



Bebauung "Wasnerfeld"
Bauabschnitt II
Im Ortsteil Würding

Gemeinde Bad Füssing
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt:

Begründung
Textl. Festsetzungen
Festsetzungen zur Grünordnung
Anlagen
Planunterlagen

Bad Füssing, 15.01.2020
red. geändert am 28.04.2020



Bebauung „Wasnerfeld“

Bauabschnitt II

Begründung

Anlass

Das bisherige Wohnbaugebiete „Wasnerfeld Bauabschnitt I a“ und „Wasnerfeld Bauabschnitt I b“ sind bis auf wenige Parzellen bereits verkauft und bebaut. Die Gemeinde Bad Füssing hat deshalb die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 666 und 666/12 Gemarkung Würding, insgesamt über 11.700 m², erworben und beabsichtigt hier einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO aufzustellen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen 13 Parzellen ausgewiesen werden, wobei die meisten Parzellen eine Größe von ca. 650 bis 800 m² haben sollen. Damit soll den jungen einheimischen Familien die Möglichkeit gegeben werden, günstiges Bauland in zumutbaren Größen zu erwerben.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (u.a. dient dieser Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Nachverdichtung) und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei. Es gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Durch die Ausführung des Bebauungsplans schafft die Gemeinde unter den Vorgaben des Baugesetzbuches, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, notwendigen Wohnraum. Die geplante Bebauung schließt eine Lücke innerhalb der Ortsrandbebauung.

Größe/Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wasnerfeld“ Bauabschnitt II umfasst eine Fläche von ca. 11.700 m². Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Planungsgebiet knüpft im Süden an die bestehende Wohnbebauung im „Wasnerfeld“ Bauabschnitt 1b an und wird im Norden durch die beiden Siedlungsstraßen Schusterpoint und Tränkeweg begrenzt. Westlich des Baugrundstücks befindet sich ein als Bodendenkmal eingestuftes Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit, welcher bereits überbaut ist.

Erschließung

Die innere, „L“-förmige Erschließungsstraße mündet jeweils im Tränkeweg. Mit Ausnahme von 2 Parzellen werden alle Grundstücke von dieser erschlossen. Der niveaugleiche Gehweg wird durch einen 2,5 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Festsetzung einer Mindestgrünfläche von 40% für die Bauparzellen und einem Grünordnungsplan sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

Die Entsorgung erfolgt über die Kanaleinrichtungen der Gemeinde Bad Füssing.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen, da im Baugebiet „Trettland“ in zumutbare Entfernung ein ausreichend dimensionierter Spielplatz vorhanden ist.

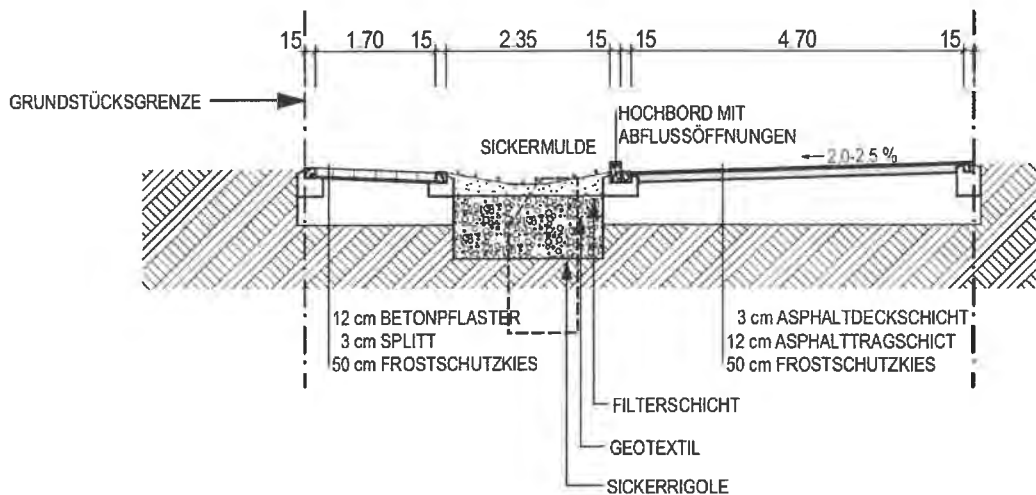
Beseitigung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrs- und Gehwegflächen – insgesamt ca. 1500 m² - wird in die seitlich angeordneten Grünflächen geleitet und durch eine Filterschicht breitflächig versickert.

