

# Bebauungsplan "Graswinkl" Aigen a.Inn

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

| Inhalt:  | Seite |
|--|-------|
| <u>1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB</u>                       | 2     |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung                                      | 2     |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung                                      | 2     |
| 1.3 Bauweise und Grundstücksgröße                                  | 2     |
| 1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten                 | 3     |
| 1.5 Sichtdreiecke und Verkehrsinseln                               | 3     |
| 1.6 Grünordnung  | 3     |
| <u>2. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB</u>        | 8     |
| 2.1 Gestaltung der baulichen Anlage                                | 8     |
| 2.1.1 Wohngebäude  | 8     |
| 2.1.2 Garagen und Nebengebäude                                     | 12    |
| 2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohn- und Nebengebäude, Garagen | 13    |
| 2.2 Gestaltung der Außenanlagen                                    | 14    |
| 2.2.1 Private Verkehrsflächen                                      | 14    |
| 2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen                                  | 15    |
| 2.2.3 Öffentliche Grünfläche                                       | 17    |
| 2.2.4 Einfriedung  | 18    |
| 2.3 Stellplätze für Pkw  | 18    |
| 2.4 Schallschutz   | 19    |
| 2.5 Bodendenkmal   | 19    |
| 2.6 Landwirtschaftliche Nutzung                                    | 20    |

1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs.1 und 2 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl),

Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschoßflächenzahl),

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Bauweise offen.

1.3.2 Die Firstrichtung verläuft parallel zum eingezeichneten Mittelstrich. Winkelbauweise ist zulässig, wobei der dominante First parallel zum Mittelstrich verläuft und der Nebenfirst mindestens 0,50 m tiefer liegt.

- 1.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke bei
- Einzelhäusern 600 m<sup>2</sup> je Parzelle,
  - Doppelhäusern 375 m<sup>2</sup> je Parzelle,
  - Hausgruppen 110 m<sup>2</sup> je Parzelle.

- 1.3.4 Höhenlage:  
Bei Wohngebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m, bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,20 m über dem Niveau der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigoberkante sein.

#### 1.4 Flächen für Garagen , Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Stellplätze sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und 7 BauNVO).  
Die Zufahrten sind nur im ausgewiesenen Bereich zulässig.

#### 1.5 Sichtdreiecke und Verkehrsinseln

Sichtdreiecke sind an den durch Planzeichen festgesetzten Flächen vorzusehen. Sie sind von Sichtbehinderung jeglicher Art freizuhalten ab 0,80 m Höhe über Oberkante Straße.

Verkehrsinseln sind an den im Plan eingezeichneten Flächen vorzusehen.

#### 1.6 Grünordnung

- 1.6.1 Grünflächenzahl (GÜZ):  
Private Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrund-

stückes betragen.

Als Mindestforderung GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Berechnung der GÜZ beizulegen.

#### 1.6.2 Öffentliche Grünflächen:

Öffentliche Grünflächen sind gemäß der im Plan festgesetzten Planzeichen mit Bäumen gemäß Pflanzschema A und B (siehe 1.6.5 und 1.6.6), mit freiwachsenden Hecken gemäß Pflanzschema C (siehe 1.6.7), mit Wildgehölzen gemäß Pflanzschema D (siehe 1.6.8) und mit Rasen- bzw. Wiesenflächen zu begrünen.

#### 1.6.3 Private Grünflächen mit Pflanzgebot:

Private Grünflächen in den Randbereichen des Bebauungsplanes müssen gemäß der im Plan festgesetzten Planzeichen mit einer freiwachsenden, 2-reihigen Hecke gemäß Pflanzschema C (siehe 1.6.7) abgepflanzt werden. In der zur Landschaft bzw. Straße gewandten Reihe müssen Wildgehölze gepflanzt werden; zur Gartenseite können Gartensträucher verwandt werden. Außerdem sind auf jedem Grundstück auf den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen mindestens 2 mittelgroße oder kleine, bodenständige Laubbäume gemäß Pflanzschema B (siehe 1.6.6) zu pflanzen; vorzugsweise Obstbäume, Halb- oder Hochstamm.

