

- § 3 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Auf der Gemeinbedarfsfläche sind der Bauhof, die Sporthalle, das Feuerwehrhaus und die Parkplätze zulässig.

§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

(1) Höhenlage

1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.
2. Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen.
(Geländemodellierung)

(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung

1. Die Längsseite der Fassaden von Hauptgebäuden mit mehr als 32 m Länge ist durch vertikale Gliederungselemente, wie z. B. Treppenhäuser, Wintergärten u. a., auf voller Höhe der Fassaden in rhythmischer Wiederholung zu gliedern.
2. Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Risalite, Glasveranden, u. a. sind bei Fassadenänderungen an bestehenden Gebäuden und bei Neubauten zulässig. Als sichtbare Konstruktionssysteme in Verbindung mit Ausfachungsmaterialien sind Kombinationen von Holz/Glas in filigraner Bauweise zulässig.
3. Bei Hauptgebäuden sind Fassaden, die weder durch Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen und gegliedert werden, nicht zulässig.
4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen.
Außerdem sind zulässig:
 - untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung

- bauliche Nebenanlagen sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in Holzbauweise. Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
- 5. Balkonumwehungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz, überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehungen sind unzulässig.
- 6. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspalier, sind zulässig.
- 7. Auf den Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

(3) Dachausbildung / Dachgestaltung

- 1. Dorfgebiete, Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen
 - 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, auszubilden.
 - 1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°.
 - 1.3 Kniestock:
 - zulässig bei I und D = 1,40 m
 - bei II und D = 0,60 m
 - unzulässig ab III Geschosse, jedoch als konstruktiver Dachfuß mit max. 0,30 m bis OK Pfette möglich.
 - 1.4 Dachgauben, Dacheinschnitte sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Dachflächenfenster größer als 1,5 qm.
 - 1.5 Die Dächer sind mit einem Traufüberstand von max. 1,20 m auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante des Bauteiles abzustimmen. Der ortsgangseitige Dachüberstand ist von 0,80 m bis 1,20 m zulässig.
 - 1.6 Zulässig sind rote Dachziegeleindeckungen. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteilen von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

- 1.7 Vorspringende Bautelle, wie z. B. Wintergärten, überdachte Balkone sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmsweise sind im Misch- und Sondergebiet Glaseindeckungen zulässig.
2. Aufzugsüberbauten über Dach sind bei Neubauten unzulässig.
3. Kamine sind nur verputzt zulässig.
4. Entlüftungsschächte sind unter Dach zusammenzufassen und über Dach gestalterisch wie Kamine auszubilden.
5. Solaranlagen sind nur in der Dachebene liegend zulässig.
6. Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäuden und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.
Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.
7. Tiefgaragenabfahrten, die gemäß planzeichnerischer Darstellung parallel an die Hauptgebäude angebunden werden sind mit Pultdächern zu überdachen und in gleicher Deckungsart und in dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Als Dachneigung sind 15° bis 25° zulässig. Freistehende Abfahrten sind mit Satteldächern zu überdecken.
8. Auf den Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 5 Stellplätze für PKW und Fahrräder

(1) Stellplätze für PKW

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 55

BayBO wird auf der Grundlage der Bekanntmachung über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.02.1978), Anlage zu Abschnitt 3 MABI. S. 181) folgender Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt:

1 Stellplatz für:

- 1 Wohnung
- 2 Fremdbetten
- 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze für Geschäftseinheit
- 10 qm Nettogasträumfläche
- 20 qm Praxisfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze je Praxis
- 30 qm Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Büro
- je 5 Sitzplätze in Versammlungsstätten (z. B. Theater, Konzerthäuser, Lichtspieltheater, Vortragssäle)
- je 10 Sitzplätze in Kirchen
- je 5 Kleiderablagen in Hallen- und Freibädern
- je 20 Kinder in Kindergärten, jedoch mind. 3 Stellplätze
- 2 Betten in Sanatorien und Kuranstalten
- 3 Betten in Krankenanstalten überörtlicher Bedeutung
- 4 Betten in Krankenanstalten örtlicher Bedeutung

(2) Abstellplätze für Fahrräder

In Ergänzung zu der Satzung der Gemeinde Bad Füssing über die Anlage von Fahrradabstellplätzen wird festgesetzt, daß für 30 % der Gesamtbettenzahl eines Betriebes je Bett 1 Stellplatz zu errichten und gemäß § 7 dieser Satzung in die Freiflächengestaltung einzubeziehen ist.

