

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Wührerfeld“

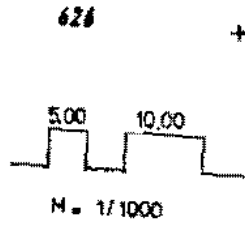
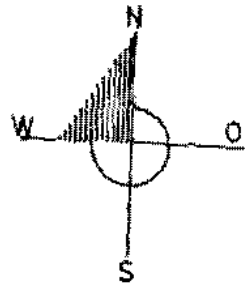
Gemeinde Bad Füssing Gemarkung Safferstetten

Entwurf:
Gemeinde Bad Füssing
Bauamt
Rathausstraße 6
94072 Bad Füssing

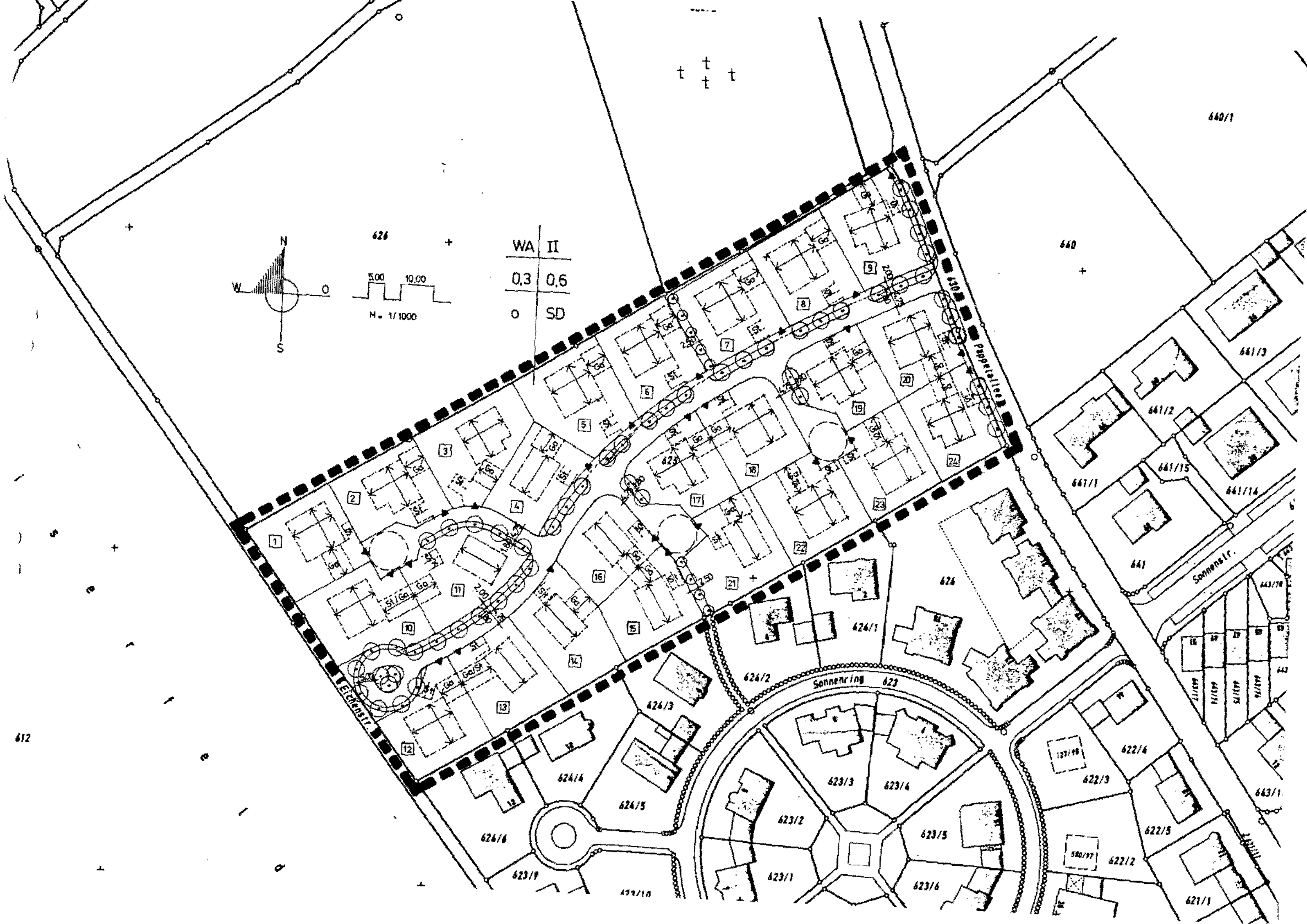