#### 1.6.4 Private Grünflächen ohne Pflanzgebot:

Die privaten Grünflächen ohne Pflanzgebot können nach Belieben begrünt werden. Die Pflanzenauswahl ist freigestellt. Nicht zulässig sind jedoch große Nadelbäume wie Fichte, Tanne, Kiefer.

#### 1.6.5 Pflanzschema A - große Bäume:

- Acer platanoides, Spitzahorn,  
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v.m.B., 18 - 20.
- Aesculus hippocastanum, Roßkastanie,  
3 x v.m.B., 16 - 18

noch Pflanzschema A:

- *Tilia cordata*, Winterlinde,  
Hochstamm, 3 x v.m.B., 16 - 18.

1.6.6 Pflanzschema B - mittelgroße und kleine Bäume:

- *Aesculus carnea*, Purpur-Kastanie,  
3 x v.m.B., 16 - 18.
- *Malus "van Eseltine"*, Zierapfel,  
Hochstamm, 3 x v.m.B., 14 - 16.
- *Sorbus intermedia "Brouwers"*, schmalkronige  
Mehlbeere, Hochstamm, 3 x v.D.B., 16 - 18.
- Bodenständige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche,  
Zwetschge, Walnuß etc.),  
Halbstamm, Hochstamm, 2 x v.o.B.

1.6.7 Pflanzschema C - freiwachsende Hecke:

- Wildgehölze:
  - *Berberis thunbergii*, grüne Heckenberberitze.
  - *Cornus mas*, Kornelkirsche.
  - *Cornus sanguinea*, Hartriegel.
  - *Corylus avellana*, Haselnuß.
  - *Crataegus monogyna*, Weißdorn.
  - *Evonymus europaeus*, Pfaffenhütchen.
  - *Ligustrum vulgare*, Liguster.
  - *Lonicera xylosteum*, Heckenkirsche.
  - *Lonicera tatarica*, Heckenkirsche.
  - *Prunus spinosa*, Schlehe.
  - *Rosa canina*, Hundsrose.
  - *Rosa glauca*, Hechtrose.
  - *Rosa multiflora*, Büschelrose.
  - *Rosa rubiginosa*, Weinrose.
  - *Sambucus nigra*, Holunder.
  - *Viburnum lantana*, wolliger Schneeball.
  - *Viburnum opulus*, gemeiner Schneeball.
- Gartensträucher:
  - *Cornus alba*, weißer Hartriegel.
  - *Kerria onica*, jap. Ranunkelstrauch.
  - *Forsythia intermedia*, Forsythie.

noch Pflanzschema C:

- - Kolkwitzia amabilis, Kolkwitzie.
- Philadelphus coronarius, Bauernjasmin.
- Ribes in Arten, Zierjohannisbeeren.
- Rosa hugonis, Parkrose gelb.
- Rosa moyesii, Mandarinrose.
- Spirea in Arten, Spireen.
- Syringa in Arten, Flieder.
- Viburnum opulus "Roseum", gefüllter Schneeball.

Mindestanforderung an Wildgehölze und Gartensträucher:  
2 x verpfl. o.B., 60 - 100, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m  
im Verband.

