

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4, Abs. 1 - 4 BauNV

2. Maß der baulichen Nutzung § 17, Abs. 4 BauNV

2.1 II zulässig 2 Vollgeschosse
als Höchstgrenze GRZ 0,4
als Höchstgrenze GFZ 0,8

3. Bauweise und Grundstücksgröße

3.1 Bauweise offen

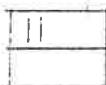
3.2  Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich, Winkelbauweise zulässig

3.3  Firstrichtung läuft wahlweise parallel zu einem Mittelstrich, Winkelbauweise zulässig

3.4 mind. 300 qm pro Baugrundstück

II. Festsetzungen nach Art. 107, BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlage:



Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

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: 22 - 35 °

Kniestock: zulässig max. bis 0,75 m Höhe
einschl. Pfette

Dachgaupen: zulässig ab 32 ° Dachneigung,
max. 2 Stück pro Seite

Fläche max. 3,00 qm pro Seite

Traufhöhe: ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche
hangseits max. 4,25 m
talseits max. 6,50 m

Sockelhöhe: max. 0,30 m

Ortsgang: 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 Wand-einbaubehälter auszuführen.

1.2

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände:
zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und 1 Ober-
geschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach, Schopfwalm zulässig

Dachneigung: 22 - 35 °

Kniestock: zulässig max. bis 0,75 m Höhe,
einschl. Pfette

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

Traufhöhe: ab fertigem Gelände, das ist die
natürliche, tatsächlich vorhandene
oder von der Kreisverwaltungsbeh.
festgelegte Geländeoberfläche
max. 6,50 m

Sockelhöhe: max. 0,30 m

Ortsgang: 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 Wand-
einbaubehälter auszuführen.

2. Garagen und Nebengebäude

2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Eine Integrierung der Garagen in das Hauptgebäude ist er-
wünscht.

Ausführung wie Punkt 1.1. bzw. 1.2

2.2 Traufhöhe: an der Eingangsseite nicht über 2,50 m.

3. Dacheindeckung

3.1

zu 1.1, 1.2 und 2.1

Ziegeldeckung bzw. Betondachpfannen,

Farbe: ziegelrot oder braun

4. Einfriedung

4.1

a) an rückwertigen und seitlichen Grund-
stücksgrenzen 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 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 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). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen.

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 alternativ 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 BauNV

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



Flurstücksnummern

5.5



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 BBauG § 1 (6), § 9 (15, 25) sowie § 10 der BayBO Art. 5, 8a, 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 heimischen Baum- und Straucharten auf eine Breite von mind. 1,50 m, entsprechend einer freiwachsenden Hecke anzupflanzen.

3. Vorgärten

Gem. Art. 8 a 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

Pflanzgrößen: 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	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythie	Goldglöckchen
Buddleia-Arten	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 pungens glauca Blaufichte

sämtliche Thuja- und Chamaecyparis-Arten

sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze,

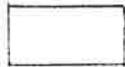
wie z.B.:

Salix alba tristis Trauerweide

Sagus sylvatica pendula Trauerbuche

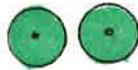
8. Festsetzungen durch Planzeichen

8.1



private Grünflächen im Pflanzgebot, gem. 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

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 15.05.1986..wurde mit Begründung, gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 28.05.1986 bis 30.06.1986 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit einer Auslegung wurde am 16.05.1986 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.



Griesbach i. Rottal, den .25.08.1986..

G. Mitzam
Mitzam

1. Bürgermeister

Die Stadt Griesbach i. Rottal hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.07.1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art. 107 BayBO als Satzung beschlossen.



Griesbach i. Rottal, den 25.08.1986

G. Mitzam
Mitzam

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom
Nr.: 5.6-2661b gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBL S. 370) genehmigt.

07. JAN. 1987

~~02.02.87~~

07. JAN. 1987

~~02.02.87~~

Passau, den

Landratsamt Passau

G. Mitzam
Stabschef

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom Reg. Rat. 2.2.87 bis 3.3.87 gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 02.02.87 ortsüblich durch Anschlag a. a. 5 Amtstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2, sowie Abs. 2 BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Stadtverwaltung geltend gemacht worden ist.

Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung.

Griesbach i. Rottal, den 02.02.87



G. Mitzam
Mitzam

1. Bürgermeister