Bürgermeister

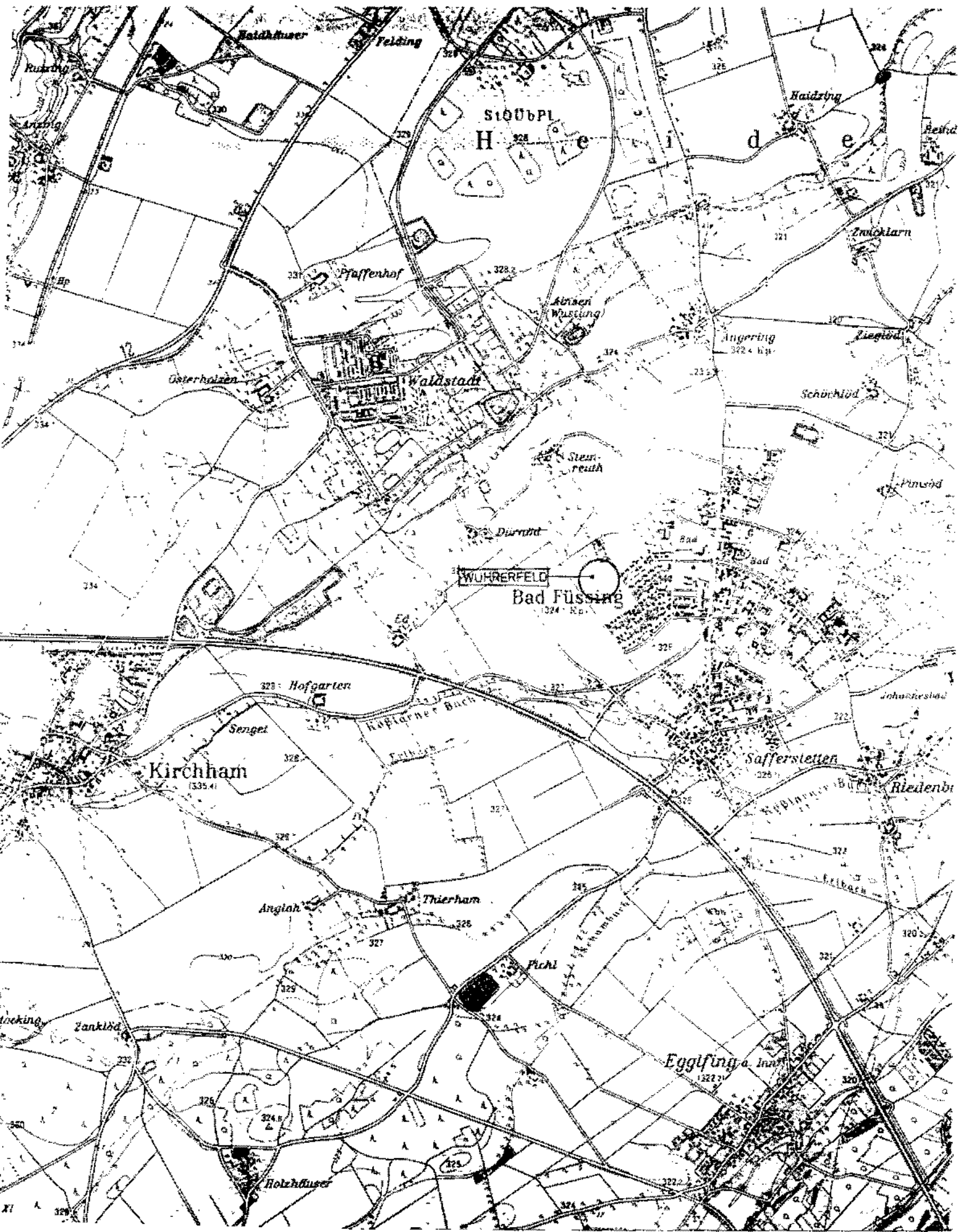
Bad Füssing, 29.10.1998
Geändert 21.12.1998



WA	II
0,3	0,6
0	SD



Übersichtsplan M = 1/25000 Bebauungsplan „Wührerfeld“



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig und unzulässige Nutzungen siehe textliche Festsetzungen.