1.6.8 Pflanzschema D - Wildgehölze für öffentl. Grünflächen:

- Acer campestre, Feldahorn, 100 - 150.
- Berberis thunbergii, grüne Heckenberberitze.
- Carpinus betulus, Hainbuche, 100 - 150.
- Cornus mas, Kornelkirsche.
- Cornus sanguinea, Hartriegel.
- Coryllus avellana, Haselnuß, 100 - 150.
- Crataegus monogyna, Weißdorn, 100 - 150.
- Frangula alnus, Faulbaum, 100 - 150.
- Evonymus europäus, Pfaffenhütchen.
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche.
- Lonicera tatarica, Heckenkirsche.
- Ligustrum vulgare, Liguster.
- Prunus spinosa, Schlehe.
- Prunus avium, Wildkirsche, 100 - 150.
- Rosa canina, Hundsrose.
- Rosa glauca, Hechtrose.
- Rosa multiflora, Büschelrose.
- Rosa rubiginosa, Weinrose.
- Ribes alpinum "Schmidt", Alpenjohannisbeere.
- Rosa rugosa, Kartoffelrose.
- Rhamnus catharticus, Kreuzdorn, 100 - 150.
- Rubus fruticosus, Wild-Brombeere.
- Salix caprea, Salweide, 100 - 150.
- Salix rosmarinifolia, Rosmarinweide.

noch Pflanzschema D:

- Sambucus nigra, Holunder.
- Viburnum lantana, wolliger Schneeball.
- Viburnum opulus, gemeiner Schneeball.

Mindestanforderung für die Sträucher:

2 x verpfl. o.B., 60 - 100 bzw. 100 - 150.

#### 1.6.9 Erläuterung zur Grünordnung:

Die öffentlichen Grünflächen im Nordosten des Bebauungsgebietes sind mit Wildgehölzen und großen Laubbäumen (Ahorn und Linden) zu bepflanzen; damit wird eine gute Ortsrandeingrünung gewährleistet. Entlang der Anliegerstraße wird zwischen Gehsteig und Privatgärten in loser Folge (bedingt durch die Garagen- und Stellplatzzufahrten) eine Baumreihe festgesetzt. Zieräpfel wechseln sich paarweise mit schmal-kroniger Mehlbeere ab; im Bereich der Garagen sind nur Mehlbeeren, auch auf der Verkehrsinsel, vorgesehen. In der Wohnstraße bestimmen Purpur- und Roßkastanien das Bild.

Für die privaten Grünflächen sind so wenig Pflanzgebote wie möglich erlassen. Für alle Parzellen gilt, mindestens 2 Laubbäume, bevorzugt Obstbäume, zu pflanzen. Die Anordnung dieser Bäume verstärkt die Bepflanzung der Anlieger, Wohn- und Wohnstichstraßen. Außerdem wird das Baugebiet zur besseren Orteinbindung von Grün durchzogen und nicht nur an den Randbereichen abgepflanzt. Die Standortauswahl für die Bäume erfolgte mit großer Rücksichtnahme auf Haus- und Gartenräume. Die an den Randbereichen des Baugebietes gelegenen Grundstücke müssen mit einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke bepflanzt werden (Pflanzabstand von landwirtschaftlichen Grundstücken 2,00 m, für Gehölze über 2,00 m Höhe 4,00 m). Dies trägt ebenfalls zur Ortsrandeingrünung bei.

## 2. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB

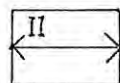
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist auch die Satzung der Gemeinde Bad Füssing über baurechtliche Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung, soweit nicht nachfolgend andere Festsetzungen getroffen sind.

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlage

#### 2.1.1 Wohngebäude

Die Dächer der Haupt- bzw. Wohngebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung als gleichseitige Satteldächer auszubilden. Bei Wohngebäuden soll die Gebäudelänge das 1,3 fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten.

##### 2.1.1.1



Zulässig 2 Vollgeschosse.

Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

Dachform:

Satteldach, Schopfwalm zulässig ab 35° Dachneigung.

Dachneigung:

28° - 35°.

Kniestock:

Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette. Wird das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet, so ist ein Kniestock von max. 1,20 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.

