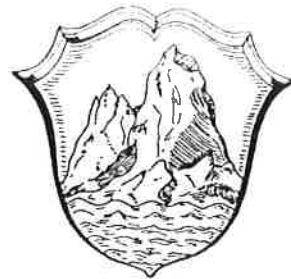


# Stadt Griesbach i. Rottal

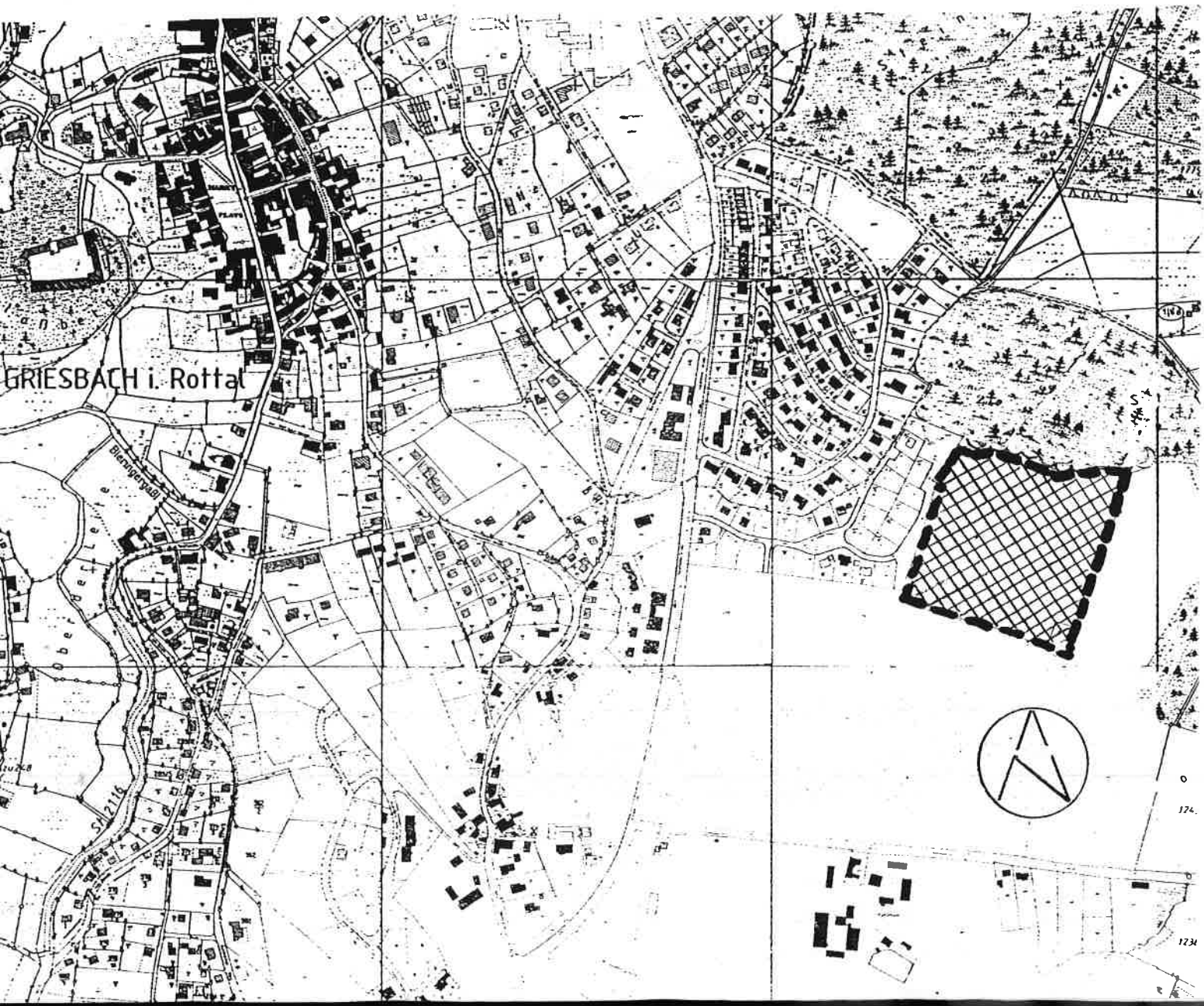
Staatlich anerkanntes Heilbad und Luftkurort



B E B A U U N G S P L A N

" S T E I N K A R T O S T "

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN





# Stadt Griesbach i. Rottal

Staatlich anerkanntes Heilbad und Luftkurort

## BEBAUUNGSPLAN " S T E I N K A R T O S T "

### 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

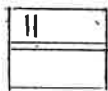
##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 16, Abs. 2 BauNVO


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 zulässig, Zwerchgiebel zulässig

3.3  Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich, Ausnahmen senkrecht zum Mittelstrich sind zulässig, Winkelbauweise ist zulässig, Zwerchgiebel zulässig

3.4 mind. 250 qm pro Baugrundstück

#### II. Festsetzungen nach Art. 107, BayBO

##### 1. Gestaltung der baulichen Anlage:



Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen <sup>an</sup> 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

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

Dachgaupen: zulässig ab 32 ° Dachneigung, max. 2 Stück pro Seite Fläche max. 3,0 qm pro Seite

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

## Einfriedung

### 4.1

#### a) Straßenseitig:

Holzplattenzäune, 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). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen.

#### 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.

## Stellplätze

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
- d) Teerdecke

## III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### 1. Baugrenze; Baulinie

1.1  Baugrenze


### 2. Verkehrsflächen

2.1  Straßen- und Verkehrsflächen

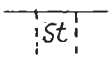
2.2  Gehsteige und öffentliche Wege

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 | ————— 425   | Höhenlinien                                  |

## IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

### 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.

Gehölzarten, wahlweise Empfehlung für private und öffentliche Grünflächen

4.1 Großbäume: Je Baugrundstück sind mindestens 2 Großbäume zu pflanzen.

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer camestrum	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



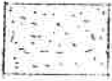
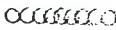
sämtliche Thuja- und Chamaecyparia-Arten

sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze, wie z.B.:

Salix alba tristis Trauerweide


Sagax sylvatica pendula Trauerbuche

## 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 sind mind. 2 Großbäume 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, 03.07.1990

Der Planer:

  
Scharschmidt  
Dipl.-Ing. (FH)

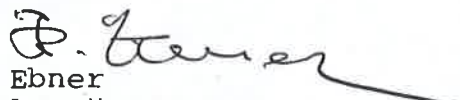


Die Stadt:

  
Ebner  
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung vom 03.07.1990 und den textlichen Festsetzungen vom 03.07.1990, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 30.11.1990

  
Ebner  
1. Bürgermeister