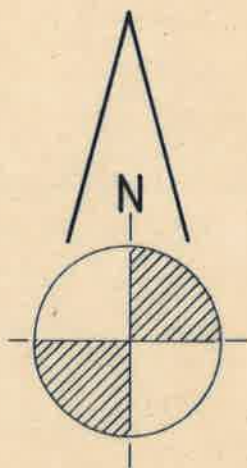


Passauer-Wittelsbacher-Str. Fl.Nr. 11 u. 11/2

STADT GRIESBACH / LANDKREIS PASSAU



PLANUNG :

Hans Würmseher · Architekt
Hochstr. 20 · Postfach 26
8399 Ruhstorf / Rott
Tel.08531 / 3071

RUHSTORF / ROTT DEN 19.7.1989 / ~~GEAND.~~ AM 20.12.1989
GEFERT.



17.
Stadt
Griesbach / Pottal

Dr Helmut Kurz
Renate Kurz

Werner u. Maria
Hobucher

Werner
Hobucher

Oskar
Hobucher

192
Ambros Seelos
Herbert
Osthoff

Ambros Seelos
Herbert Osthoff

Manfred
Ilse
Wagner

GFZ 0.7
GRZ 0.35

Anton u.
Elisabeth
Hengge

8
Konradine Luft
Friedrich Luft
Iris Luft
Helmut Luft
Christine Luft

16
77
Ferdinand
Grahammer

16/10
Georg
Gottschaller

Anton u. Elisabeth
Hengge • 16/8

12
2
Rudolf
Schuster

Ludwig
Barthel

12
Josef
Kneip

NORDEN

15
14/12
15
455
Marienweg


I. Festsetzungen nach § 9 BauGB


1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgem. Wohngebiet nach § 4, Abs. (3) 1-3 BauNVO



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

2.1  Zulässig 2 Vollgeschoße = E + I + DG
als Höchstgrenze GRZ 0,35 - GFZ 0,7

2.2  Zulässig 3 Vollgeschoße = E + II + DG
als Höchstgrenze GRZ 0,35 - GFZ 0,7

3. Bauweise

3.1 Bauweise offen

3.2 Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich

II. Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Hauptgebäude:

- 1.1 Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 30 - 40°
- Kniestock: nur konstruktiv bis 0,50 m v. FOK-OK-Pfette
- Dachgauben: zulässig, bei DG-Ausbau, max. 2 qm Einzelfläche
- Wandhöhe: ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeroberfläche.
- bei II 6,50 m
- bei III 9,00 m
- Sockelhöhe: max. 30 cm, Aufschüttungen und Abgrabungen sind hangbedingt zulässig
- Ortgang: 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe
- Traufe: 40 - 60 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe

Der nördliche und östliche Gebäudekomplex ist so zu errichten, daß die Eingänge, Küchen oder Bäder, zur lärmbelasteten Seite (Nord- und Nordostseite) orientiert sind.

Bewegliche

Abfallbehälter: sind auf uneinsehbare Flächen des Grundstücks oder als Wandeinbaubehälter auszuführen.

Fassaden: Als Material sind nur verputzte, hell gestrichene Wandflächen und untergeordnete Holzschalung in senkrechter, überlappter Ausführung zulässig. Vordächer, Balkone und Loggien sind dem Baustil einzuordnen.

Fenster/Türen: Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig.

Fensterflächen über 0,75 m² müssen durch Sprossen geteilt werden.

Fensterläden: sind in der Regel in Holz auszuführen.

Rolläden: sind zulässig, wenn sie den Farbtönen des Holzes bzw. des Putzes angepaßt sind. Rollädenkästen dürfen nach außen nicht in Erscheinung treten.

2. Stellplätze und Garagen

2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der festgelegten Grenzen zulässig. Die überwiegende Zahl der Stellplätze der Hotelanlage ist in einer Tiefgarage unterzubringen.

Stellplätze sind nach folgendem Stellplatzschlüssel herzustellen:

je Wohneinheit	1 Stellplatz
pro 2 Hotelbetten	1 Stellplatz
pro 10 m ² Gastraumfläche	1 Stellplatz
pro 30 m ² Massagepraxis	1 Stellplatz

3. Dacheindeckung

3.1 zu 1.1 Ziegel- oder Betondachpfannen, Farbe naturrot.

3.2 Im Hallenbadbereich ist ein Glasdach zulässig.

4. Außenanlagen

4.1 Die Ausbildung der Stellplätze und Zufahrten ist alternativ mit

- a) Rasengittersteinen
 - b) Kleinstein- oder Großkopfpflaster oder beide im Wechsel
 - c) Betonverbundpflaster
- zu gestalten.