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GFZ Geschoßflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
GÜZ Grünflächenzahl

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise
- - - - - Baulinie
- · - · - Baugrenze

Sonstige Planzeichen

▲ Einfahrtsbereich, Zufahrt nur hier zulässig

Nutzungsschablone:

WA	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,6	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
o	SD	Bauweise	Dachform

① Parzellennummer

St Stellplätze

Ga Garagen

□ Fläche f. Garagen

⌋⌋ Fläche f. Stellplätze und Zufahrten

↔ Firstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt:	Seite
<u>1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB</u>	
1.1 Art der baulichen Nutzung	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.3 Bauweise und Grundstücksgröße	5
1.4 Grünordnung	5-7
<u>2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB</u>	
2.1 Gestaltung der baulichen Anlage	7-9
2.1.1 Wohngebäude	7-8
2.1.2 Garagen	8-9
2.2 Gestaltung der Außenanlagen	9
2.2.1 Grünflächenzahl	9
2.2.2 Garagenzufahrten	9
2.2.3 Einfriedung	10
2.3 Stellplätze für Kfz	10
2.4 Hinweise	10

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Absatz 3 werden nicht zugelassen.
Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Grundstück 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.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände werden der Geschossfläche hinzugerechnet.

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Bauweise offen

1.3.2 Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 m² je Parzelle

1.3.3 Höhenlage *geändert mit Deckblatt Nr. 1*
Bei Wohn- und sonstigen Gebäuden darf die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m, bei Garagen 0,20 m über dem Niveau der nächstliegenden Straßen- oder Gehsteigoberkanten liegen.

1.3.4 Firstrichtung
Die Firstrichtung verläuft parallel zur Hauslängsseite.
Winkelbauweise ist zulässig.

1.4 Grünordnung
(siehe auch Punkt 2.2.1 Grünflächenzahl)

1.4.1 Baumpflanzungen
Auf je 100 m² Grünfläche wird die Pflanzung mindestens eines Baumes festgesetzt. Vorzugsweise sind Obstbäume zu pflanzen.

1.4.2 Vorgärten, Gärten

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

1.4.3 Neuzupflanzende Einzelbäume an Standorten laut Plan

Folgende Einzelbäume werden für öffentliche Grünflächen mit Standort, Art und Qualifikation festgesetzt:

Entlang der Pappelallee und auf der Bauminsel des Wendekreises

Acer platanoides - Spitzahorn

Entlang der Erschließungsstraßen und der Wendekreise

Corylus colurna - Baum-Hasel

Entlang der Fußwege

Prunus avium „Plena“ - gefülltblühende Vogel-Kirsche

1.4.4 Mindestpflanzqualifikation:

Hochstamm, 3 x v., m. B., mit artentypisch ausgebildeten Kernen, STU 18 – 20

1.4.5 Gehölzauswahl für Bepflanzung des Baugebietes

Für die Bepflanzung des Baugebietes werden folgende Gehölze mit Art und Qualifikation festgesetzt:

Hochstämme und Stammbüsche

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Mindestpflanzqualifikation: 3 x v., STU 18 – 20

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wührerfeld“

Solitärgehölze

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Pinus sylvestre	-	Waldkiefer
Taxus baccata	-	Gemeine Eibe

Mindestpflanzqualifikation: Breite 80–100, 3 x v., m. B., Höhe 150 – 175

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Rosa multiflora		Büscheilrose
Rosa rubiginosa		Weinrose
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa	-	Wildrosen in Arten

Mindestpflanzqualifikation: 2 x v., o. B., 80 – 150 cm
je nach Art, 1 Pflanze pro 1,5 m².

Innerhalb der Gärten ist die Verwendung von Pflanzen und Ansaaten freigestellt. Nicht zulässig sind:
Alle Arten von Lebensbäumen und Scheinzypressen.

2. Festsetzungen nach Art. 91 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 Wohngebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Das Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist unzulässig.

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wührerfeld“

Die Gebäudelänge soll das 1,3 fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten.

Der Art. 11 Abs. 1 BayBO ist zu beachten.

II Zulässig 2 Vollgeschosse

Dachform Satteldach,
ausnahmsweise werden Walmdächer zugelassen.

Dachneigung 30 ° - 35 °

Kniestock Bei II Geschossen Kniestock unzulässig. Konstruktiv zulässig max. 0,30 m von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.
Bei nur erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, Kniestockhöhe mit max. 1,45 m zulässig. Kniestockhöhe von OK-Rohdecke bis OK-Pfette gemessen.

Dachgauben Nur bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig, wenn die Summe der Einzelgaubenbreite $\frac{1}{4}$ der Hauptlänge nicht überschreitet.
Einzelgaubenbreite max. 1,50 m.
Gaubenansichtsfläche max. 2,00 m².
Der Abstand der Gauben zueinander muß mind. 2,00 m betragen.
Ausführung ausschließlich als stehende Giebelgauben.

Dachflächenfenster Dachflächenfenster sind zulässig.
Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5% der Hauptdachfläche betragen.

Dachdeckung Rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial)

Dachüberstände Ortgang- und Traufe max. 0,90 m

Wandhöhe Bei II 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.

Erker Erker an Gebäudeecken unzulässig.