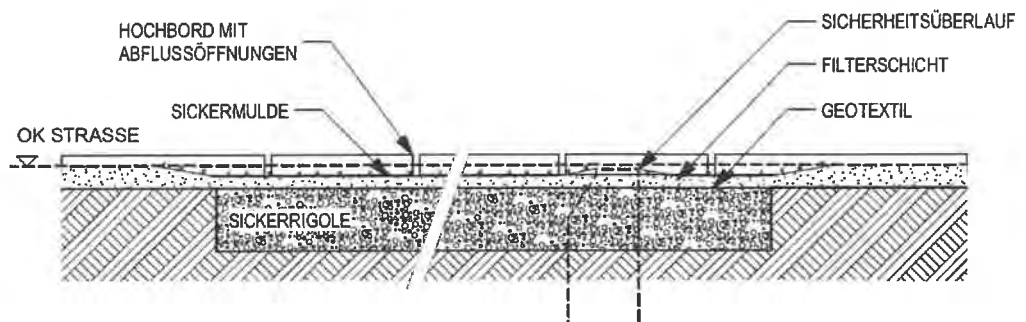
Zusätzlich sind als Sicherheitsüberlauf mind. 6 ausreichend dimensionierte Sickerschächte in den Rigolen zu errichten.

Die Bestimmungen der NWFreiV und TRENGW sind zu beachten. Die beigelegten Regelschnitte zur Entwässerung und die im Grünflächengestaltungsplan eingetragene Positionen der Sickerschächte sind dabei zu berücksichtigen.

REGELQUERSCHNITT



REGELLÄNGSSCHNITT



Schallschutz

In ca. 160 m Entfernung zum geplanten allgemeinen Wohngebiet verläuft die Staatsstraße 2110. In der DIN 18005-1 Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau - wird als Orientierungswert für die städtebauliche Planung eine Mindestentfernung bei ungehinderter Schallausbreitung der Bebauung zur Achse der Landesstraße von ca. 150 m angegeben. Etwaige zusätzliche erhebliche Lärmursachen wie z.B. durch Schienenverkehr, Industrie u. dergl. können für den Standort ausgeschlossen werden.

Eine Überschreitung der Beurteilungspegel aus der DIN 18005-1 Beiblatt 1, tags 55 dB / nachts 45 dB, ist aufgrund des Verkehrs somit nicht zu erwarten.

Die westlich angrenzende bestehende Gaststätte mit "Biergarten" ist gemäß Flächennutzungsplan bereits Teil eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes und unter den Vorgaben des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft zulässig, sofern es sich um keinen Biergarten im Sinne der Bayer. Biergartenverordnung vom 20. April 1999 (GVBl. S. 142) handelt, sondern um eine unter den gesetzlichen Lärmschutzvorgaben betriebene Gaststätte mit Freischankfläche in Form einer überdachten Terrasse.

Zwischen dem bereits bestehenden und dem neu geplanten Wohngebiet liegt keine sog. Gemengelage hinsichtlich unterschiedlicher Nutzungen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit vor. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit einer solchen Schank- und Speisewirtschaft müssen die Bewohner des allgemeinen Wohngebiets daher die üblichen Emissionen eines solchen Vorhabens hinnehmen.

Planungskonzept

Das Baugebiet wird als WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und soll vorwiegend zur Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern dienen. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dadurch wird auch einer übermäßigen Verdichtung des Baugebietes Einhalt geboten. Statt mehrerer Kleinwohnungen sollen größere Wohnungen für Familien mit Kindern realisiert werden. Die Wohnungsbeschränkung entspricht auch dem Erschließungskonzeptes hinsichtlich Art und Umfang der Ver- und Entsorgung.

Vorhaben, die unter Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB fallen, werden nicht zugelassen.