Dachgauben:

Bei 2 Vollgeschossen unzulässig. Wird das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet, so sind Dachgauben

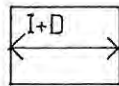


- wie in der Festsetzung I + D zulässig (siehe unter 2.1.1.2).
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.
- Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerchgiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerchgiebel unzulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/4 der Hauslänge betragen, er darf max. 0,50 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muß mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachneigung 33° - 38°. Ortgang- u. Traufüberstand max. 0,50 m. Die Traufhöhe darf max. 4,00 m über Deckenoberkante des 1. Vollgeschosses (EG) sein.
- Erker: Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
- Traufhöhe: Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.
- Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. Sichtbare Kellerfenster unzulässig.
- Dachüberstände: Ortgang und Traufe mind. 0,50 m. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Überstand auf die Vorderkante dieses

Bauteiles abzustimmen. Bei Dachüberständen größer als 1,00 m ist das überkragende Dach mit Abstützungen zu versehen.

Giebelseiten können auch ab 33° Dachneigung als Schildwände ausgebildet werden. Die Schildwände müssen mind. 0,30 m über die Dachfläche hinausreichen, sie sind mit Blech abzudecken.

2.1.1.2



Zulässig 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß.

Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

Dachform:

Satteldach. Schopfwalm zulässig ab 35° Dachneigung.

Dachneigung:

28° - 35°.

Kniestock:

Zulässig max. 1,20 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.

Dachgauben:

Zulässig ausschließlich stehende Giebelgauben ab 33° Dachneigung des Hauptdaches, max. 2 Gauben pro Seite. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gaube ohne Dachüberstand. Die max. Einzelgaubenbreite beträgt 1,50 m. Der Abstand der Gauben zueinander und zu anderen Bauteilen muß mind. 1,50 m betragen.

Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.

- Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerchgiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerchgiebel unzulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/4 der Hauslänge betragen, er darf max. 1,00 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muß mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachneigung 33° - 38°. Ortgang- und Traufüberstand max. 0.50 m. Die Traufhöhe darf max. 2,00 m über Deckenoberkante des 1. Vollgeschosses (EG) sein.
- Erker: Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
- Traufhöhe: Max. 4,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.
- Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. Sichtbare Kellerfenster unzulässig.
- Dachüberstände: Ortgang und Traufe mind. 0,50 m. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Überstand auf die Vorderkante dieses Bauteiles abzustimmen. Bei Dachüberständen größer als 1,00 m ist das überkragende Dach mit Abstützungen zu versehen. Giebelseiten können auch ab 33° Dachneigung als Schildwände ausgebildet werden. Die Schildwände müssen mind. 0,30 m über die Dachfläche hinausreichen, sie sind mit Blech abzudecken.

## 2.1.2 Garagen und Nebengebäude

### 2.1.2.1



Garagen in eingeschossiger Bauweise zulässig.



Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Dachform: Satteldach, Dachneigung  $25^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ , Traufhöhe max. 2,75 m.

Pulldach, Dachneigung  $10^{\circ}$  -  $15^{\circ}$ , Traufhöhe max. 2,20 m, Dacheindeckung wahlweise auch in Stehfalzblechdeckung möglich.

Kniestock: Unzulässig.

Dachgauben: Unzulässig.

Sockelhöhe: Max. 0,30 m.

Dachüberstände: Ortgang mind. 0,50 m, ausgenommen Grenzbebauung.

Traufe mind. 0,50 m.

Schildwände auf der Giebelseite zulässig.

2.1.2.2 Wenn nach den Festsetzungen im Plan Nebengebäude und Garagen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, sind sie grundsätzlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Ausgenommen davon sind die Parzellen 12, 15, 17 und 19. Hier sind die Garagen und Nebengebäude ohne Abstand direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Der Brandschutz ist zu beachten.

Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist ein gedeckter Zugang zum Wohngebäude in Form einer Holz- oder Stahlpergola mit Glasdeckung zulässig, max. Höhe 2,50 m, max. Breite 2,50 m.

Bei zusammengebauten Gebäuden, Parzellen 12, 15, 17 und 19, sind diese in der Höhe mit dem Nachbargebäude abzustimmen. Dachform und Dachneigung sind einheitlich auszubilden. Der "Nachbauende" muß sich dem bestehenden Gebäude des "Erstbauenden" anpassen.