2.1.2 Garagen

Garagen in eingeschossiger Bauweise zulässig

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wührerfeld“

Die Garagen sind in Dachform, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
Flachdächer und Kellergaragen sind unzulässig.

Dachneigung 25° - 35°

Zwischen Garagentoren und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,50 m freizuhalten.

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

Der „Nachbauende“ hat sich dem bestehenden Gebäude des „Erstbauenden“ anzupassen.

Wenn nach den Festsetzungen im Plan Garagen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, sind sie grundsätzlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Das gilt nicht bei zusammengebauten Grenzgaragen.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

- 2.2.1 Grünflächenzahl, Mindestforderung GÜZ 0,4.
Private Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mind. 40% des Baugrundstückes betragen.
Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan, M = 1:200, mit Berechnung der GÜZ beizulegen.
- 2.2.2 Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. 6,50 m betragen. Die Tiefe Der Zufahrt muß mind. 5,50 m betragen.
Die Befestigung der Garagenzufahrten und der Stellplätze darf nur mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen.
Die Zufahrten im Bereich der Wendepunkte dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Sämtlich anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
- 2.2.3 Straßenseitig sind nur Holzlattenzäune ohne sichtbare Fundamente bzw. Sockelausbildung zulässig.
An rückwärtigen und seitr. Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Als Igelstachel sind 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten.
Zaunhöhe max. 1,20 m.
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 Kfz

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

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

2.4 Hinweise

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Bebauungsplanes Grundwasser in geringen Tiefen vorgefunden werden kann. Die genauen Grundwasserstände sind beim Wasserwirtschaftsamt Passau einzuholen.

Wassereinsparung

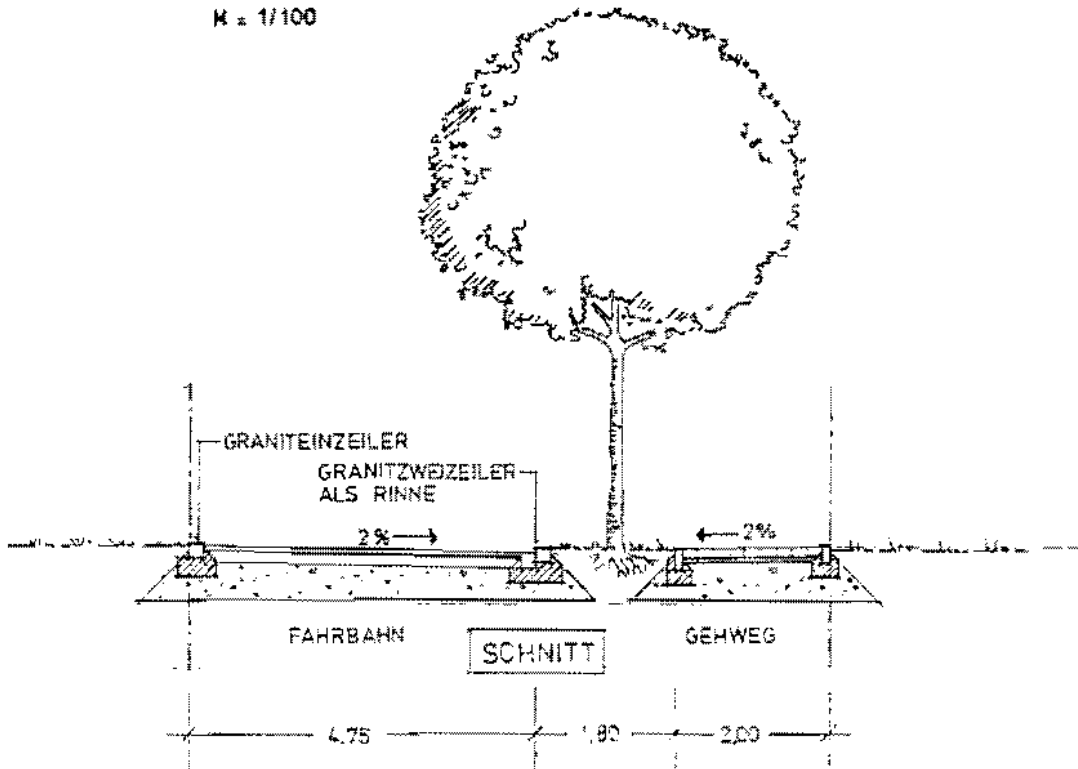
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste bei WC-Spülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Bad Füssing, 29.10.1998