Das Maß der zulässigen Bebauung wird mit einer Wandhöhe von max. 7,00 m (entspricht max. 2 Vollgeschossen) der umliegenden Bebauung angepasst. Neben Satteldächern werden Walmdächer zugelassen, die im städtebaulichen Umfeld mittlerweile häufig vorzufinden sind. Außerdem werden für Garagen und Nebengebäude nun begrünte Flachdächer zugelassen, die durch die Wasseraufnahme und Verdunstung einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Hochwasserschutz leisten.

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Bereich bereits als „WA“ dargestellt.

Aufgrund der Anregungen des Landesamt für Denkmalpflege zum Bebauungsplan für die Abschnitte I a und I b werden auf die vermuteten Bodendenkmäler und deren Schutz hingewiesen bzw. Auflagen vorgesehen. Aufgrund von Anregungen aus der Abwägung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.04.2020 redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Bad Füssing, 15.01.2020
red. geändert am 28.04.2020



Bebauung „Wasnerfeld“

Bauabschnitt II

Textliche Festsetzungen

Inhalt

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise und Grundstücksgröße
 - 1.4 Grünordnung

2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB
 - 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.2 Wohngebäude
 - 2.3 Garagen und Nebengebäude
 - 2.4 Private Verkehrsflächen
 - 2.5 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 2.6 Einfriedung
 - 2.7 Stellplätze für Kfz
 - 2.8 Regenwasser

3. Hinweise
 - 3.1 Landwirtschaft
 - 3.2 Denkmalschutz
 - 3.3 Grundwasser und Niederschlagwasserbeseitigung

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der bauliche Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

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

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen werden auf 2 je Wohngebäude begrenzt.

1.2 Maß der bauliche Nutzung

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)

Als Mindestgrünfläche GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl)

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

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Bauweise offen

1.3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser

1.3.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m²

1.3.4 Wandhöhe: 7,00 m

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche, gemessen an der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3.5 Höhenlage: Bei Wohngebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m, bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,20 m über der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

1.3.6 Abstandsflächen: Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

1.4 Grünordnung

1.4.1 Private Grünflächen sind so anzulegen, dass die reinen Grünflächen mindestens 40% des Baugrundstückes betragen.

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen wird auf beiliegende „Festsetzungen zur Grünfläche“ verwiesen.

2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

2.2 Wohngebäude

Dachform	Die Dächer sind als gleichseitige Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Das Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist unzulässig.
Dachneigung	Satteldach 25° bis 35° Walmdach 20° bis 30°
Dachgauben	Zulässig bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Zulässig sind ausschließlich stehende Giebelgauben ab 30° Dachneigung des Hauptdaches. Pro Dachfläche sind max. zwei Dachgauben zulässig. Max. Gaubenbreite 1,50 m. Der Abstand der Gauben vom Ortgang muss mind. 2,00 m betragen.
Dacheinschnitte	Dacheinschnitte sind unzulässig
Firstrichtung	Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen

Wandhöhe	Zulässige Wandhöhe max. 7,00 m Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche, gemessen an der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
Sockelhöhe	Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. Sichtbare Kellerfenster sind unzulässig.

2.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in eingeschossiger Bauweise zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.

Dachform	Dachneigungen und Dachform sind dem Hauptgebäude anzupassen. Nur für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
Wandhöhe	Zulässige Wandhöhe max. 3,00 m

