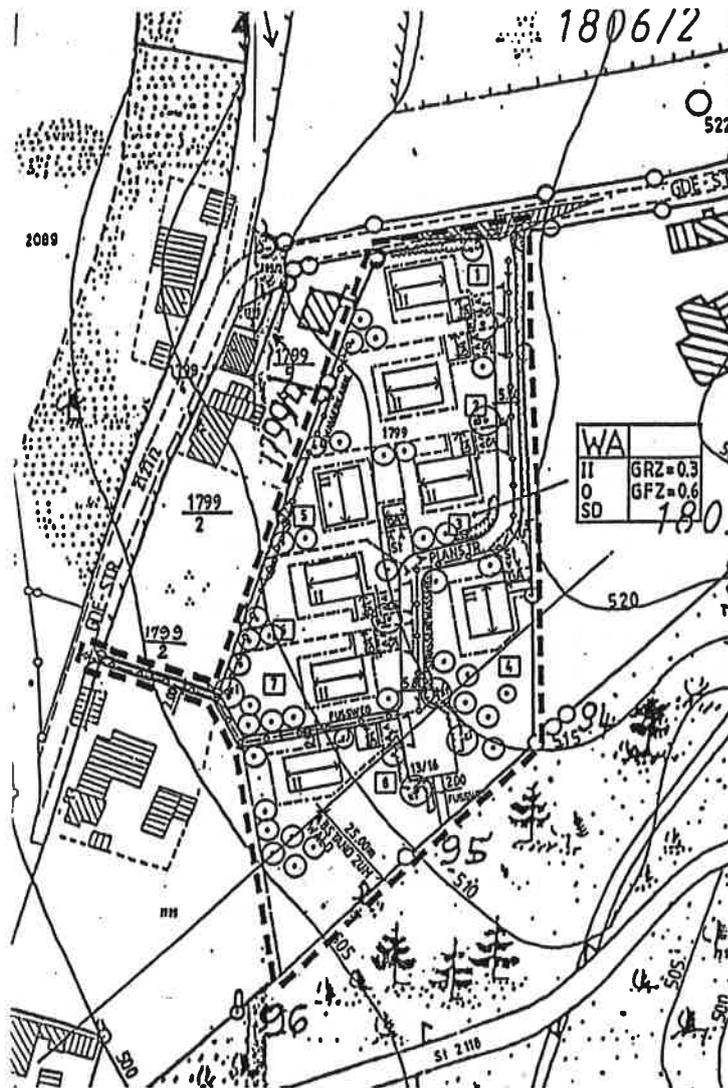


BEBAUUNGSPLAN "KÖPFSTATT"

STADT GRIESBACH i. ROTTAL
LKR. PASSAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Textliche Festsetzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 4 BauNVO

2.1 II Zulässig 2 Vollgeschoße mit max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude.
 Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).
 Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschoßflächenzahl).
 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen als Vollgeschoßen sind einschl. ihrer dazugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

3. Bauweise und Grundstücksgröße

3.1 Bauweise offen.

3.2 Firstrichtung läuft parallel zum eingetragenen Mittelstrich. Winkelbauweise ist zulässig, wobei der dominante First parallel zum Mittelstrich verläuft.

3.3 Mindestgröße pro Baugrundstück: 650 qm.

3.4 Höhenlage:
 Bei Wohngebäuden wird die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes wie folgt festgelegt:
 Parz. 1 FOK EG 519,00 m ÜNN,
 Parz. 2 FOK EG 519,00 m ÜNN,
 Parz. 3 FOK EG 519,00 m ÜNN,
 Parz. 4 FOK EG 519,50 m ÜNN,
 Parz. 5 FOK EG 515,00 m ÜNN,
 Parz. 6 FOK EG 514,50 m ÜNN,
 Parz. 7 FOK EG 514,00 m ÜNN,
 Parz. 8 FOK EG 510,00 m ÜNN.
 Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

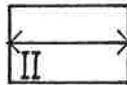
Bei Garagengebäuden darf die Fußbodenoberkante in Gebäudemitte max. 0,20 m über dem Niveau der jeweils nächstliegenden Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

II. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlage

1.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

1.1.1



Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe:

Zulässig 2 Vollgeschoße in Hangbauweise = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang.

Dachform: Satteldach, Schopfwalm zulässig.

Dachneigung: 25° - 35°.

Kniestock: Parz. 1 - 4: Zulässig max. 0,25 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
Parz. 5 - 8: Zulässig max. 0,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.

Dachgauben: Zulässig ausschließlich stehende Giebelgauben ab 33° Dachneigung, max. 2 Stück pro Seite.
Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gauben ohne Dachüberstände.

Zwerggiebel: Zwerggiebel sind unzulässig.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur zulässig bei Dachgeschoßausbau. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Erker: Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.

