

ORIGINAL



# GEMEINDE GRIESSTÄTT

## BEBAUUNGSPLAN STOLLWIESE

PRÄAMBEL:

DIE GEMEINDE GRIESSTÄTT ERLÄSST AUF GRUND DES § 2, ABS. 1, DER §§ 9 FF DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) DES § 1 ABS. 2 BAUGB - MASSNAMENGESETZ, DER ART. 23 UND 24 ABS. 1 NR. 3 DER GEMEINDE-ORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DES ART. 98 ABS. 3 DER BAYR. BAUORDNUNG (BAYDO) VOM 18.4.94 (BAYRS. -2132-1-I) DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE, SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PLANZEICHENVERORDNUNG - VOM 18.12.90 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

V E R F A H R E N

A. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BAUGB vom **23.09.94** bis **24.10.94** in der Gemeindekanzlei Griesstätt öffentlich ausgelegt.



Griesstätt den **22.03.95**

*Rais*  
.....  
(Der Bürgermeister)

B. Die Gemeinde Griesstätt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **26.10.94** den Bebauungsplan gem. § 10 BAUGB als Satzung beschlossen.



Griesstätt den **22.03.95**

*Rais*  
.....  
(Der Bürgermeister)

C. Dem Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom **03.11.94** der Bebauungsplan gem. § 11 Abs.1 BAUGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **02.02.95** mitgeteilt, daß der angezeigte Plan Rechtsvorschriften nicht verletzt, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BAUGB rechtfertigen würden.



Rosenheim den **10. APR. 1995**

*Liepold*  
.....  
i.A. Liepold  
ROI

D. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **03.02.95** gem. § 12 BAUGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214u. 215 BAUGB ist hingewiesen worden.



Griesstätt den **22.03.95**

*Rais*  
.....  
(Der Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:

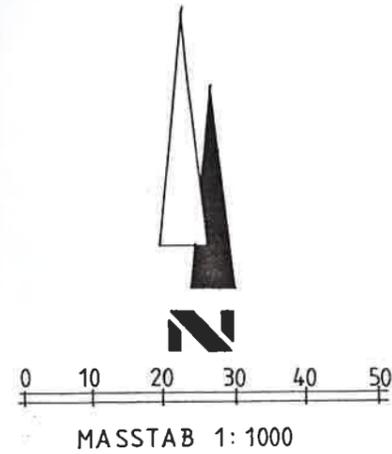
Vorentwurf: **8.4.94**  
Entwurf : **3.8.94**  
Fertigung :

LUDWIG LAX  
INGENIEUR UND ARCHITECT  
HAUPTSTRAßE 2  
8081 ALTENHEILING  
TELEFON 08071 / 20 40





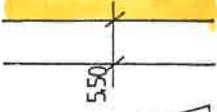
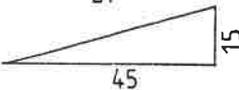
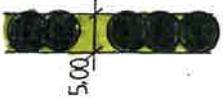
WA	E + D
0	
0,3	



ALTEISELFING DEN **3.8.54**  
 DER ENTWURFSVERFASSER:  
 LUDWIG LAX  
 ARCHITEKT  
 HAUPTSTR. 6  
 83 549 ALTEISELFING

# FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STOLLWIESE", GEMEINDE GRIESSTÄTT

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                                      |
| 2.  |    | allgemeines Wohngebiet   |
| 3.  | E + D   | zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoß und einem Dachgeschoß            |
| 4.  | o   | offene Bauweise  |
| 5.  |    | es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                    |
| 6.  | 0,3   | Grundflächenzahl z.B. 0,30   |
| 7.  |    | Geschoßflächenzahl z.B. 0,50   |
| 8.  |  | Baugrenze  |
| 9.  |  | Umgrenzung von möglichen Garagenflächen außerhalb der Baugrenzen             |
| 10. |  | vorgeschriebene Hauptfirstrichtung   |
| 11. |  | Straßenbegrenzungslinie  |
| 12. |  | Breite der Straßen, z.B. 5,50 m  |
| 13. |  | Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge                                    |
| 14. |  | Einzäunung   |
| 15. |  | Grünstreifen am Ortsrand (private Grünflächen)                               |
| 16. |  | anzupflanzende Bäume   |
| 17. |  | öffentliche Grünfläche (Platz für evtl. unterirdisches Regenrückhaltebecken) |

## B. TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet.
- 1.2. Es sind Gebäude mit einem Vollgeschoß und einem Dachgeschoß zulässig. Kniestockhöhe OK Rohdecke bis OK Pfette max. 1,75 m. Wenn es die Geländegegebenheiten erfordern sollen versetzte Geschoße geplant werden. Das Dachgeschoß ist in Abhängigkeit von der Kniestockhöhe auch als Vollgeschoß möglich.
- 1.3. Grundflächenzahl 0,3 Geschoßflächenzahl 0,5  
Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden.
- 1.4. Die gesamte überbaute Fläche von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 und 14 BauNVO darf max. 0,1 der Fläche des Baugrundstückes betragen.
- 1.5. Um eine mit der Umgebung harmonisierende Wohnnutzung zu gewährleisten, wird die max. Zahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser und Doppelhaushälften auf zwei festgesetzt.

### 2. Bauweise

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Außentreppen und deren Überdachungen und ged. Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Breite von max. 5 m, jedoch nur einmal je Fassade. Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen unzulässig.