### 2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohn- und Nebengebäude, Garagen

- 2.1.3.1 Grundlage für die Gestaltung der Baukörper sind die örtlichen Gegebenheiten der Landschaft, des Geländes und der alten Baustruktur in diesem Bereich. Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen. Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Wintergärten oder Glasveranden u.ä. sind zulässig. Fassaden am Hauptgebäude, die weder durch Fenster noch durch sonstige Öffnungen unterbrochen werden, sind nicht zulässig. Die Fenster sind grundsätzlich hochrechteckig, möglichst als Holzsprossenfenster auszuführen. Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Unzulässig sind Putzarten wie Nester-, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Waben- oder Fächerputz. Vorzugsweise ist Glattputz zu verwenden. Holzverkleidungen, Wandspaliere und Holzrankgitter sind zulässig. Ortsübliche bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Loggien und Balkone sind zulässig. Balkone ohne Überdeckung sind zu vermeiden. Die Putzflächen sind mit hellen Farben zu versehen. Die Holzschutzanstriche sind möglichst naturnahe zu wählen.

- 2.1.3.2 Als Dacheindeckung sind Ziegel- bzw. Betondachpfannen, Farbe ziegelrot engobiert oder naturbelassen, zu verwenden. Begrünte Dächer sind zulässig.
- 2.1.3.3 Balkone und vorspringende Bauteile können, wenn sie vom Hauptdach abgesetzt sind, mit Stehfalzblech oder Drahtglas gedeckt werden.
- 2.1.3.4 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung.  
Solaranlagen und Kollektorflächen mit Glasabdeckung sind in der Dachneigung des betreffenden Daches zulässig. Zu Ortgang und Traufe ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Die Kollektorflächen sollen 0,50 m unter der Firstkante beginnen.
- 2.1.3.5 Antennenanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen. Je Haus ist nur eine Empfangsanlage zulässig.
- 2.1.3.6 Abfallbehälter sind möglichst auf uneinsehbaren Flächen des Grundstücks oder in Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

## 2.2 Gestaltung der Außenanlagen

### 2.2.1 Private Verkehrsflächen

#### 2.2.1.1 Garagenzufahrten:

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. 6,50 m betragen oder der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt muß mind. 5,00 m betragen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten darf nur mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Granit- und Betonverbundpflaster mit Fuge erfolgen. Die Zufahrten im Bereich der Wendeplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