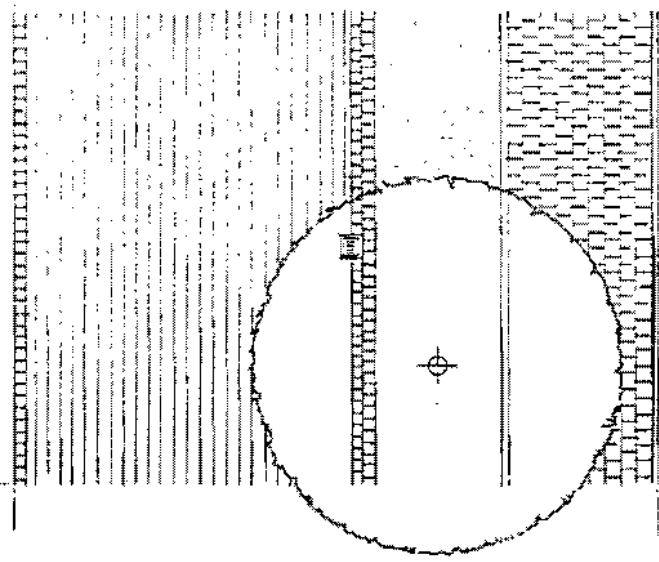
Geändert: 21.12.1998

ANLIEGERSTRASSE MIT GEHWEG

K = 1/100



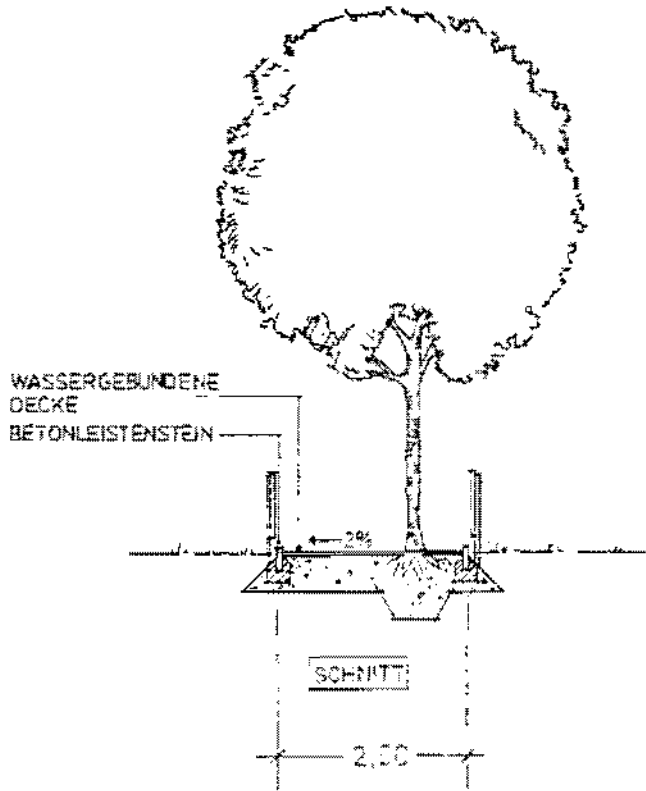
- GRANITEINZEILER
- ASPHALTDECKE AUF BITU-TRAGSCHICHT
- GRANITZWEIZEILER ALS RINNE
- OFFENTLICHE GRUNFLACHE
- BETONKLEINFESTENSTEIN
- BETONPFLASTER
- BETONKLEINFESTENSTEIN



