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, mind. 1,10 m bis max. 1,40 m hoch, auf der Grundstücksgrenze.
- Drahtzäune ohne Sockel, max. 0,80 m hoch, grundsätzlich 1,00 m hinter der Grundstücksgrenze, mit außenliegender Bepflanzung entsprechend Pflanzschema C (siehe 1.7).
- Hecken aus Sträuchern entsprechend Pflanzschema C (siehe 1.7).

Unzulässig sind:

- Wände oder Stützmauern aus grobem unregelmäßigem Natursteinmauerwerk.

#### 2.2.5 Abfallbehälter

Abfallbehälter, Wertstofftonnen und ähnliches müssen so aufbewahrt werden, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Sofern die Aufbewahrung nicht innerhalb der Gebäude möglich ist, sind zur Sichtabschirmung geeignete Umbauungen, Umpflanzungen oder Überdachungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Umwehrungen gelten entsprechend.

#### 2.3 Stellplätze für Pkw

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 58 BayBO werden die Richtzahlen für Stellplatzbedarf laut IMBek. vom 12.2.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABl. S. 181 festgesetzt, wenn nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist. Zusätzlich wird festgesetzt, daß 5 % des Stellplatzbedarfes für rollstuhlfahrende Personen geeignet sein müssen (DIN 18025 Teil 1 + 2).

1,25 Stellplatz für je 1 Wohnung.

1 Stellplatz für je 2 Fremdenbetten.

1 Stellplatz für je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, mind. jedoch 3 Stellplätze je Geschäftseinheit.

1 Stellplatz für je 10 m<sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche, mind. jedoch 3 Stellplätze je Geschäftseinheit.

1 Stellplatz für je 20 m<sup>2</sup> Praxisfläche, mind. jedoch 3 Stellplätze je Praxis.

1 Stellplatz für je 30 m<sup>2</sup> Büro- und Verwaltungsfläche, mind. jedoch 2 Stellplätze je Büro.

Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

#### 2.4 Abstellplätze für Fahrräder

In Ergänzung zur Stellplatzverpflichtung für Pkw wird festgesetzt, daß mindestens je 30 % der Anzahl der Stellplätze für Pkw 1 Fahrrad-Stellplatz zu errichten ist.

Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

#### 2.5 Schallschutz

Entlang der Passauer Straße sind in den Wohngeschoßen straßenseitig Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III (35 dB) einzubauen.

Griesbach i. Rottal, 30.11.1993

  
Ebner, 1. Bgm.



Bebauungsplan:  
Architekturbüro  
Manfred F. Graw  
Sonnenstr. 4  
94072 Bad Füssing

Grünordnungsplan:  
Elisabeth Selbach  
Dipl.Ing. für Garten- und  
Landschaftsgestaltung  
Am Schulhügel 15  
94086 Griesbach i. Rottal

Bad Füssing, 30.11.1993

1. Änderung 28.6.1994



Bebauungsplan "Holzingerweg" Griesbach i. Rottal - Textl. F. 17

Hinweis:

Im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können alte Kelleranlagen vorhanden sein, die nach Ort und Lage nicht bekannt sind.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom **28. Juni 1994**, dem Grünordnungsplan i.d.F. vom **28. Juni 1994**, den Planzeichen i.d.F. vom **28. Juni 1994** und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom **28. Juni 1994**, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal **03. Jan. 1995** (Siegel)



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.