Übersichtsplan M 1 : 5000

Bebauungs- und Grünordnungsplan Wertstoffhof Bad Füssing

Planungsrechtliche Grundlagen

BauGB
BayBO
Bau NVO
Plan ZVO

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO WERTST. — Sondergebiet 'Wertstoffhof'

2. Maß der baulichen Nutzung

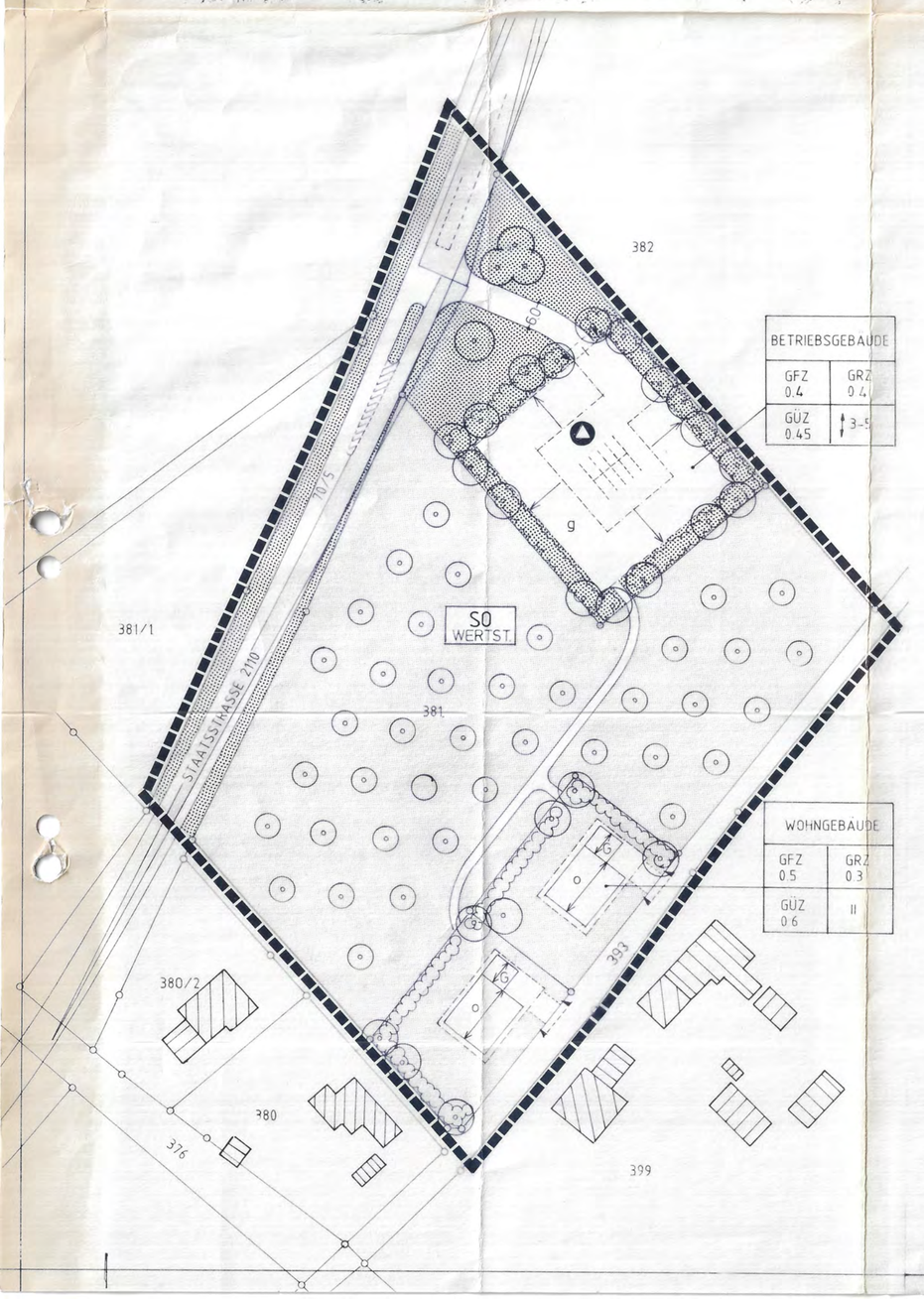
GFZ — Geschoßflächenzahl
GRZ — Grundflächenzahl
GUZ — Grünflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschoße, als Höchstgrenze
↕3-5 — Traufhöhe in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
---------- — Baugrenze

4. Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
2110 — Staatsstraße



393 — vorhandene Zufahrtsstraße
+60+ — Maßangabe in Meter
Sichtfelder

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Lagerung von Wertstoffen

Wertstofflagerung

6. Grünflächen

öffentliche Grünflächen,Verkehrsbegleitgrün
private Grünflächen, Streuobstwiese

7. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Neuzupflanzende Obstbäume und Bäume
Neuzupflanzende Sträucher