DRAUF SICHT

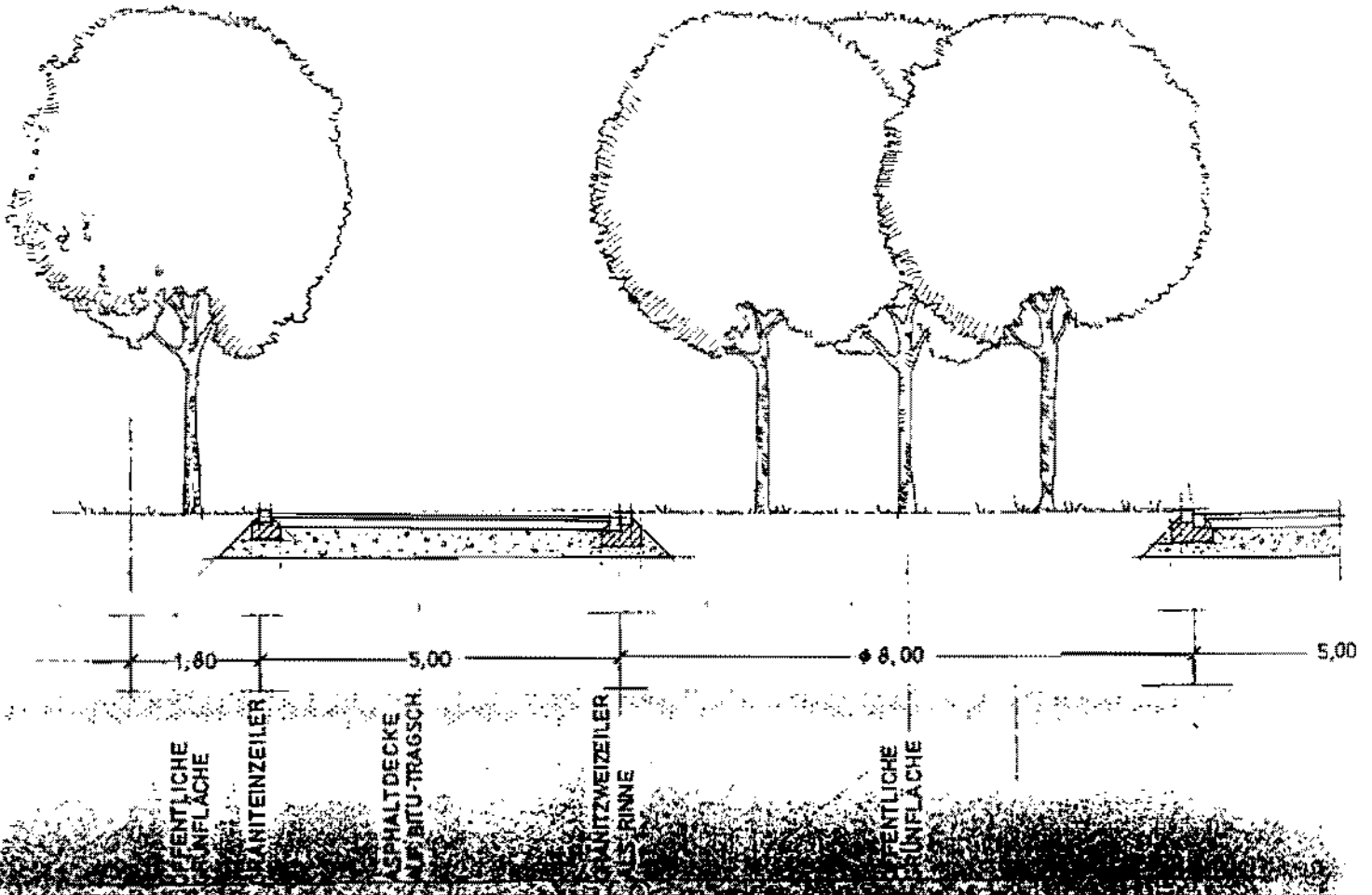
FUSSWEG

ZUM FRIEDHOF BZW. SPIELPLATZ
M = 1/100



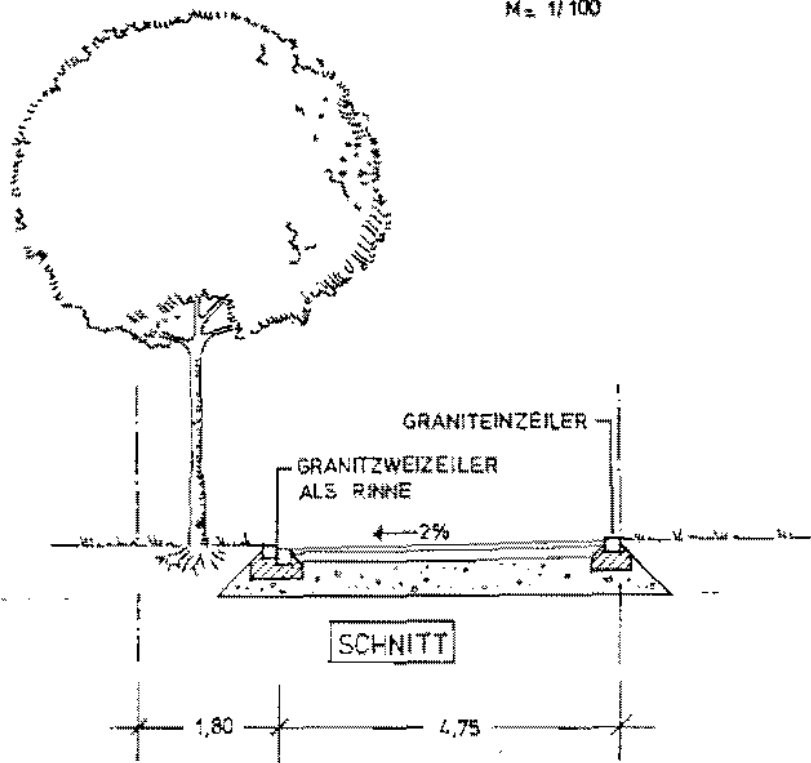
WENDEKREIS

M = 1/100

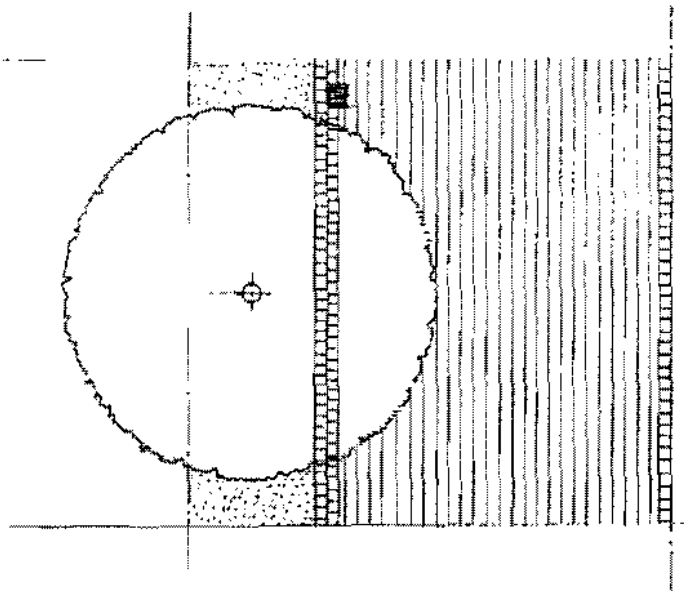


ANLIEDERSTRASSE MIT GRÜNSTREIFEN

M = 1/100



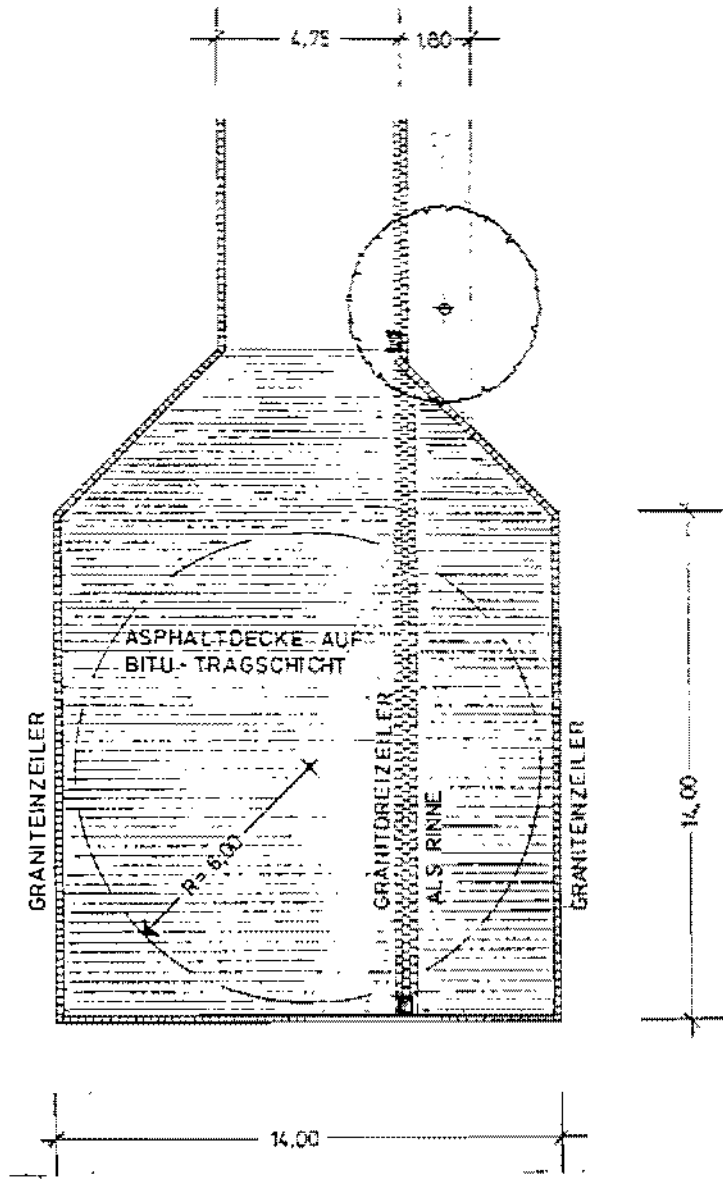
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
GRANITZWEIZEILER ALS RINNE
ASPHALTDECKE AUF BITU-TRAGSCHICHT
GRANITEINZEILER



DRAUFSICHT

WENDEHAMMER

M = 1/200



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wührerfeld“

Gemeinde Bad Füssing
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung:

1. Ziele der Planung

Durch die restlose Ausschöpfung der Wohnbauflächen in Bad Füssing (Gemarkung Safferstetten) besteht eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Baugrundstücken. Um deren Abwanderung in Nachbargemeinden zu verhindern wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan Bauland für 24 Parzellen bzw. max. 48 Wohneinheiten geschaffen.