§ 6 Freiflächen und Grünordnung

(1) Verkehrsflächen

1. Die Trag- und Deckschichten bei öffentlichen und privaten Parkplätzen sind in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene- oder sandstabilisierte Decke).

Oberflächenwasser ist zu versickern.

Für Zufahrten und Behindertenparkplätze können engfugig verlegte Plattenbeläge verwendet werden.

2. Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge sind wie § 5, Abs. 1 Nr 1 und darüber hinaus mit verstärkten Tragschichten auszubilden.

3. Fuß- und Radwege:

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im Straßbereich sind in Natursteinpflaster, Betonsteinen, Mastixbelag oder wassergebundenen- bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im öffentlichen Grün- und im Aussenbereich sind in wassergebundener bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.

4. Tiefgaragen:

Die Oberkanten der Tiefgaragendecke werden mit 65 cm unter der vorhandenen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt. Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von mind. 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Standorte für großkronige Bäume im Bereich von Tiefgaragen sind in einer lichten Weite von mindestens 2,60 m Länge und mindestens 2,30 m Breite als Schacht durchgehend bis in den natürlichen Untergrund auszubilden.

Hinweis:

Bei notwendigen Feuerwehrezufahrten über Tiefgaragen sind entsprechende statische Verstärkungen vorzunehmen (Brückenklasse 30).

(2) Grünflächen

Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1 : 200 zu fertigen.

Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehrezufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstige Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken u.a.m. darzustellen.

Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

1. Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich

1.1 Baumgräben

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mindestens 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen.

Vorher ist der Untergrund zu lockern, daß Wasser versickern kann.

Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit 1 Drainage-Gießring pro Baum zu versehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

1.2 Grünflächen

Grünflächen sind als Rasenflächen oder Pflanzflächen anzulegen. Auf die Pflanzschemen wird verwiesen.

1.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2. Öffentliche Grünflächen "Sportanlagen"

Die Bepflanzungen und die Sportanlagen sind zu sichern. Zur Ortsrandabrundung sind die Pflanzungen zu verdichten und wenn möglich waldartig aufzupflanzen.

Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes abzuleiten.

Qualifikation

Bäume	:	Fertige Alleebäume mindestens STU 18/20
Heister- und Solitärgehölze	:	Ballenware Höhe mindestens 125 cm Breite mindestens 80 cm
Sträucher	:	2-3 x verpflanzt 5-7 Grundtriebe Höhe mindestens 80 cm
Bodendecker	:	2-3 x verpflanzt Topfballen Höhe mindestens 20 cm

3 Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten von Privathäusern und Kur-
wohnen sind so anzulegen, daß die Grünflächen
wie folgt betragen:

für Bestand mind. 40 % des Baugrundstückes (GÜZ = 0,4)

für Neubauten mind. 50 % des Baugrundstückes (GÜZ = 0,5)

Bei landwirtschaftlichen Hofstellen entfällt die
Grünflächenzahl. Die Grünflächenzahl GÜZ bezieht
sich auf die reine Grünfläche.

Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschl.
der begrünten Stellplätze (z. B. Rasengittersteine
oder ähnliches), Feuerwehrezufahrten und Badebecken.

Auf je 120 m² Grünfläche wird die Pflanzung von
mindestens 1 Baum festgelegt.