8. Sonstige Planzeichen

Satteldächer
Pultdächer
G — Garagen
Stellplätze
Einfahrtsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sondergebiet Wertstoffhof sind zulässig:
Gebäude für die überdachte Aufstellung von Wertstoffbehältern sowie geschlossene Geräte- und Verwaltungsräume.
Die Ausbildung von befestigten, wasserabweisenden Flächen zur Aufstellung von Wertstoffcontainern ohne Überdachung.
Stellplätze für Bedienstete und Besucher.
Zwei Wohngebäude mit je einer Betriebsleiterwohnung.

Öffentliche und private Grünflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl, Grünflächenzahl, Geschoßzahl, Traufhöhe, Bauweise und Baugrenze festgelegt ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung: (Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Betriebsgebäude Wertstoffhof

2.1.1 Dachausbildung/Dachgestaltung

Die Deckung der Pultdächer hat mit roten Dachziegeln (Beton oder Ziegelmaterial) zu erfolgen.

2.1.2 Fassadengliederung und Material:

Die Gebäude sind als Holzbauten oder verputzte Mauerwerksbauten zulässig.

2.2 Wohngebäude

2.2.1 Dachausbildung/Dachgestaltung:

2.2.1.1 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung der Satteldächer verläuft parallel zum Mittelstrich der Gebäude.

2.2.1.2 Kniestock: Als Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke über dem letzten Vollgeschoß bis Oberkante Pfette des Dachstuhls.
Bei nur erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß beträgt die Kniestockhöhe max. 1,20 m. Bei 2 Vollgeschossen ist ein Kniestock unzulässig.

2.2.1.3 Dachform: Satteldächer, gleichseitig geneigt.

2.2.1.4 Dachneigung: 32° - 38°

2.2.1.5 Dachdeckung: rote Dachziegel (Beton oder Ziegelmaterial)

2.2.1.6 Dachgauben: Ausnahmsweise bei erlaubtem Dachausbau zulässig. Die Summe der Dachgaubenlänge darf nicht größer als 1/3 der Trauflängen sein. Die Vorderfläche der Einzelgaube darf max. 1,5 m² nicht überschreiten. Der Abstand der Einzelgauben zueinander beträgt mind. die gewählte Gaubenbreite. Die Gauben sind stehend mit Satteldach auszubilden.

2.2.1.7 Dachflächenfenster: Ausnahmsweise nur bei erlaubtem Dachausbau zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

2.2.1.8 Dachausschnitte: unzulässig

2.2.1.9 Dachüberstand: Traufüberstand max. 0,50 m
Ortgangüberstand max. 0,40
Bei giebelseitigen Balkonen ist der Ortgangüberstand gleich der Balkontiefe auszubilden, wobei das überragende Dach mit Stützen zu versehen ist.

2.2.1.10 Vorspringende Bauteile wie z.B. überdachte Balkone sind in gleicher Eindeckungsart wie das Hauptdach auszuführen.

2.2.2 Fassadengliederung und Material:

2.2.2.1 Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Unzulässig sind Putzarten wie Nester-, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Kellschrift-, Waben- und Fächerputz. Holzverkleidungen sind zulässig und erwünscht. Ortsübliche, bauliche Stilelemente wie Fensterlaibg., Erker, Loggien, Balkone sind erwünscht.

2.2.2.2 Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Risalite, Glasveranden u.ä. sind zulässig. Als sichtbare Konstruktionssysteme in Verbindung mit Ausfachungsmaterialien sind Kombinationen von Stahl/Glas in filigraner Bauweise zulässig.

2.2.2.3 Bei Hauptgebäuden sind Fassaden, die weder durch Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen und gegliedert werden, nicht zulässig.

2.2.2.4 Sichtbare Sockelausbildungen sind bis zu 30 cm zulässig.

2.2.2.5 Farbgebung: Putzflächen sind mit hellem Anstrich zu versehen; Abweichungen von der hellen Farbgebung können von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.
Bei der Wahl der Farbe des Holzschutzanstriches für Balkone, Vorbauten etc. sind grelle Farben unzulässig.

2.2.2.6 Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnürgerüste, Rankgitter- und Wandspaliere sind zulässig.

2.2.2.7 Kaminkopfausbildungen sind nur verputzt und gestrichen wie der Hauptbaukörper zulässig.

2.2.3 Garagen und Nebengebäude:

2.2.3.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen; Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
Traufhöhe nicht über 2,75 m.
Kellergaragen sind unzulässig.

2.2.3.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden.