2.2.1.2 Stellplätze:

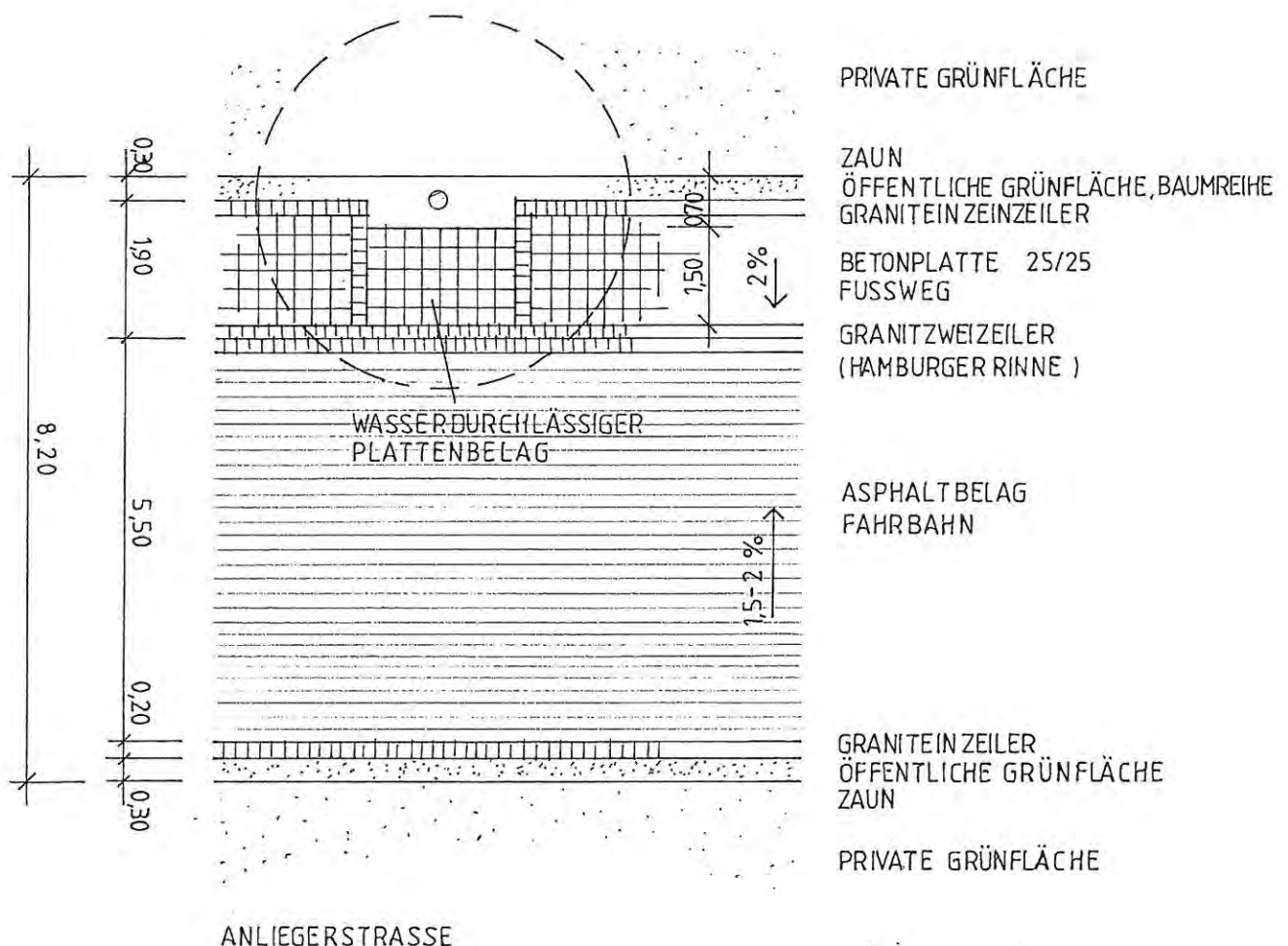
Die Befestigung der Stellplätze darf ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Vorzugsweise sind Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu verwenden.

Die Stellplätze können mit offenen Pergolen in Holzkonstruktion überdeckt werden.