4.2 Einfriedung:

- a) an rückwertigen und seitlichen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune, mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht, unzulässig alle Arten von Rohrstahlrahmen.

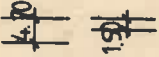
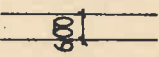


- b) Straßenseitig Holzlattenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägniermittel ohne deckendem Farbzusatz.
 Zaunhöhe: max. 1 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante,
 Pfeiler: nur beim Eingangs- und Einfahrtstor, zulässig max. 1 m breit, 0.4 m tief. Nicht höher als Zaun aus verputztem Mauerwerk.
 Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in 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).

III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

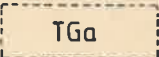


1. Baugrenze; Baulinie

1.1  Baugrenze




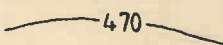
2. Verkehrsflächen

- 2.1  Straßen- und Verkehrsflächen
 2.2  nichtöffentliche Verkehrsflächen
 2.3  Straßenbegrenzungslinie
 2.4  Einfahrtbereich

3. Sonstige Planzeichen

- 3.1  Flächen für Tiefgaragen
 3.2  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes.
 3.3  Sichtdreieck

4. Kennzeichnung der Bayerischen Flurkarte

- 4.1  bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
 4.2  bestehende Wohngebäude
 4.3  bestehende Nebengebäude
 4.4 11/1 Flurstücksnummern
 4.5  Höhenlinien

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlage

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich als Grundlage des BauGB § 1 (5), sowie BayBO Art. 5, des BayNatSchG Art. 3.

Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

2. Private Grünflächen bzw. Gartenflächen

die an freie Landschaft angrenzen, sind mit heimischen Baum- und Straucharten auf eine Breite von mind. 1.50 m, entsprechend einer freiwachsenden Hecke anzupflanzen.

3. Vorgärten

Gem. Art. 9 BayBO sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hinweise auf empfohlene Pflanzenarten unter Punkt 4 und 6.

4. Gehölzarten für private Grünflächen

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

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

5. In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Halbstamm) gepflanzt werden.

Pflanzgrößen: 160/180 cm

6. Sträucher

Für die Eingrünung der privaten Flächen sollen wahlweise folgende Arten verwendet werden:

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Ligustrum vulgare
Euonymus europaeus
Forsythie
Buddleia-Arten

Liguster
Pfaffenhütchen
Goldglöckchen
Sommerflieder

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






7. Negativliste

von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes

Es dürfen nicht gepflanzt werden:

Picea pumens glauca	Blaüfichte
sämtl. Thuja- u. Chamaecyparis-Arten	
sämtl. Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze, wie z.B.:	
Salix alba tristis	Trauerweide
Sagus sylvatica pendula	Trauerbuche

8. Festsetzungen durch Planzeichen

- 8.1  private Grünflächen im Pflanzgebot, gemäß Punkt 2-7 der textlichen Festsetzungen.
- 8.2  Baumbepflanzung entsprechend Punkt 4 + 5 der textlichen Festsetzungen. Je Grundstück sind mind. 2 Großbäume zu pflanzen.
- 8.3  öffentliches Grün
- 8.4  Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 6 der textlichen Festsetzungen.
- 8.5  zu erhaltende Baum- und Strauchbepflanzung

V. Sonstiges

1. Die Benutzung der bestehenden Privatstraße durch die Besitzer der Flur-Nrn. 11, 11/1, 11/2 und 11/3 ist durch ein notariell eingetragenes, zeitunbegrenzt Geh- und Fahrrecht zu regeln.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom ~~09.05.89~~ wurde mit Begründung, gemäß § 3 BauGB vom ~~09.12.88~~ bei ~~m. Bauamt~~..... in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit einer Auslegung wurde am ~~05.05.89~~ ortsüblich durch ~~Anschlag~~... bekannt gemacht.

Griesbach i.Rottal, den 09.08.1989

Mitzam
(Bürgermeister) **Mitzam**
1. Bürgermeister



Die Stadt Griesbach im Rottal hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.12.1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Griesbach i.Rottal, den 03.01.1990

Mitzam
(Bürgermeister) **Mitzam**
1. Bürgermeister



Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 05.01.1990 Nr.: gemäß § 11 BauGB ~~genehmigt~~ als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet.

~~.....~~
~~.....~~

Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die ~~.....~~ wurde ~~am~~ ~~am~~ 12.01.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung, gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB wegen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Griesbach i.Rottal, 12.01.1990

Mitzam
Mitzam
1. Bürgermeister