3. Verkehrsflächen

3.1 Straßenverkehrsflächen
Alle Straßenverkehrsflächen sind funktionsgerecht auszubilden.

4. Grünflächen

4.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Wiesenflächen, Sichtschutzpflanzungen und verkehrsbegleitende Grünflächen anzulegen.

4.2 Private Grünflächen

Alle nicht überbauten und nicht befestigten privaten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen.

4.2.1 Vorgärten, Gärten

Die Gestaltung der Vorgärten und Gärten sowie die Pflanzenauswahl für Gehölze, Rosen, Stauden, Sommerblumen und Ansaaten im Innenbereich der Gärten ist freigestellt. Ausgenommen sind die festgesetzten Randpflanzungen.

4.2.2 Streuobstwiese

Die private Grünfläche außerhalb der Wohngrundstücke ist als Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten. Pflanzarten siehe Punkt 5.3.

4.3 Grünflächenzahl (GOZ)

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen für den Wertstoffhof mindestens 45 % des Baugrundstückes und für die Wohngebäude mindestens 60 % des Baugrundstückes betragen.

4.4 Baumpflanzungen

Auf je 200 m² Grünfläche wird die Pflanzung mindestens eines Baumes festgesetzt. Vorzugsweise sind Obstbäume zu pflanzen.

4.5 Randpflanzungen

Alle Pflanzungen im Randbereich der Grundstücksgrenzen sind als mindestens 3 m breite, freiwachsende Hecken mit heimischen und bodenständigen Gehölzen anzulegen. Pflanzarten siehe Punkt 5.1 und 5.2. Bei der Pflanzung sind 20 % dornige oder stachelige Straucharten einzubringen, um heimischen Vogelarten Brut-, Nist- und Versteckungsmöglichkeiten zu bieten.

4.6 Pflanzungen in Sichtdreiecken

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

4.7 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 Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen.

4.8 Freiflächengestaltungsplan

Für den Wertstoffhof ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der die grünordnerischen Maßnahmen näher konkretisiert.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

5.1 Neuzupflanzende Bäume in öffentlichen und privaten Grünflächen

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Corylus colurna	- Baumhasel
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

5.2 Neuzupflanzende Sträucher in öffentlichen und privaten Grünflächen

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes; alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa in Arten	- heimische Wildrosen
Salix in Arten	- heimische Weiden
Spiraea in Arten	- Spierstrauch

Mindestpflanzqualifikation:
Bäume: Hochstamm, 3xv, m.V., mit artentypisch ausgebildeter Krone, STU 18-20
Sträucher: 2-3xv,m.B. u. o.B., 80-250, 1 Pflanze pro 1,5 m²

5.3 Neuzupflanzende Obst- und Nußbäume in privaten Grünflächen
Obstbäume in allen bodenständigen Arten und Sorten
Nußbäume in allen bodenständigen Arten und Sorten

Mindestpflanzqualifikation
Halb- und Hochstämme, bei Nußbäumen auch Heister

6. Einfriedungen

6.1 Zäune im Wertstoffhof

Um den Wertstoffhof ist zur Einfriedung des Grundstückes ein Zaun in einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Art: Maschendrahtzaun dunkelgrün, ohne Sockel.

6.2 Zäune um Wohngebäude
Um die Wohngebäude sind zur Einfriedung der Grundstücke Zäune in einer Höhe von 1,20 m zulässig. Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung. Sockel sind unzulässig.

6.3 Zäune um Streuobstwiese
Um die Streuobstwiese sind Zäune unzulässig.

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 02.12.1991 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, den 10.02.94 — Gemeinde Bad Füssing — Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 23.10.1991 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Behörden und Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Anregungen und Bedenken wurden im Stadtrat behandelt.

Bad Füssing, den 10.02.94 — Gemeinde Bad Füssing — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 20.04.1993 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.05.1993 bis 18.06.1993 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Füssing, den 10.02.94 — Gemeinde Bad Füssing — Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.04.1994 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 10.02.94 — Gemeinde Bad Füssing — Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Schreiben vom 10.02.94 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Bad Füssing, den 10.02.94 — Gemeinde Bad Füssing — Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 28.03.94 gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.
Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 28.03.94 bekanntgegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungs- und Grünordnungsplan im Rathaus Bad Füssing während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Bad Füssing, den 28.03.94 — Gemeinde Bad Füssing — Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING "WERTSTOFFHOF"

M 1 : 1000

DIPL.ING. (FH) HANS BAUER DIPL.ING. (FH) ROLF LYNEN
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
NORDRING 8 85417 MARZLING TELEFON (08161) 63480 62293 FAX 67846

MARZLING, DEN 23.10.1991

GEÄ	23.03.1992
GEÄ	26.10.1992
GEÄ	20.04.1993
GEÄ	19.07.1993
GEÄ	09.11.1993