Ferner werden folgende Arten und Qualifikationen
für die Randpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen festgelegt:

Qualifikation Bäume:

Fertige Alleebäume, mindestens STU 14/16

Arten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Linden in Arten	Tilia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißdorn/Rotdorn in Arten	Crataegus monogyna/leavigata

Zierapfel Malus floribunda
Vogelkirsche Prunus avium Plena
Obstbäume in Arten, Sorten, Zier- und Kulturformen

Qualifikation Heister und Solitärgehölze:

Ballenware Mindesthöhe 100/125 cm
Mindestbreite 60/80 cm

Arten:

Felsenbirne Amelanchier canadensis
Schneeball Viburnum
in Arten
Forsythie Forsythia spectabilis
Scheinquitte Chaenomeles japonica
Scheinquitte Chaenomeles lagenaria
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Eibe in Arten Taxus

Qualifikation Sträucher:

2-3 x verpflanzt / 5-7 Grundtriebe
Mindesthöhe 80 cm
Pflanzdichte 1 Strauch pro 1,5 m²

Arten:

Beerensträucher als Nutzsträucher

Gemeine Schneebeere Symphoricarpos racemosus
Schneebeere Symphoricarpos chenaultii
Kornelkirsche Cornus mas
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Liguster Ligustrum vulgare
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Kolkwitzie Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch Philadelphus coronarius
Flieder in Wild- und Kulturarten Syringa
Schlehe Prunus spinosa
Quitten Cydonia oblonga
Heckenkirschen Lonicera xylosteum
Weigelia in Sorten Weigelia
Zierjohannesbeere Ribes sanguineum
Wildrosen, Park- und Strauchrosen in Arten

Alle Randpflanzungen sind entweder mindestens 3 m breit / freiwachsend oder als geschnittene Hecken mit einer Mindestbreite von 1 m anzulegen. Bei Randpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayer. Nachbarrecht einzuhalten.

Die Pflanzenauswahl für die Innenbereiche der Gärten und die Verwendung von Bodendeckern, Rosen und Stauden ist freigestellt.

Das Anpflanzen von Obstbäumen und Beerensträuchern in den Gärten ist vorrangig vorzunehmen.

4. Flächen für Landwirtschaft

4.1 Vorrangflächen Wiesen

Bestehende Obstgärten, Wiesen und Weiden an den Ortsrändern und zwischen dem alten Dorfkern und dem bestehenden oder geplanten Kurwohnen müssen erhalten werden.

Als Pufferstreifen für Immissionen und zur Trennung des Dorfgebietes von den Wohngebieten sollen diese Flächen weiterhin als Wiesen oder Weiden genutzt werden.

4.2 Damwildgehege

Das Damwildgehege ist als Ortsrandgrün und als Attraktion für die Kurgäste zu sichern.

Eine kleinflächige Aufforstung mit Eichen-Hainbuchen-Mischwald ist als Unterstand für die Tiere vorzusehen.

5. Köslarner Bach und Uferstreifen

Der Köslarner Bach und seine Uferstreifen werden als wertvolles Grünelement und ökologisch wertvoller Bereich in seinem Bestand gesichert und als gliederndes Grünelement ausgewiesen. An der Bachstraße ist der Köslarner Bach zu renaturieren und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf die Auenvegetation abzustimmen.

6. Obstwiesen

Die dorftypischen Obstwiesen an den Ortsrändern von Safferstetten sind als Ortsrandeingrünung zu sichern. Sie leisten eine deutliche Zäsur zwischen altem Ortskern und dem Kurwohnen. Bei einer Neupflanzung sind auf alte Obstsorten als Hochstamm zurückzugreifen.

7. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist.

Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

8. Begrünte Architekturelemente

Zur Intensivierung ökologischer Ausgleichsflächen ist die ergänzende Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen und Gebäude mit begrünten Architekturelementen vorzunehmen.

Zulässige begrünte Architekturelemente sind insbesondere:

Fassadenspaliere und freistehende Spaliere

Rankgerüste an Fassaden und freistehende Rankgerüste

Rankgitter an Balkonen und Loggien

Zulässige und empfohlene Pflanzenarten zur Begrünung von Architekturelementen sind:

Alle handelsüblichen Schling- und Klettergewächse.

