

Bebauungsplan „Ortsteil Egglfing“

12. Änderung mit Deckblatt Nr. 12



Gemeinde Bad Füssing
Bauamt
Rathausstraße 6-8
94072 Bad Füssing

Entwurf

Bad Füssing, den 20.08.1997
geändert 26.01.1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. MD: Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO), Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) und die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl)

Als Höchstgrenze GFZ 0,4 (Geschoßflächenzahl)

1.3. Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1. Bauweise offen

1.3.2. Die Firstrichtung verläuft parallel zum eingetragenen Mittelstrich.

1.3.3. Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern 600 qm 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. Grünordnung

1.4.1 Grünflächenzahl (GÜZ):

Private Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen.

Als Mindestforderung GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Berechnung der GÜZ beizulegen.

1.4.2. Private Grünflächen:

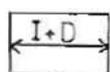
Die privaten Grünflächen können nach Belieben begrünt werden. Die Pflanzauswahl ist freigestellt. Nicht zulässig sind jedoch große Nadelbäume wie Fichte, Kiefer, Tanne.

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

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 1,3fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten.



- Zulässig 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 30° - 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 Länge 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.

Wandhöhe: Max. 4,80 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 und Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig.

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

Dachform: Satteldach, Dachneigung 25° - 35°;
Traufhöhe max. 2,75 m.

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. 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.

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 Be-

reich. Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen. Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Wintergärten oder Glasveranden u.ä. sind zulässig. Die sichtbare Konstruktion ist vorzugsweise in Holz/Glas auszuführen. 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.
- 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.

2.2.1.2. Stellplätze

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

2.2.2. Einfriedung

2.2.2.1. Straßenseitig sind nur zulässig Holzlattenzäune, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Zaunhöhe max. 1,20 m

über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in
Material und Konstruktion anzupassen.

2.2.3.2. An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen
sind auch Maschendrahtzäune mit Pfosten und durch-
laufendem Drahtgeflecht, tannengrün oder graphit-
farben, zulässig.

2.2.3.3. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

2.2.3.4. Entlang der landwirtschaftlich genutzten Fläche
ist mit den Einfriedungen ein Grenzabstand von
mindestens 0,50 m einzuhalten. Damit soll die ma-
schinelle ackerbauliche Bearbeitung der landwirt-
schaftlichen Flächen gewährleistet werden.

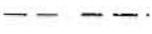
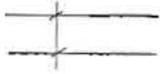
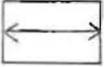
2.3. Stellplätze für KFZ

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach
Art. 58 BayBO gilt die gemeindliche Satzung über
die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und
deren Ablösung vom 07.01.1997.

Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch
nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizu-
fügen.

2.4. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- | | | | |
|--------|--|---|------------|
| 2.4.1. | MD | Dorfgebiet | § 5 BauNVO |
| 2.4.2. | I+D | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
zulässig. | |
| | D | Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig. | |

- GFZ Geschoßflächenzahl
 GRZ Grundflächenzahl
 2 WO Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden
- 2.4.3.  Baugrenze
- 2.4.4.  Straßen- und Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Einfahrt
- 2.4.5.  zu pflanzender Baum
-  zu pflanzende Wildhecke
- 2.4.6.  Flächen für Garagen und Nebengebäude
-  Garagen
-  Satteldach, Firstrichtung bindend
-  Grundstücksgrenze bestehend
-  geplante Grundstücksgrenze (Parzellengrenzen)

Nutzungsschablone:

MD	I+D
GRZ 0,3	GFZ 0,4

Baugebiet Zahl der Vollgeschosse

Grundflä- Geschoßflächenzahl
 chenzahl



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 der 12. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des gültigen Bebauungsplanes



Abgrenzung der Art der baulichen
Nutzung

Hinweis:

Die o.a. Festsetzungen gelten nur für den Bereich der
12. Änderung.

