



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Griesbach im Rottal erläßt folgende textliche Festsetzungen aufgrund

- des Baugesetzbuches BauBG
- der Bayerischen Bauordnung BauBO
- der Bauabstandsverordnung BauAVO
- des Bayerischen L.d.F. der Bekanntmachung vom 10.10.82, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.86

I. Festsetzungen nach § 9 BauBG

1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet "MI Reutfeld" nach § 6 BauNO

Zulässig sind Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 2, insbesondere Arbeitnehmerwohnheim mit den damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen wie z.B. Gemeinschaftsräume, Kiosk, Partyraum, Verwalterwohnung.

Der Charakter eines Mischgebietes ist durch die Errichtung eines Gemeinschaftshauses zu wahren.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNO

II zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschloß, das kein Vollgeschloß darstellt, als Höchstgrenze.

zulässige Grundflächenzahl GZ max. 0,4

zulässige Geschossflächenzahl GFZ max. 0,8

1.3 Bauweise

1.3.1 Bauweise offen

1.3.2 Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich.

1.4 Besonderer Nutzungszweck

Der ausgewiesene Geltungsbereich dient ausschließlich der Errichtung eines Arbeitnehmerwohnheimes nach Art. 46 BayGO, Teil B Abschnitt v.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die öffentlichen und privaten Freiflächen ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan zu erarbeiten mit detaillierten Angaben zu Begrünung, Befestigungs-art, Ausstattung etc., Maßstab mindestens M 1:200.

Dieser ist im Zuge des baurichtlichen Genehmigungsverfahrens als Bestandteil des Bauantrags und mit diesem einzureichen.

II. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Die Anlage ist so zu planen, daß sie dem Charakter eines niederbayerischen Vier-seit- bzw. Dreiseithofes entspricht. Die einzelnen Gebäude sind verschiedenartig zu gestalten, Haupthaus, Nebengebäude und Scheune müssen erkennbar sein.

2.2 Gebäude

II zulässig 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschloß, das kein Vollgeschloß darstellt.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 27° - 35°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachpfannen

Kniestock: zulässig max. 50 cm bis OK Sparren gemessen.

Dachgruppen: zur freien Landschaft hin unzulässig. Zu den Innenhöfen als stehende Giebelgauben zulässig, die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/4 der Dachlänge betragen, Abstand untereinander mind. 2m ab fertigen Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 6,5 m.

Wandhöhe: max. 30 cm

Ortgang: 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe

Traufe: 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe

Fassaden: Als Material sind nur verputzte, hell gestrichene Wandflächen und Holzschalungen zulässig.

Fenster/Türen: Vordächer, Balkone und Loggien sind den Baustil einzuordnen. Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig. Fensterflächen > 0,75 m² müssen durch Sprossen geteilt werden.

Fensterläden: sind in der Regel in Holz auszuführen.

Kolläden: sind zulässig, wenn sie den Farbton des Holzes bzw. des Putzes angepaßt sind. Kollädenkästen dürfen nach außen nicht in Erscheinung treten.

Abfallbehälter: sind auf den ausgewiesenen Flächen unterzubringen.

2.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig.

Garagen als Tiefgarage oder Reihengarage mit begrüntem Dach.

Stellplätze sind nach folgenden Stellplatzschlüssel herzustellen: pro 2 Betten = 1 STPL

III. Systemschnitte M 1:500

3.1 Schnitt durch den nördlichen Hof

3.2 Schnitt durch den südlichen Hof

IV. Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung des Arbeitnehmerwohnheimes sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Wohn- und Schlafräume sind so anzuordnen, daß sie den Gewerbegebiet abge-wandt sind.

V. Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen

5.1 Die nach den Festsetzungen geplanten Grün- und Freiflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen oder Pflanzflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

5.2 Baumscheiben bzw. Baumgruben in befestigten Flächen haben einen Mindestdurchmesser von 2,50 m aufzuweisen, Tiefe mindestens 1,0 m. Die Vegetationsflächen sind mit Rasen oder Pflanzung zu versehen, alternativ Pflaster mit Rasenfugen.

5.3 Pflanzungen in Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrs-vorschriften so anzulegen, daß keine Sichthindernisse entstehen. Büsche sind auf-zuzunten, Sträucher und Bodenbedecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5.4 Begrünte Architekturelemente

Zulässige begrünte Architekturelemente sind:

- Fassadenspaliere, Rankgitter an Balkonen und Loggien, Pergolen, Sichtschutzele-mente für Müllsammelstellen.
- Zulässige und empfohlene Pflanzenarten hierfür sind alle klimaverträglichen Schling- und Klettergewächse, soweit möglich heimische Arten.