### 3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Der First hat in Gebäudelängsrichtung zu verlaufen.  
Gebäudeform: Verhältnis Länge zu Breite mind. 5:4
- 3.2. Die Oberkante OK Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens 0,30 m über OK Straßenmitte Wohnstraße festgesetzt. Bei Gebäuden mit versetzten Geschoßen, für die drei südlichen Grundstücke empfohlen, gilt dies für den straßenseitigen Bereich.
- 3.3. Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern müssen sich in Form, Maß, Verhältnis und Material der Gesamtanlage anpassen und den Geländegegebenheiten unterordnen. Die geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.
- 3.4. Fassade: Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, gestrichene Mauerflächen und/ oder Holzverschalungen zulässig.  
Vordächer und Pergolen sind nur in Holz auszuführen, Balkone sind als vor die Fassade gestellte oder gehängte Holzkonstruktionen auszuführen oder als auskragende Deckenbalken zu konstruieren.  
Vom Hauptdach abgesetzte Überdachungen der Balkone sind zulässig auf vom Erdgeschoß durchgehenden Pfosten oder als vorgehängte Holzkonstruktion. (Dachneigung und Deckung wie unter 3.6. und 3.7.)

- 3.5. Fenster sind als Quadrate oder stehende Rechtecke auszubilden. Querformatige Fenster können aus solchen Formen gebildet werden. Fenster von mehr als 1,26 m Breite sind ohne senkrechte, gleichmäßige Teilung nicht zulässig.
- 3.6. Dachform: Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer zulässig mit einer Neigung von 22°-28°. Untergeordnete Winkelbauten und Zwerchgiebel sind ab 26° zulässig.
- 3.7. Als Deckungsmaterial sind nur naturrote oder rotbraune Dachplatten zulässig. Für Verblechungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden, außer in Kupfer. Sonnenkollektoren und Energiedächer können in zusammenhängenden Flächen und bei entsprechender Gliederung des Daches oder der Fassade zugelassen werden.
- 3.8. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 26° zulässig.
- 3.9. Fernsehantennen sollen innerhalb des Daches untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, so ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig.
4. Garagen und Nebenanlagen:
  - 4.1. Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Errichtung von Garagen, insbesondere über die Einhaltung von Abstandsflächen und Stauräumen bleiben unberührt.
  - 4.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktion auszuführen.
  - 4.3. Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen müssen mit dem Hauptgebäude harmonieren. Die Dachüberstände werden auf mind. 0,50 m und max. 1,00 m festgesetzt.
  - 4.4. Doppelgaragen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in Dachform und Deckung sowie in der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.
  - 4.5. Je Wohneinheit wird mind. ein Stellplatz (oder Garage) und ein Besucherstellplatz auf dem Privatgrundstück festgelegt.
5. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Ausgenommen sind einzel stehende Bäume, deren Stamm und Krone so beschaffen ist, daß die notwendige Sicht nicht beeinträchtigt wird. Eine Wandwirkung darf nicht entstehen.

#### 6. Einfriedungen:

Die Vorgartenbereiche sollen von Einfriedungen freigehalten werden. Mögliche Zäune sind nur im dargestellten Abstand zur Erschließungsstraße, ohne Sockel und mit senkrechten Holzlaten oder waagrechten Brettern bis max. 1,0 m Höhe auszuführen. Die anderen Zäune sind auch als Maschendrahtzäune möglich und mit Hecken aus heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

Kabelverteilerschränke sind entweder in die Zäune zu integrieren, oder dort wo die Zäune zurückgesetzt sind bzw. fehlen, 2 m von der Erschließungsstraße reinzusetzen und zu hinterpflanzen.

## 7. Grünordnung:

Private Grünflächen: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. Art. 5 der BAYBO als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Baum, möglichst ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Im Vorgartenbereich ist mind. ein einheimischer Baum zu pflanzen. Der Ortsrand ist im dargestellten Bereich in einer Breite von 5 m als Grünstreifen auszubilden und mit mind. einem Baum auf einer Länge von 5 m und mit strauchartigen Gehölzen anzulegen.

### empfehlenswerte Sträucher:

corylus avellana	Haselnuß
lonicera xylosteum	Heckenkirsche
prunus padus	Traubenkirsche
rosa canina	Hundsrose
sambucus nigra	Holunder
viburnum lantana	Schneeballarten
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
cornus sanguinea	Bluthartriegel
ligustrum vulgare	gew. Liguster

### empfehlenswerte Bäume:

acer pseudoplatanus	Ahorn
tila cordata	Linde
quercus pedunculata	Eiche
prunus avium	Vogelkirsche
acer campestre	Feldahorn
	heimische Obstbäume

Sträucher 2 x verpflanzt, 60/100

Bäume: Hochstämme 3-4 x verpflanzt, STU 16-18 cm

Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, für jedes gefällte oder abgängige Gehölz der festgesetzten Mindestpflanzung ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Pflanzungensind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

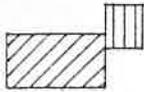
## C. HINWEISE



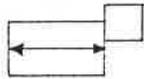
bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude



vorgeschlagene neue Baukörper

704

Flurstücksnummern

850

ungefähre Größe des Baugrundstückes



Höhenlinien

### allgemeine Hinweise:

Immissionsschutz: durch die bestehende ländliche Siedlungsstruktur fallen im ortsüblichen Umfang landwirtschaftliche Immissionen an.

### Erhaltung der Versickerungsfähigkeit:

um die Grundwasserneubildung zu verbessern und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, ist Niederschlagswasser dem Grundwasser zuzuführen und sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.