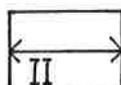
Traufhöhe: Ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche,
Parz. 1 - 4 hangseits 3,20 m, talseits 6,10 m,
Parz. 5 - 8 hangseits 3,50 m, talseits 6,40 m.

Sockelhöhe: Max. 0,30 m.

Dachüberstände: Ortgang mind. 0,50 m, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.
Traufe mind. 0,50 m, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.

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

1.1.2



Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände:

Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).

Dachform: Satteldach, Schopfwalm zulässig.

Dachneigung: 25° - 35°.

Kniestock: Parz. 1 - 4: Zulässig max. 0,25 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.

- Parz. 5 - 8: Zulässig max. 0,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
- Dachgauben: Zulässig ausschließlich stehende Giebelgauben ab 33° Dachneigung, max. 2 Stück pro Seite. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gauben ohne Dachüberstände.
- Zwerggiebel: Zwerggiebel sind unzulässig.
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur zulässig bei Dachgeschoßausbau. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen.
- Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Erker: Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
- Traufhöhe: Ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 6,40.
- Sockelhöhe: Max. 0,30 m.
- Dachüberstände: Ortsgang mind. 0,50 m, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe. Traufe mind. 0,50 m, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe.
- Bewegliche Abfallbehälter: Diese sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen.

1.2

Baugestaltung:

Grundlage für die Gestaltung der Baukörper sind die örtlichen Gegebenheiten der Landschaft, des Geländes und der alten Baustruktur in diesem Bereich. Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen.

Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Wintergärten oder Glasveranden u. ä. sind zulässig. Die sichtbare Konstruktion ist nur in Holz/Glas zulässig.

Fassaden am Hauptgebäude, die weder durch Fenster noch durch sonstige Öffnungen unterbrochen werden, sind nicht zulässig.

Die Fenster sind grundsätzlich hochrechteckig als Holzsprossenfenster auszuführen.

Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen.

Unzulässig sind Putzarten wie Nester-, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Waben- oder Fächerputz. Vorzugsweise ist Glattputz zu verwenden.

Holzverkleidungen, Wandspaliere und Holzrankgitter sind zulässig.

Ortsübliche bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Loggien und Balkone sind zulässig.

Die Putzflächen sind mit hellen Farben zu versehen. Die Holzschutzanstriche sind möglichst naturnahe zu wählen.

2. Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Dachform: Satteldach, Schopfwalm zulässig.
- Kniestock: Unzulässig.
- Dachgauben: Unzulässig.
- Traufhöhe: An der Einfahrtsseite max. 2,75 m.
- Sockelhöhe: Max. 0,30 m.
- Dachüberstände: Ortgang mind. 0,50 m, ausgenommen Grenzbebauungen.
Traufe mind. 0,50 m.

Wenn Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, sind sie auch grundsätzlich an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Sollten mehr als 2 Stellplätze erforderlich sein, so sind die zusätzlichen Stellplätze vorzugsweise als Doppelparkerstellplätze innerhalb von Garagen nachzuweisen. Garagenzufahrten sind als Kurzzeitstellplätze zu betrachten.

3. Dacheindeckung

- 3.1 Zu 1.1.1, 1.1.2 und 2.1.:
Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen, Farbe ziegelrot engobiert oder naturbelassen.
Begrünte Dächer sind zulässig.

4. Einfriedung

- 4.1 An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune, mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig sind alle Arten von Rohr- stahlrahmen.
- 4.2 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. Bürgersteigkante.
Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1 m breit, 0,40 m tief, nicht höher als Zaun, aus verputztem Mauerwerk.
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen.

5. Vorplätze

5.1

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt muß mind. 5,00 m sein. Die Ausbildung der Fahrtstreifen der Garagenzufahrten ist alternativ zu gestalten mit:
 a) Rasengittersteinen oder Rasenpflaster.
 b) Kleinsteinpflaster oder Großkopfpflaster oder beide im Wechsel.
 c) Betonverbundpflaster.
 d) Teerdecke.

III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Baugrenze

1.1  Baugrenze

2. Verkehrsflächen

2.1  Straßen- und Verkehrsflächen

2.2  Gehsteige und öffentliche Wege

2.3  Straßenbegrenzungslinie

3. Sichtdreieck

3.1  Sichtdreieck (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht über 0,80 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 des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

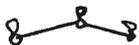
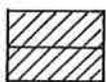
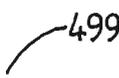
4.4  Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

- 4.5  Parzellen-Nr.
- 4.6  Max. Einfahrtsbereich
- 4.7  Unterirdische Versorgungsleitungen
- 4.8  Einfahrt
- 4.9  Parzellengrenzen geplant