9. Pflanzschema für Straßen, Wege und Plätze

9.1 Köslarner Bach

Der wertvolle Vegetationsbestand wird gesichert.
Bei Ergänzungen und Neubepflanzung sind auf folgende Arten zurückzugreifen:

Baumarten, Straucharten:

Silberweide	Salix alba
Mandelweide	Salix triandra, amygdalina
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Heister, 2xv., Höhe 100/150

Hochstämme, 3xv., Umfang 14/16

9.2 Bachstraße - Außenbereich

Die bestehende Bepflanzung ist zu sichern.
Die Neupflanzung ist auf den Bestand abgestimmt.

Baumarten:

Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Hochstamm 3xv., Umfang 18/20

Pflanzabstand 10 m

9.3 Bächstraße im Ortsbereich

Pflanzschema wie Alt-Füssing

Alte Füssinger Straße

9.4 Saffenstettener Straße

Straßenbepflanzung mit mittelgroßen Bäumen.

Baumarten:

Baumhasel	Corylus colurna
Silberlinde	Tilia tomentosa

Hochstamm 3xv., Umfang 14/16

Pflanzabstand 8 m

9.5 Lederergasse

Bepflanzung mit Großbäumen an
platzartiger Aufweitungen

Baumarten:

vergleiche Pflanzschema 9.3

9.6 Jägerweg

Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken
als straßenbegleitende Baumpflanzung in die Landschaft.

Baumarten:

Wildbirnen-Mostbirnen *Pyrus communis*

Kirschen *Prunus avium*

Hochstamm 3xv., Umfang 14/16

9.7 Dorfplatz

Hainbepflanzung des Dorfplatzes als Mittelpunkt
von Safferstetten.

Baumart:

Roßkastanie *Aesculus hippocastanum*

Hochstamm 3xv., Umfang 16/18

9.8 Bepflanzung im Damgehege und Sportbereich

Waldartige Bepflanzung und Eingrünung mit
der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchen-
waldes.

Baum- und Straucharten:

Hainbuche *Carpinus betulus*

Winterlinde *Tilia cordata*

Traubenkirsche *Prunus serotina*

Stieleiche *Quercus robur*

Zitterpappel *Populus tremula*

Salweide *Salix caprea*

Feldulme *Ulmus carpiniifolia*

Vogelkirsche *Prunus avium*

Eberesche *Sorbus aucuparia*

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn +	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

(3) Schutz, Pflege- und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen.

Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert wird. Hingewiesen wird auf die einschlägige DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4

"Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".

Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

(4) Einfriedungen

4.1 Zäune

In den Ortsrandlagen und in den dörflichen Bereichen sind Holzzäune zu verwenden. Möglich sind Holzlatten- oder Hanichelzaun in einer maximalen Höhe von 1,5 m. Die Mindesthöhe beträgt 1,2 m. Die Zäune sind mit Einzelfundamenten zu befestigen.

Maschendrahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4.2 Hecken

Hecken sind in freiwachsender und geschnittener Form zulässig. Höhe der geschnittenen Hecke 1,50 bis 2,00 m. Laub- und Nadelpflanzen in dieser Höhe sind zulässig. Lebensbaum und Scheinzypresse ist unzulässig.

§ 7 Hinweise zum Umweltschutz:

- (1) Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
- (2) Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.
- (3) Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4, Abs. 3 Nr. 5 wird verwiesen.

HINWEISE:

- (1) Werbeanlagen

Die zu genehmigenden Werbeanlagen sind nach den Richtlinien der Gemeindefassung Bad Füssing auszubilden.

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

Bearbeitung Bebauungsplan:

HOFMEISTER / BRENNER

Architekt Dipl.-Ing.
Otto Hofmeister
Pfarrkirchener Straße 53
8330 Eggenfelden

Bearbeitung Grünordnungsplan:

Landschaftsarchitekt
Hermann Brenner
Am Buchenhang 10
8300 Landshut

Bad Füssing, den 09. Februar 1989 - ve/ei -