

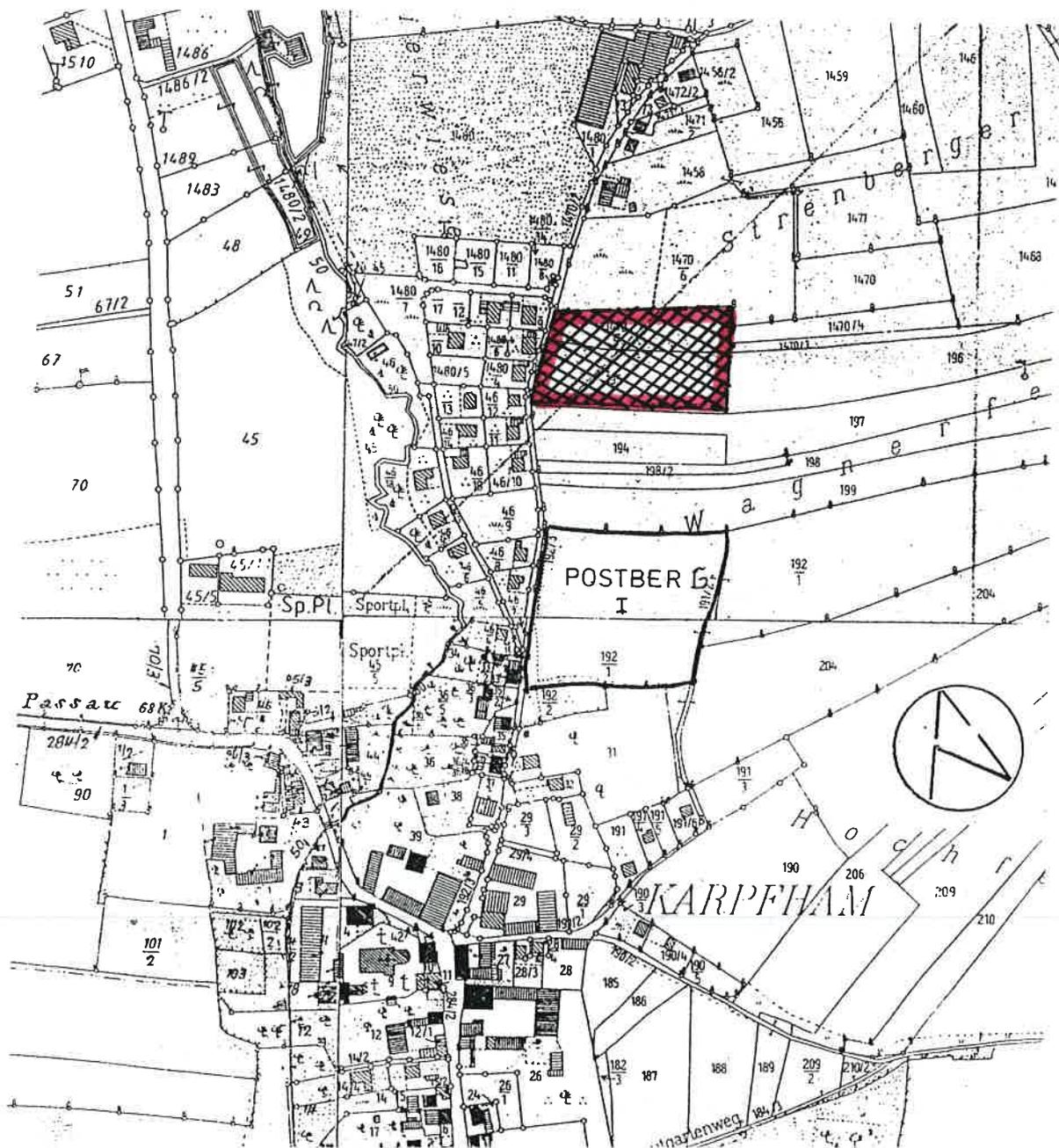
Stadt Griesbach i. Rottal

Staatlich anerkanntes Heilbad und Luftkurort



BEBAUUNGSPLAN "POSTBERG II"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND VERFAHRENSVERMERKE





BEBAUUNGSPLAN " P O S T B E R G II "

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

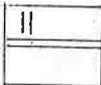
2. Maß der baulichen Nutzung § 16, Abs. 2 BauNVO

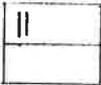
2.1 II zulässig 2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
als Höchstgrenze GRZ 0,4 gem. § 19 BauNVO
als Höchstgrenze GFZ 0,8 gem. § 20 BauNVO

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  Firstrichtung läuft parallel zu den
Mittelstrichen, Winkelbauweise ist zu-
lässig, Zwerchgiebel zulässig

3.3  Firstrichtung läuft parallel zum Mittel-
strich, Ausnahmen senkrecht zum Mittelstrich
sind zulässig, wenn die Firstrichtung paral-
lel zur Längsseite des Gebäudes und parallel
zu den Höhenlinien verläuft. Winkelbauweise
ist zulässig, Zwerchgiebel zulässig.

3.4 mind. 350 qm pro Baugrundstück

II. Festsetzungen nach Art. 107, 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
= Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände:

zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (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 nur 1 Vollgeschoß:

zulässig max. bis 2,0 m Höhe, einschl.

Pfette

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.

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. 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 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. 5,0 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

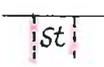
2.2  Gehsteige und öffentliche Wege

2.3  Straßenbegrenzungslinie

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.

4.6 750 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  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 cordata	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

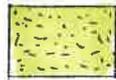
6.2



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

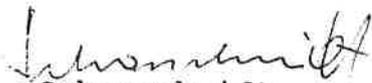
6.4



Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 2 der vorstehenden textlichen Festsetzungen.

Griesbach i. Rottal, 22.09.1993
ergänzt: 12.01.1994

Der Planer:


Scharschmidt
Dipl.-Ing. (FH)

Die Stadt:


Ebner
1. Bürgermeister

FAHRENSVERMERKE:

1. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 21. Juli 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde durch Aushang an den fünf Bekanntmachungstafeln vom 09. August 1993 bis 30. August 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Griesbach i. Rottal, 28. 09.1993



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

2. Der Bauausschuß hat am 22. September 1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus dem Lageplan vom 22.09.1993 und den textlichen Festsetzungen vom 22.09.1993, sowie die Begründung vom 22.09.1993 haben in der Zeit vom 18.10.1993 bis 18.11.1993 von Montag bis Freitag während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 11.10.1993 bis 15.11.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Griesbach i. Rottal, 10.01.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.12.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Griesbach i. Rottal, 10.01.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

4. Der Entwurf, bestehend aus Lageplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 21.12.1993 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Griesbach i. Rottal, 10.01.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

5. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 22.09.1993 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 12.01.1994, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 12.01.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.

6. Der Satzungsbeschuß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am 17.01.1994 in Kraft getreten.

Griesbach i. Rottal, 17.01.1994



J. Ebner
Ebner, 1. Bgm.