5. Grünflächen

- 5.1  Laubgehölz Wuchsklasse I, Eiche
- 5.2  Laubgehölze Wuchsklasse II
- 5.3  Feldgehölzhecke 1- oder 2-reihig

6. Kennzeichnungen der bayerischen Flurkarte

- 6.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen.
- 6.2  Bestehende Wohngebäude
- 6.3  Bestehende Nebengebäude
- 6.4 112/3 Flurstücksnummern
- 6.5  Höhenlinien

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlage

- 1.1 Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 5, 9 Abs. 15 und 25, 10 des BauGB, der Art. 5, 8, 63 und 91 der BayBO, des Art. 3 Abs. 1e des BayNatSchG. Die Erforderlichkeit einer Grünordnung für einen Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

2. Grünflächenzahl (GÜZ)

- 2.1 Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 60 % des Baugrundstückes betragen.
GÜZ = 0,6.

3. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen

- 3.1 Pflanzgebot:
An den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen müssen Bäume und Sträucher gepflanzt, gepflegt und erhalten werden. Es dürfen hier nur die Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die nachfolgend unter Punkt 3.1.1 bis 3.1.3 aufgeführt sind. Die genannten Mindestanforderungen müssen eingehalten werden. Die Pflanzung muß gleichzeitig mit der Fertigstellung des Hauses bzw. zum nächstmöglichen Pflanztermin Frühjahr oder Herbst erfolgen. Im übrigen Garten darf der Anteil an Nadelhölzern nicht mehr als 15 % aller Gehölze des Gartens betragen. Nadelbäume der Wuchsklasse I (Fichte, Tanne, Kiefer) dürfen nicht gepflanzt werden.

- 3.1.1 Baum der Wuchsklasse I:
Quercus petraea, Trauben- oder Winterreiche.
Mindestanforderung: Stammbusch, 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm.

- 3.1.2 Bäume der Wuchsklasse II:
Alle Obstbäume, heimische Sorten, Äpfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Ringlo, Walnuß. Größen: Halbstamm oder Hochstamm.

Folgende Laubgehölze:

- Acer campestre, Feldahorn, 150-200 cm.
Carpinus betulus, Hainbuche, 150-200 cm.
Crataegus Carrierei, Apfeldorn, 100-150 cm.
Crataegus coccinea, Scharlachdorn, 100-150 cm.
Crataegus laevigata, Pauls Scarlet, Rotdorn, 100-150 cm.
Crataegus monogyna, Weißdorn, 100-150 cm.
Malus floribunda, Zierapfel, versch. Sorten wie John Downie, Liset, Profusion, Halbstämme, Hochstämme oder Heister, 100-150 cm.
Prunus avium, Vogelkirsche, 250-300 cm.
Prunus mahaleb, Felsenkirsche, 100-150 cm.
Prunus serotina, späte Traubenkirsche, 100-150 cm.
Prunus sargentii, Scharlachkirsche, 100-150 cm.
Pyrus communis, Gemeine Birne, 100-150 cm.
Sorbus aria, Mehlbeere, 200-250 cm.
Sorbus aucuparia, Vogelbeerbaum, 250-300 cm.
Sorbus intermedia, schwedische Mehlbeere, 250-300 cm.

Mindestanforderung für die Bäume der Wuchsklasse II: Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Größe in cm ist bei der jeweiligen Art angegeben.

3.1.3

Sträucher für die Feldgehölzhecke:

Acer campestre, Feldahorn.
Berberis thunbergii, grüne Heckenberberitze.
Carpinus betulus, Hainbuche.
Cornus mas, Kornelkirsche.
Cornus sanguinea, Hartriegel.
Corylus avellana, Haselnuß.
Crataegus monogyna, Weißdorn.
Evonymus europäus, Pfaffenhütchen.
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche.
Ligustrum vulgare, Liguster.
Prunus spinosa, Schlehe.
Rosa canina, Hundsrose.
Rosa glauca, Hechtrose.
Rosa multiflora, Büschelrose.
Rosa rubiginosa, Weinrose.
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn.
Rubus fruticosus, Wild-Brombeere.
Salix caprea, Salweide.
Sambucus nigra, Holunder.
Viburnum lantana, wolliger Schneeball.

Mindestanforderung für die Sträucher:

2 x verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm.

Die Hecke kann 1- oder 2-reihig gepflanzt werden. Der Pflanzabstand beträgt 1 m x 1 m im Verband.

Hinweis: Es wird empfohlen, bei den Parzellen 5 - 8 an der Westseite der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

Griesbach i. Rottal, 30.3.1992

Ebner, 1.Bgm.

geändert: 28.9.1992



[Handwritten signature]

Architekturbüro
Manfred F. Graw
Sonnenstr. 4
8397 Bad Füssing

30.3.1992
geändert
8.7.1992

[Handwritten signature]