



# GEMEINDE GRIESSTÄTT

## BEBAUUNGSPLAN RADLERSBERG

### PRÄAMBEL:

DIE GEMEINDE GRIESSTÄTT ERLÄSST AUF GRUND DES § 2, ABS. 1, DER §§ 9 FF DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) DES § 1 ABS. 2 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ, DER ART. 23 UND 24 ABS. 1 NR. 3 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 31 ABS. 3 DER BAYR. BAUORDNUNG (BAYBO) VOM 2.7.82 (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

DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN LIEGT BEI



| MI  | HG+1  |
|-----|-------|
| o   |       |
| 0,3 | (0,6) |

| WA  | HG+1  |
|-----|-------|
| o   |       |
| 0,3 | (0,5) |

756

756 / 3

750

748 / 2

749

748 / 3

677

677 / 4

676

677 / 2

677 / 3

676 / 1

Falkenstr.

675

674 / 9

674 / 8

674 / 10

673

Dr. Giglingerst.

Finkenweg

Lerchenweg

Wasserburger Strasse

öffentl. Grünfläche

Kaffe

702 / 1

703

702 / 2

702 / 19

702 / 21

702 / 22

702 / 23

702 / 16

702 / 18

702 / 10

702 / 20

702 / 15

702 / 8

702 / 9

702 / 7

702 / 6

702 / 24

702 / 17

702 / 11

702 / 15

702 / 4

702 / 3

702 / 11

702 / 8

702 / 14

702 / 13

702 / 12

702 / 21

702 / 14

702 / 15

702 / 22

702 / 16

702 / 18

705 / 1

705 / 2

705

920

850

1250

3 / 70

1,50

15 / 85

15 / 120

703 / 1

780

790

920

900

950

400

610

400

650

650

650

490

660

485

680

870

Ga

470

730

600

460

730

670

620

495

2,00

2,00

5,00











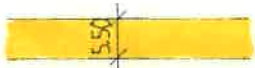
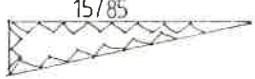






5,00

3 / 70

# O R I G I N A L

## FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RADLERSBERG", GEMEINDE GRIESSTÄTT

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                           |
| 2.  |    | Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung            |
| 3.  |    | allgemeines Wohngebiet  |
| 4.  |    | Mischgebiet   |
| 5.  | HG + I  | zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoß und einem Hanggeschoß |
| 6.  | o   | offene Bauweise   |
| 7.  |    | es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig                         |
| 8.  | 0,3   | Grundflächenzahl z.B. 0,30  |
| 9.  |    | Geschoßflächenzahl z.B. 0,50                                      |
| 10. |    | Baugrenze   |
| 11. |  | Umgrenzung von möglichen Garagenflächen außerhalb der Baugrenzen  |
| 12. |  | vorgeschriebene Hauptfirstrichtung                                |
| 13. |  | Straßenbegrenzungslinie   |
| 14. |  | Breite der Straßen bzw. Fußwege z.B. 5,50 m                       |
| 15. |  | Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge                         |
| 16. |  | Einzäunung  |
| 17. |  | Gehsteig mit Angabe der Breite                                    |
| 18. |  | Grünstreifen an den Randbereichen (private Grünflächen)           |
| 19. |  | öffentliche Grünflächen   |
| 20. |  | anzupflanzende Bäume  |
| 21. |  | öffentlicher Fußweg mit Angabe der Breite                         |

## B. TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit einem Vollgeschoß und einem Hanggeschoß zulässig. Wenn es die Geländegegebenheiten erfordern, sollen versetzte Geschoße geplant werden.
- 1.2. Kniestöcke sind unter Einhaltung der Wandhöhen nach 3.2. zulässig.
- 1.3. Für Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet wird festgelegt:  
MI : Grundflächenzahl 0,30, Geschoßflächenzahl 0,60  
WA : Grundflächenzahl 0,30, Geschoßflächenzahl 0,50
- 1.4. Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden.
- 1.5. Die gesamte überbaute Fläche von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 und 14 BauNVO darf max 0,1 der Fläche des Baugrundstückes betragen.
- 1.6. Für das Mischgebiet wird festgesetzt:

Nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung ist zulässig. Im südlichen Teil des Mischgebietes (südlich der Zufahrt FlNr. 703/1) ist zur Staatsstraße orientiert nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung vorzusehen.