Das Baugebiet soll gleichzeitig auch die Lücke zwischen Friedhof und Baugebiet „Am Sonnenring“ schließen.

2. Inhalt und Zweck der Planung

A. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO festgesetzt, das keine Ausnahmen für die Errichtung von Beherbergungsbetrieben zuläßt. Dadurch wird zum einen erreicht, daß eine weitere Bettenzahlerhöhung ausgeschlossen wird und zum anderem, daß die vorwiegend im Kurbetrieb tätigen Bewohner noch Rückzugsflächen vorfinden.

Die Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück soll auch dazu beitragen, daß vermehrt Wohnungen für Familien mit Kindern realisiert werden.

B. Bauweise

Um den Kurortcharakter Bad Füssings mit seiner Baustruktur und der erforderlichen Durchgrünung zu erhalten und zu fördern wird allgemein die offene Bauweise festgesetzt.

C. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken erfolgt um die vorhandene aufgelockerte Bebauung auch für die Zukunft des Kurortes im Grünen zu sichern.

D. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde so festgesetzt, daß eine harmonische Weiterentwicklung des bestehenden niederbayerischen Baustiles (rechteckige Baukörper mit Satteldächer) erfolgt. Die Vorschriften beim Kniestock resultieren aus gestalterischen Gründen, bzw. bei Verbot desselben, um das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Die Beschränkung bei den Dachgaupen und Dachfenstern,

sowie das generelle Dachausschnittverbot haben ebenfalls gestalterische und nutzungsmäßige Gründe.

E. Erschließung

Die verkehrmäßige Erschließung erfolgt über einen 4,75 m breiten Hauptstraßenzug von ca. 220 m Länge. Von diesem zweigen drei Stichstraßen ab, Parallel zu dem Hauptstraßenzug verläuft ein 1,80 m breiter Grünstreifen, der den 2,00 m breiten Gehweg so von der Fahrbahn trennt, Die Erschließungsstraße wird als Sackgasse ausgebildet, was zur Folge hat, daß der Durchgangsverkehr außen vor bleibt. Die Versorgung bzw. Entsorgung erfolgt über das Netz des Zweckverbandes Bad Füssing.

F. Grünordnung

a) öffentliches Grün

im Grünstreifen entlang der Haupteerschließungsstraße und der Wendekreise der Stichstraßen sind Baum-Hasel, entlang der Pappelallee und im Wendekreis der Haupteerschließungsstraße Spitzahorn, entlang der Fußwege gefülltblühende Vogelkirsche vorgesehen.

Auf einen öffentlichen Spielplatz wurde verzichtet, da in dem unmittelbar angrenzenden Baugebiet „Am Sonnenring“ ein solcher in ausreichender Größe vorhanden ist.

b) privates Grün

Um die Schaffung von Grünflächen zu erreichen wird eine Mindestgrünflächenzahl festgesetzt. Desweiteren ist ein Mindestpflanzgebot für Bäume, vorzugsweise Obstbäume, als Auflage enthalten. Auch der Versiegelung der Garagenzufahrten wurde entgegengetreten, da nur wasserdurchlässige Beläge zulässig sind.

Sämtliches Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Bad Füssing, 29.10.1998

21.12.1998

Hinweis:

Bestandteil des Bebauungsplanes sind auch die textlichen Festsetzungen.

Bestätigungsvermerke

Der Gemeinderat hat am 25.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, den 19.04.1999

Gemeinde Bad Füssing



[Handwritten Signature]
Gnan, 1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.11.1998 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.1998 zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Füssing, den 19.04.1999

Gemeinde Bad Füssing



[Handwritten Signature]
Gnan, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 21.12.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.01.1999 bis 03.03.1999 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Füssing, den 19.04.1999


Gemeinde Bad Füssing



[Handwritten Signature]
Gnan, 1. Bürgermeister


Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.12.1998 und 29.03.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Füssing, den 19.04.1999...

Gemeinde Bad Füssing

.....
Gnan, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.03.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Bad Füssing, den 19.04.1999...


Gemeinde Bad Füssing

.....
Gnan, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, daß ist am 19.04.1999, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 19.04.1999 bekanntgegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan 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 nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, den 19.04.1999...

Gemeinde Bad Füssing

.....
Gnan, 1. Bürgermeister