5.5 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden (Mutterboden) so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit verwendungsfähig ist.

Oberbodenschichten oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

5.6 Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig.

Sie dürfen nicht kantig angelegt werden, sondern sind landschaftsgerecht weich auszurunden.

5.7 Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen ist die Bekannmachung des Bundesmini-sters für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 über die Gefährdung von Kin-dern durch giftige Pflanzen zu beachten (veröffentlicht im Bundesanzeiger N 67 vom 10.04.75 und MBl für Bayern vom 22.06.76, S.574).

5.8 Artenauswahl zu Neupflanzungen

5.8.1 Neuzupflanzende großkronige Einzelbäume (1. Wuchsordnung)

Pflanzqualifikation: mindestens Hochstamm, Stammfuß 3 x verpfl. Stammumfang 18-20 cm

zulässig sind:

- Aesculus in Arten	Rohkastanie
- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Betula pendula	Birke
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Fraxinus excelsior	Esche
- Tilia cordata/platyphyllos	Winter-/Sommerlinde
- Quercus robur/petraea	Stiel-/Traubeneiche
- Populus tremula	Zitterpappel
- Ulmus carpiniifolia	Ulm

5.8.2 Neuzupflanzende kleinkronige Einzelbäume (2. Wuchsordnung)

Pflanzqualifikation: mindestens Hochstamm, Stammfuß 3 x verpfl. Höhe 200 - 250 cm

zulässig sind:

- Acer campestre	Feldahorn
- Acer platanoides Globosum	Kugelahorn
- Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn, Rottorn, etc.
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Malus communis	Apfel
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus sargentii	Zierkirsche
- Pyrus communis	Birne
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus aria	Melbeere

Obstbäume in Arten und Sorten (nach Möglichkeit Lokal-Sorten)

Koniferen, ausnahmsweise zulässig:

- Pinus sylvestris Kiefer
- Taxus baccata Eibe
- Thuja canadensis Hemlocktanne

5.8.3 Neuzupflanzende Sträucher

Pflanzqualifikation: Heister, Sträucher 2 x verpfl. Höhe 60 - 100 cm

zulässig sind:

- Acer campestre	Feldahorn
- Aemulochier canadensis	Felsenbirne
- Cornus alba/sanguinea	Hartrieel
- Corylus avellana	Hasel
- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Koikwitzia amabilis	Geißblatt

5.8.4 Ergänzend zugelassen für geschlossene niedrige Gehölzpflanzungen sind:

- Chaenomeles in Arten	Zierquitten
- Euonymus in kriechenden Arten	Pfaffenhütchen
- Hypericum calycinum	Johanniskraut
- Lonicera xyl-clavey's Dwarf	Heckenkirsche
- Potentilla in Arten u. Sorten	Fünffingerstrauch
- Hedera helix	Efeu
- Pack- und Strauchrosen	
- Bodendeckerosen	
- Symphoricarpos in Arten u. Sorten	Schneebere
- Syringa in Sorten	Flieder
- Stephanandra incisa	Kranzspiere
- Weigela in Sorten	Weigelia

5.9 Negativliste für Pflanzungen

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie:

- Picea pungens	Blaulichten in Arten
- Betula pendula	Hängebirke
- Fagus sylv. pendula	Hängebuche
- Rhus typhina	Essigbaum
- Salix alba Tristis	Trauerweide
- Thuja orientalis/occidentalis	Lebensbaum
- Picea abies Inversa	Hängefichte

VI. Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Die Bodenverfestigung ist gering zu halten.

Zulässige Materialien zur Befestigung sind für:

6.1 Kfz-Haupterschließung, Zufahrt, Zufahrt Tiefgarage, Fahrspur Stellplatzanlagen

- Asphalt

6.2 Hauptgehwege

- Natursteinpflaster
- Betonsteinpflaster
- wassergebundene Decke

6.3 Neben-Gehwege, Grillstellen, Biergarten

- Natur- und Betonsteinpflaster
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen

6.4 Feuerwehrzufahrten als Verbreiterung der Gehwege

- Schotterrasen
- Rasengittersteine

6.5 Pflanzflächen

- Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- Schotterrasen
- Rasengittersteine

6.6 Flachdecker

Flachdecker z.B. auf Garagen sind in extensiver (Pflege- und Standortbedingungen) Form zu begrünen.