### 2. Bauweise:

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Außentreppe 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 Wandhöhe, gemessen zwischen der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenfläche der traufseitigen Wand einerseits und dem natürlichen Gelände andererseits darf 5 m auf der Bergseite und 6 m auf der Talseite nicht überschreiten. Ist das Gelände an einer Wand unterschiedlich, so ist von einer mittleren Wandhöhe auszugehen.
- 3.3. Die Oberkante OK Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände bzw. bei höherliegender Wohnstraße auf 0,30 m über OK Straßenmitte festgesetzt. Bei Gebäuden mit versetzten Stockwerken gilt dies für den straßenseitigen Bereich.
- 3.4. 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.

- 3.5. 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 3.7 u 3.8).
- 3.6. 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.
- 3.7. Dachform: Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer zulässig mit einer Neigung von  $22^\circ$  bis  $28^\circ$ .  
Untergeordnete Winkelbauten und Zwerchgiebel sind ab  $25^\circ$  zulässig.
- 3.8. 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.
- 3.9. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab  $28^\circ$  zulässig.
- 3.10. Fernsehantennen sollen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, so ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.
4. Gärten 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 Fahrhahnoberkante. 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 Holzlatten oder waagrechten Brettern bei 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. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Staatsstraße einhalten.

## 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 durchgehender Grünstreifen auszubilden und mit mind. einem Baum auf einer Länge von 5 m und mit strauchartigen Gehölzen anzulegen.

### empfehlenswerte Sträucher:

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

### empfehlenswerte Bäume:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <i>acer pseudoplatanus</i> | Ahorn               |
| <i>tila cordata</i>        | Linde               |
| <i>quercus pedunculata</i> | Eiche               |
| <i>prunus avium</i>        | Vogelkirsche        |
| <i>acer campestre</i>      | Feldahorn           |
|                            | heimische Obstbäume |
| <i>sorbus aucuparia</i>    | Eberesche           |

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 gefälltte oder abgängige Gehölz der festgesetzten Mindestpflanzung ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

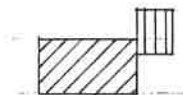
## C. HINWEISE



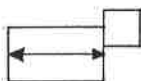
bestehende Grundstücksgrenzen



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. Die Schlaf- und Ruheräume in den Gebäuden, welche der Staatsstraße am nächsten liegen, sollen auf der von der Straße abgewandten Seite untergebracht werden.

### 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.

VERFAHREN

A. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BAUGB vom 12.09.93 bis 18.10.93 in der Gemeindekanzlei Griesstätt öffentlich ausgelegt.




Griesstätt den 20.12.93

  
.....  
(Der Bürgermeister) **Kaiser**  
1. Bürgermeister

B. Die Gemeinde Griesstätt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.11.93 den Bebauungsplan gem. § 10 BAUGB als Satzung beschlossen.



Griesstätt den 20.12.93

  
.....  
(Der Bürgermeister) **Kaiser**  
1. Bürgermeister

C. Dem Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 17.03.94 der Bebauungsplan gem. § 11 Abs. 1 BAUGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.03.94 mitgeteilt, daß der angezeigte Plan Rechtsvorschriften nicht verletzt, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BAUGB rechtfertigen würden.




Rosenheim den 09. JUNI 1994  
**Landratsamt Rosenheim**

i.A.   
.....  
**Stadler, RA**

D. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22.04.94 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.

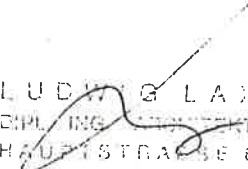


Griesstätt den 01.06.94

  
.....  
(Der Bürgermeister) **Kaiser**  
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Vorentwurf: 19.11.91  
Entwurf : 1.7.93  
Fertigung : 10.11.93

  
LUDWIG LAX  
DIPLOM-INGENIEUR  
HAUPTSTRASSE 2  
8081 ALTENBIBLING  
TELEFON 089 35 35 40