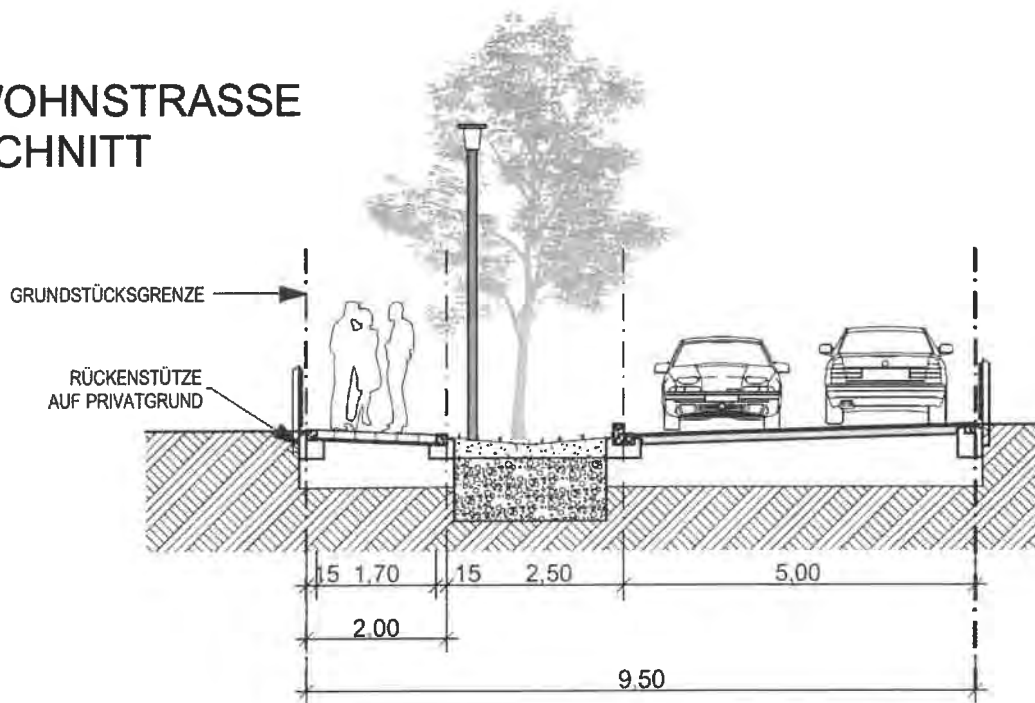
Werden die Garagen als zusammengebaute Grenzgaragen errichtet, so sind diese in Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dem bestehenden Gebäude des Erstbauenden anzupassen.

2.4 Private Verkehrsflächen

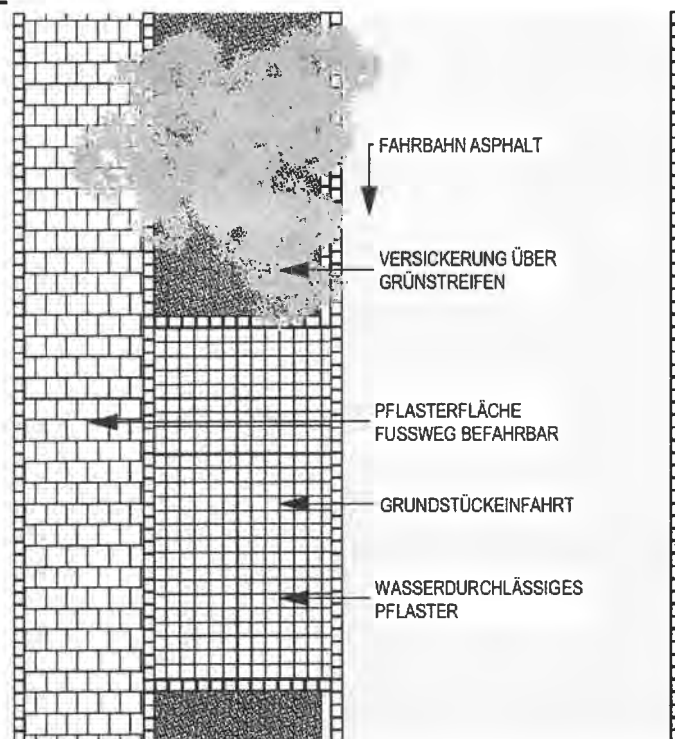
Garagenzufahrten	Die Tiefe der Garagenzufahrt muss mind. 3,00 m betragen. Bei der Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze ist die gemeindl. Satzung über die Herstellung von Garagen und Zufahrten und deren Ablöse (gemeindl. Stellplatzsatzung) zu beachten. Die Breite der Garagenzufahrt darf max. 6,50 m betragen. Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, sind abweichend vom § 3 Abs. 2 Satz 2 der gemeindl. Stellplatzsatzung auch Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

WOHNSTRASSE SCHNITT



WOHNSTRASSE GRUNDRISS



2.6 Einfriedungen

Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen grenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. 15 m Frontlänge in beide Richtungen. Im übrigen Bereich ist eine Zaunhöhe bis 1,20m zulässig.