VII. Gemeinschaftsanlagen

Zulässige Einrichtungen für Freizeit- und Erholung sind:

- Biergarten, Ruheplätze, Grillstellen
- Rasenkleinspielfeld für Volley-Ball, Basket-Ball, Handball, Federball
- Freisbach, -mühle, -dam
- Spielplatz für Kleinkinder

VIII. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in Form von Zäunen bis 1,20 m Höhe und geschnittenen oder frei-wachsenden Hecken (Artenauswahl für Gehölze lt. 5.8.3) zulässig.

Maschendrahtzäune sind nur mindestens 1,50 m innerhalb der Parzellengrenzen zuläs-sig und beidseitig einzugrünen.

Einfriedigungsmauern sind nicht zulässig.

IX. Hinweise

9.1 Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsverschrif-ten des Fernstudienamtes und des Energieversorgungsunternehmens zu beachten.

9.2 Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsverschrif-ten lt. Nachbarrecht zu beachten.

9.3 Zum späteren Bauvorhaben ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bau-antrag einzureichen, der Gegenstand der Baugenehmigung wird.

X. Festsetzungen durch Planzeichen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

10.1.1 (MI) Mischgebiet Reutfeld gemäß § 6 BauNO

10.1.2 0,4 zulässige Grundflächenzahl

10.1.3 0,8 zulässige Geschossflächenzahl

10.2 Baugrenze

10.2.1 Baugrenze

10.3 Verkehrsflächen

10.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche, Gehsteig (mit Angabe der Breite)

10.3.2 Private Erschließungsstraßen

10.3.3 Private Gehwege (mit Angabe der Breite)

10.3.4 (P) Stellplatzanlage (mit Anzahl der Stellplätze)

10.3.5 Feuerwehrrzufahrten (mit Angabe der Breite)

10.4 Grünflächen

Kennzeichen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.4.1 (●) Neu zu pflanzende heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung

10.4.2 (○) Neu zu pflanzende heimische Laubbäume 2. Wuchsordnung

10.4.3 (■) Neu anzulegende geschlossene Gehölzpflanzung aus hei-mischen Gehölzen (Bäume und Sträucher)

10.4.4 (■) Geschlossene Laubbolzhecke aus heimischen Sträuchern

10.4.5 (■) Rasen / Wiese

10.4.6 (---) Vorhandene zu erhaltende Gehölze -entfällt-

10.5 Sonstige Planzeichen

10.5.1 (□) Kinderspielplatz

10.5.2 (⊗) Müllsammelstelle

10.5.3 (○) Brunnen

10.5.4 (■) Tiefgarage

10.5.5 (—) Strommat mit 20 kW Leitung

10.5.6 (—) Kanal

10.5.7 (●) Grillstelle

10.5.8 (---) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10.6 Kennzeichen der bayerischen Flurkarte

10.6.1 (—) Flurstücksgrenze mit Grenzstein

10.6.2 (349) Flurstücksnummern

10.6.3 (■) bestehendes Wohngebäude

10.6.4 (■) bestehendes Nebengebäude

10.6.5 (—) Höhenlinie

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 12.12.89 wurde mit Begründung, gemäß § 2 BauBG von 12.12.89 bei 14.12.89 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit einer Anlegung wurde am 14.12.89. ortsüblich durch den A. d. S. H. bekannt gemacht.

8394 Griesbach I Rottal, den 12.12.89

Wimmer
Bürgermeister

Die Stadt Griesbach im Rottal hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.12.89 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG und Art. 91 BayGO als Satzung beschlossen.

8394 Griesbach I Rottal, den 12.12.89

Wimmer
Bürgermeister

Schreiben
vom 19.12.1989

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Kennzeichen 10.1 bis 10.6, Nr. 6.333.700 gemäß § 11 BauBG nicht beanstanden (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauBG)

19.12.1989

Wimmer
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN M 1:500 MISCHEGEBIET "REUTFELD" ARBEITNEHNERWOHNHEIM

DER STADT GRIESBACH IM ROTAL — LANDKREIS PASSAU

PLANUNG: ARCHITEKT BOB/DA GÜNTHER KOLLMEIER
8394 GRIESBACH IM ROTAL, DR.-WIMMER-RING 2
TELEFON (08532) 1898

GRIESBACH, 10.04.1989
VERBAUUNGSPLAN M 1:500

GRÜNDUNGSPLANUNG: LANDSCHAFTSARCHITEKT SIEGFRIED REICHARDT 8390 PASSAU