2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

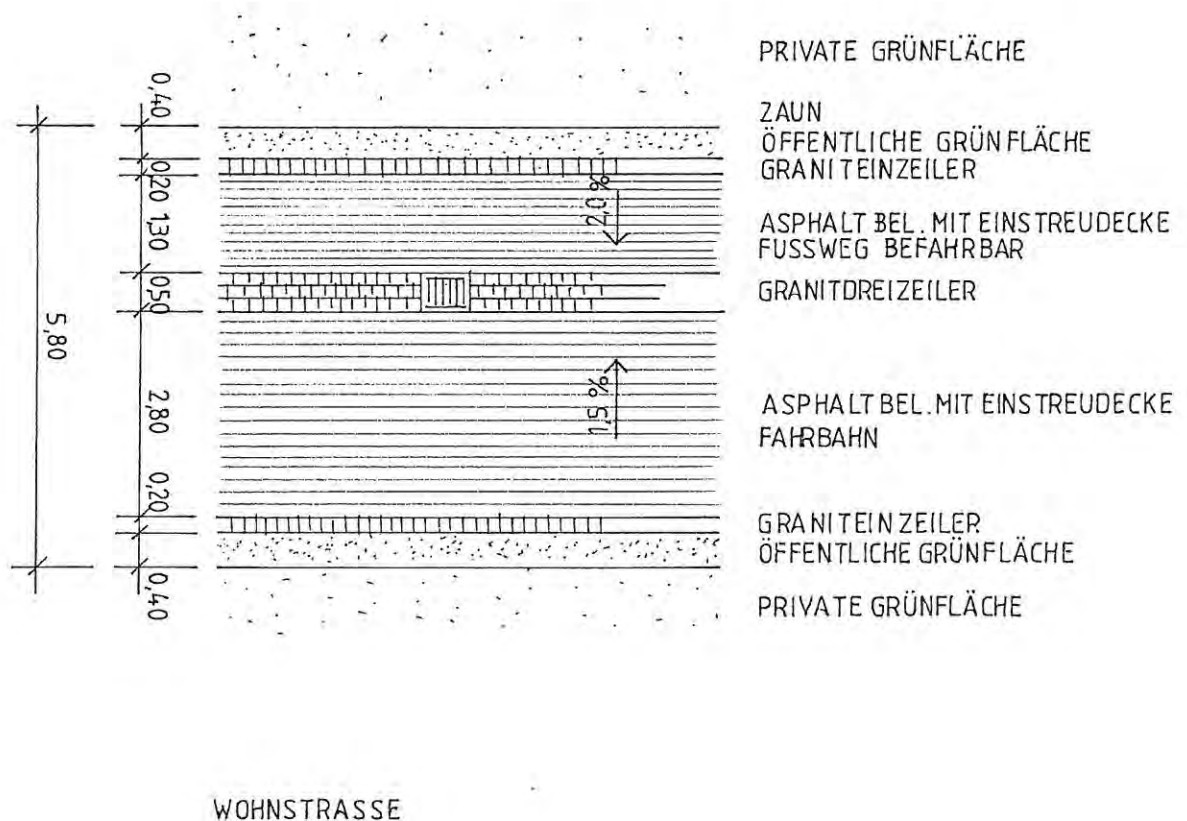
2.2.2.1 Anliegerstraße mit Fußweg:

Die Anliegerstraße ist gemäß dem Regelschnitt auf dem Plan und dem nachfolgenden Detail mit Asphaltdecke herzustellen. Die Gehwege sind mit Plattenbelag zu versehen.



2.2.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,  
Wohnstraße (Mischungsprinzip) als verkehrsberuhigter  
Bereich:

Die Wohnstraße ist zur Unterscheidung von der An-  
liegerstraße mit einer anderen Oberflächenstruktur  
auszubilden. Vorgeschlagen wird eine Asphaltdecke  
mit Einstreuschicht. Die Wohnstraße ist nach dem  
Regelschnitt auf dem Plan und dem nachfolgenden  
Detail herzustellen.





#### 2.2.2.3 Fußgängerüberwege:

Fußgängerüberwege werden im neu zu erschließenden Bereich als Pflasterfläche mit Zebrastreifen ausgebildet. Die Überquerungsstellen sind bewußt so angelegt, daß sie gleichzeitig Anfang und Ende der Wohnstraßen darstellen.

Der Fußgängerüberweg aus dem Baugebiet über die bestehende Klosterstraße wird mit Markierungsstreifen (Zebrastreifen) auf die bestehende Teerdecke aufgebracht.

#### 2.2.2.4 Radweg:

Der im Nordwesten des Bebauungsplangebietes gelegene Radweg dient als überörtlicher Radverbindungswege. Die Breite des Radweges soll mind. 2,60 m betragen, um Gegenverkehr zu ermöglichen.

#### 2.2.2.5 Verkehrsinseln:

Auf Verkehrsinseln sind Bäume aufzuasten entsprechend der gültigen Verkehrsvorschriften. Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

### 2.2.3 Öffentliche Grünfläche

Sowohl in der Wohnstraße wie in der Anliegerstraße gibt es kleine öffentliche Grünflächen - Rasen- oder Wiesenflächen mit einer freiwachsenden Hecke gegen die Wohnbebauung abgeschirmt -, die das Straßenbild auflockern. Hier können durch das Aufstellen von Bänken Treffpunkte für die Bewohner der Siedlung während der warmen Jahreszeit geschaffen werden.