Bad Füssing, 20.08.1997

Gemeinde Bad Füssing
Bauamt
Rathausstr. 6 - 8
94072 Bad Füssing

geändert 26.01.1998

B E G R Ü N D U N G

Anlaß der Änderung des Bebauungsplanes ist der Ausbau der Hübingerstraße und die damit verbundene Absicht der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 23 und 426 der Gemarkung Eggfing jeweils ein Einfamilienhaus zu errichten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung südöstlich der Hübingerstraße wird durch die Anordnung der geplanten Gebäude die vorhandene Baulücke geschlossen und der Ortsrand abgerundet. Die festgesetzte Bauweise wurde so gewählt, daß zwischen den einzelnen Gebäuden relativ große Abstände entstehen. Außerdem sind die Häuser in ihren Ausmaßen begrenzt und zur freien Landschaft hin niedrig gehalten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen in erster Linie zwei Wohnhäuser entstehen, die in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb liegen. Deshalb ist dieser Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO), Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) und die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauGB unzulässig. Festgesetzt wird auch die Anzahl von maximal 2 Wohnungen. Dies soll -wie bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan dargelegt- einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenwirken und der Eigenart der näheren Umgebung gerecht werden. Zum anderen werden durch diese Begrenzung vernünftige Wohnungsgrößen fixiert, die das Wohnen von einheimischen Familien mit Kindern ermöglichen soll.

Die ausreichende Erschließung ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

Bad Füssing, den 20.08.1997

geändert 26.01.1998

Gemeinde Bad Füssing
Bauamt
Rathausstraße 6-8
94072 Bad Füssing

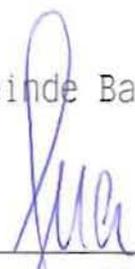
Bebauungsplan "Ortsteil Egglfing", Deckblatt Nr. 12

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am ~~28.07.1997~~ die 12. Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, den ~~29.04.1998~~

Gemeinde Bad Füssing


Gnan, 1. Bürgermeister



Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ~~10.09.1997~~ durchgeführt worden.

Bad Füssing, den ~~29.04.1998~~

Gemeinde Bad Füssing


Gnan, 1. Bürgermeister

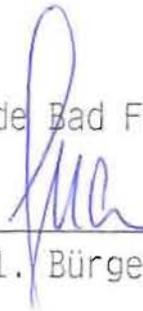


Der Entwurf der 12. Änderung mit Deckblatt Nr. 12 vom 26.01.1998, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.1998, bis 07.04.1998, öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Füssing, den 29.04.1998.

Gemeinde Bad Füssing

Gnan, 1. Bürgermeister

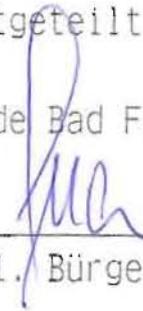


Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.04.1998, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Füssing, den 29.04.1998

Gemeinde Bad Füssing

Gnan, 1. Bürgermeister

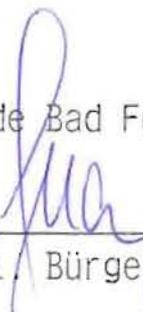


Die Gemeinde Bad Füssing hat die 12. Änderung mit Deckblatt Nr. 12 mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.04.1998 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 29.04.1998

Gemeinde Bad Füssing

Gnan, 1. Bürgermeister



~~Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.~~

~~Bad Füssing, den~~

~~Gemeinde Bad Füssing~~

~~_____
Gnan, 1. Bürgermeister~~

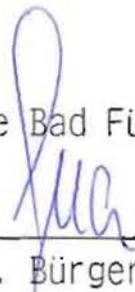
Die 12. Änderung mit Deckblatt Nr. 12 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 29.04.1998, gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 29.04.1998 bekanntgegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß das Deckblatt Nr. 12 im Rathaus Bad Füssing während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten der 12. Änderung mit Deckblatt Nr. 12 schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, den 29.04.1998

Gemeinde Bad Füssing



Gnan, 1. Bürgermeister