2.7 Stellplätze für Kfz

Der Bedarf, die Gestaltung und die Ausstattung der Stellplätze richten sich nach der gemeindl. Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablöse (gemeindl. Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, ist abweichend von § 3 Abs. 2 Satz 2 der gemeindl. Stellplatzsatzung auch Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

Private Stellplatzflächen und Verkehrswege auf den Parzellen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Drainpflaster, Sickerpflaster o. Rasengittersteine) auszubilden; Die Ausbildung von barrierefreien Rollstuhl oder Rollator gerechten Zuwegen zum Hauseingang bleiben davon unberührt, sofern diese untergeordnet sind.

2.8 Regenwasser

Private Flächen: Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser der Bauparzellen muss auf den Grundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Gegen das Versickern mittels Sickerschächte mit Vorfangschacht bestehen keine Einwände, wenn die Bestimmung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiVO) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die vorgenannten Vorschriften liegen dem Bebauungsplan bei. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- und Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrs- und Gehwegflächen – insgesamt ca. 1500 m² - wird in die seitlich angeordneten Grünflächen geleitet und durch eine Filterschicht breitflächig versickert.

Zusätzlich sind als Sicherheitsüberlauf mind. 6 ausreichend dimensionierte Sickerschächte in den Rigolen zu errichten. Die Bestimmungen der NWFreiV und TRENGW sind zu beachten. Die beigefügten Regelschnitte zur Entwässerung und die im Grünflächengestaltungsplan eingetragene Positionen der Sickerschächte sind dabei zu berücksichtigen.

3. Hinweise

3.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass im näheren Umkreis des Baugebietes landwirtschaftliche Grundstücke vorhanden sind, deren Bewirtschaftung zu dulden ist.

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden. Die zukünftige Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe darf nicht behindert werden.

3.2 Denkmalschutz

Nachdem in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes der Bajuwarische Friedhof von Würding sowie ein Urnenfriedhof der späten Bronzezeit vermutet wird (D-2-7646-0002, Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Körpergräber des frühen Mittelalters), ist folgendes zu beachten:

- A. Der Antragsteller hat für die Erdarbeiten eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Passau im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: August 2016) (http://www.blfd.bayern.de/medien/dokuvorgaben_august_2016.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. In Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können diese Arbeiten ganz oder teilweise von der Kreisarchäologie Passau übernommen werden.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu Tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

3.3 Grundwasser und Niederschlagswasserbeseitigung:

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhaltungsbereich bei ca. 316,80 m ü.NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0-1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 318,30 m ü. NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern ist o.g. Verhältnissen durch entsprechende bauliche Vorkehrung (z.B. Wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen. Bei Eintauchen in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist möglichst über Regenwassermulden oder Gräben breitflächig zu versickern.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation bzw. in Oberflächengewässer ist nicht statthaft.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- und Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzungen der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsfläche mit versickerungsfähigen Belägen

3.4 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu berücksichtigen. Das Löschwasser soll möglichst aus DVGW-zugelassenen Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können. Weitere Einzelheiten zur Löschwasserversorgung sind im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat abzuklären.

3.5 Kabelhausanschlüsse

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

3.6 Trassen für Telekommunikationsanlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und den nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bebauungsplan Wasnerfeld

Bauabschnitt II

Festsetzung zur Grünordnung

Pflanzenlisten

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potenziellen natürlichen Vegetation erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Eisbeere

Obstbaum: heimische Arten Hoch- oder Halbstamm

Sträucher

Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer und Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Wildapfel, Felsenbirne, Hundsrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

Negativliste

An dem im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten bzw. entlang der Erschließungsstraße dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen.

Qualifikation

Laubbaum: 2xv; mit DB; STU 10/12
Höhe 150-200

Obstgehölz: 2xv; mit DB; STU 10/12

Strauch: 2xv; 60-80

Private Frei- und Grünflächen

Pro Parzelle sind mindestens zwei Bäume II. Ordnung / Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen die im Grünordnungsplan bezeichneten Standorte vorrangig bepflanzt werden.

Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen.

Wandfassaden und Einfriedungen sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Geländegestaltung / Schutz von Wasser und Boden

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wieder einzubauen.

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberfläche gefördert werden.

Bad Füssing, 15.01.2020

Ausgefertigt am: 18. MAI 2020



Kurz
1. Bürgermeister