In den öffentlichen Grünflächen sollen Kleinkinderspielgeräte aufgestellt werden. Bei der Bepflanzung dieser öffentlichen Grünflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

## 2.2.4 Einfriedung

- 2.2.4.1 Straßenseitig sind nur zulässig Holzlattenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.  
Zaunhöhe max. 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.  
Pfeiler sind nur zulässig beim Eingangs- und Einfahrtstor, max. 1,00 m breit, max. 0,40 m tief, nicht höher als Zaun, aus verputztem Mauerwerk.  
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
- 2.2.4.2. An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune, mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht, zulässig.
- 2.2.4.3 Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.
- 2.2.4.4. Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen angrenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 15 m Frontlänge in beiden Richtungen.

## 2.3 Stellplätze für Pkw

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 58 BayBO wird festgesetzt:

1,75 Stellplätze für je eine Wohnung.

Für die sonstigen im Bereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen gelten die Richtzahlen für den

Stellplatzbedarf laut IMBek. vom 12.2.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABl. S. 181.

Die Stellplätze können in Garagen oder im Freien errichtet werden, jedoch nur auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze.

Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

#### 2.4 Schallschutz

Es wird empfohlen, entlang der Aigener Straße in den Wohngeschossen straßenseitig Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III (35 - 39 dB(A)) einzubauen. Außerdem wird empfohlen, die Ruheräume, Kinder- und Schlafzimmer auf den lärmabgewandten Seiten des Gebäudes einzuplanen.

#### 2.5 Bodendenkmal

Die Parzellen 1 - 4 und 8 - 18 liegen im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, daß dadurch auf diesen Parzellen zusätzliche Kosten und Zeitverzögerungen entstehen können.

Die Kreisarchäologie Passau kann auf diesen Parzellen (so frühzeitig wie möglich vor dem Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten) eine bauvorgreifende Sondagegrabung etwa im Zuge der Erschließungstrassen mit einem Bagger mit Humusschaufel durchführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des gefährdeten Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Die Kosten für diese Maßnahme sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie getragen werden können, von der Gemeinde bzw. von den Grundstückseigentümern

zu übernehmen. Werden dabei Bodendenkmäler mit guten Erhaltungsbedingungen und von großer Bedeutung vorgefunden, so kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 7 Bay. DSchG bzw. eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn die Grundstückseigentümer es ermöglichen, auf ihre Kosten bauvorgreifend den gesamten der Zerstörung zum Opfer fallenden Teil des Bodendenkmals freizulegen und zu bergen. Dabei ist die notwendige Zeit für die sach- und fachgerechte Durchführung dieser Arbeiten zu gewähren. Es ist deshalb zwingend notwendig, von vorne herein eine längere Frist zwischen Humusabtrag und eigentlichem Baubeginn für die erforderlichen Ausgrabungen einzuplanen. Die betroffenen Flächen können erst bebaut werden, wenn seitens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, nach der Untersuchung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

## 2.6 Landwirtschaftliche Nutzung

An die Parzellen 11, 12, 15, 17, 19, 21, 23 - 28 grenzt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, die im Flächennutzungsplan durch Planzeichen als landwirtschaftliche Fläche mit ackerbaulicher Nutzung festgesetzt ist. Es wird darauf hingewiesen, daß diese Nutzung und Grünlandnutzung zu dulden ist.

Bad Füssing, 20.3.1995

Gnan, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan:  
Architekt  
Manfred F. Graw  
Sonnenstr. 4  
94072 Bad Füssing



Grünordnung:  
Elisabeth Selbach  
Dipl.-Ing. für Garten- und  
Landschaftsplanung  
Am Schulhügel 15  
94086 Griesbach i. Rottal

Bad Füssing, 20.3.1995  
1. Änderung 29.8.1995