A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MD) DORFGEBIET § 5 BauNVO
Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen.

(WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Absatz 3 werden ausgeschlossen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	GFZ	GRZ	GOZ
Im Dorfgebiet:	0.6 (max.)	0.3 (max.)	0.4 (mind.)
Im Allgemeinen Wohngebiet:	0.4 (max.)	0.2 (max.)	0.4 (mind.)

ALLGEMEIN: Für die einzelnen Baugrundstücke gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt ist. Das oben aufgeführte Höchstmaß darf nicht überschritten werden.

Aufenthaltsräume in anderen Geschoßen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Erschließung und einschließlich ihrer Umfassungswände werden der Geschoßfläche ganz hinzugerechnet.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MAXIMALES AUSMASS)
I
II
~~I + D~~ ~~(DG kein Vollgeschoß)~~ gem. Deckblatt Nr. 10 weggefallen

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUWEISE: offen
Ausnahmen von der offenen Bauweise ergeben sich aus dem Bestand.
Bei Baumaßnahmen im Dorfgebiet wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß diese vorrangig innerhalb der bestehenden Bausubstanz durch Umbau bzw. Sanierung erfolgen sollen. Neubauten sollen nur anstelle von nicht mehr sanierungsfähigen Bauteilen erfolgen. Die Neubauten sollen sich in ihrem Erscheinungsbild dem abgebrochenen Bauteil angleichen.

BAULINIE
BAUGRENZE

4. EINRICHTUNG UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
POST

5. FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN/ VERKEHRSSTRASSEN
RAD- UND FUSSWEGE
NUR HIER EIN- UND AUSFAHRT GESTATTET

6. VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
P 7 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE (ANZAHL DER STELLPLÄTZE – HIER 7)
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
EIN/AUSFAHRT

7. GRÜNFLÄCHEN

SPIELPLATZ
FRIEDHOF
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PRIVATE GRÜNFLÄCHE

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZEN VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ERHALTEN VON BÄUMEN
HECKE AUS Wildsträuchern

HINWEIS: Zum Schutz des Wasserhaushaltes sollte auf die Verwendung von wassersparenden Geräten geachtet werden. Autowaschungen auf dem Grundstück sollten nicht durchgeführt werden.

9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

UMGRENZEN VON ERHALTUNGSBEREICHE WENN IM BEBAUUNGSPLAN BEZEICHNET (§ 172 Abs. 1 BauGB)
EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMÄLE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

HINWEIS: Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten, sind umgehend dem Landratsamt Passau bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
GA GARAGEN
TG TIEFGARAGE
CO CONTAINER
FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE, GARAGE UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS
NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
VORHANDENE FREILEITUNG

GEBÄUDENUTZUNG
Die im Bebauungsplan angegebene Nutzung ist verbindlich. Änderungen bedürfen einer ausdrücklichen Genehmigung.
lw Nebengebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung
n NEBENGEBÄUDE

EINFRIEDUNG
FIRSTRICHTUNG
BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE
BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINE GESTALTUNG

Die baulichen Anlagen und Nutzungen der Grundstücke sind dem gewünschten dörflichen Charakter im gesamten Bereich des Bebauungsplans einzuordnen.

2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

3. BAULICHE GESTALTUNG

a) Hauptgebäude

Typ I:
1) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Grundriß: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite ca. 2/3.
2) Dachneigung 30°–40°, Satteldach – First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse.
3) Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 4.35 m
4) Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite max. 50 cm
5) Öffnungen in der Dachfläche zulässig. Gaupen ab 30° Dachneigung; die Vorderfläche jeder Gaupe darf 1,5qm nicht überschreiten; der Abstand vom Ortgang muß mind. 2.5 m betragen;
Dachgaupen sind nur als stehende Giebelgaupen zugelassen; in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in der Dachfläche sind unzulässig; der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2 m betragen; First unter Hauptfirst; Traufe höher als Haupttraufe
6) Außenwände
Als Fassadenmaterialien sind glatter Putz und Holz zulässig, in der Form, daß Putz hell gestrichen wird und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter Ausführung verwendet werden.
Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen zulässig.
Sockelausbildung von einer Höhe bis max. 30 cm erlaubt, jedoch keine farbliche Absetzung zur Fassade
7) Öffnungen in Außenwänden
max. 4 verschiedene Formate je Haus erlaubt; Türöffnungen dürfen max. 3 m² und Fenster mit Brüstungen max. 2 m² betragen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht direkt aneinanderstoßen (gilt auch für Garagentore – Doppeltore sind nicht zulässig).
Bei Fenstern und Türen sind glänzende Materialien oder hell eloxiertes Metall unzulässig.
Glasflächen sind ab max. 0.6 m² durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: straßenseitig und im Erdgeschoß liegende Schaufenster mit einer Glasfläche von max 3 m².
8) Stellplätze für PKW:
zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art.55 BayBO wird auf der Grundlage der Bekanntmachung über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (MBek.vom 12.02.1978), Anlage zu Abschnitt 3 MABl. S. 181) folgender Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen festgelegt:
1,5 Stellplätze für eine Wohnung, auch Ferienwohnung bis zu zwei Zimmern
2 Stellplätze für eine Wohnung ab drei Zimmern
1 Stellplatz für
- 30qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Geschäft
- 10qm Nettogastraumfläche
- 20qm Praxisfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Praxis
- 30qm Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Büro
- 5 Sitzplätzen in Versammlungsstätten
- 20 Kinder in Kindergärten, jedoch mindestens 3 Stellplätze
- 1 Fremdenzimmer
9) Kniestock bis max. 1.3 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig

Typ II:
1) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß als Höchstgrenze – Grundriß: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite ca. 2/3.
2) Dachneigung 30°–40°, Satteldach – First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse.
3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 5.8 m
Wandhöhe bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 6.5 m
4) ,5), 6), 7), 8) wie bei Typ I. Kniestock nicht zulässig.

~~Typ I+D: 1) Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und ausgebauten Dachgeschoß als Höchstgrenze nur zulässig in Zusammenhang mit als erhaltungswürdig gekennzeichnete Gebäude.~~
~~2) Dachausbildung wie Bestand~~
~~3) Wandhöhe wie Bestand~~
~~4), 5), 6), 7), 8) wie bei Typ I.~~
gem. Deckblatt Nr. 10 weggefallen

b) Nebengebäude — Nutzung: Aufenthaltsräume nur im Sinne des §13 BauNVO (Arbeitsräume) – und Werkräume, Wintergarten, Garagen, Abstellräume, ...
1) Garagen – Die Gestaltung ist an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen
- Garagen, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen eine einheitl. Gestaltung aufweisen
- Dachform: Satteldach mit 30 grad Dachneigung
Die Anordnung der Tiefgaragen hat höhenmäßig und statisch so zu erfolgen, daß die Decken der Tiefgaragen mit mind. 60cm Wachstumssubstrat ganzflächig überdeckt werden können. Bei Feuerwehrzufahrten sind die Tiefgaragen mit entsprechender Brückenklasse zu errichten. An Grundstücksrändern oder Grenzen dürfen durch errichtete Tiefgaragen keine An- oder Abböschungen entstehen. Bei Bauanträgen für Tiefgaragen sind deshalb Geländelängs- und Querschnitte mit einzureichen.
Wo Garagen und Nebengebäude nach den planlichen Festsetzungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese mit einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze zu errichten.

c) Einfriedungen ... dürfen errichtet werden an den von der Straße aus gesehenen dahinterliegenden Grundstücksgrenzen.
Ausnahmen sind direkt im Bebauungsplan festgelegte Einfriedungen
Ausführung: bis 1.0 m hoch und sockelfrei; als verputzte Mauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung. Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupaßen.

4. GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

HINWEISE: Bodenversiegelungen sind grundsätzlich zu vermeiden.
Bei der Durchführung von Bepflanzungen ist zu beachten, daß Bäume nur in mindestens 2,5 m Abstand von der jeweiligen Kabeltrasse gepflanzt werden sollen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von Leitungen fernzuhalten.
a) Öffentliche und private Parkplätze
- Pflastern mit Rasenfuge oder Schotterrasen oder wasserbindende Oberflächendeckung
b) Geh- und Radwege
- Belagsunterscheidung zu Verkehrsflächen, d.h. Pflasterungen zumindest in Bereichen wo sich Straßenverkehr (Autos, etc.) und Geh- und Radwege kreuzen bzw. angrenzen
c) Einfahrten und Parkplätze entlang der Straße – siehe b)
d) Die bestehenden Streuobstwiesen, Haus- und Obstgärten sollen in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden. Auf deren ortsbildprägende Bedeutung wird besonders hingewiesen.

5. GESTALTUNG VON GRÜNFLÄCHEN

Für alle öffentl. 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, Feuerwehrzufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstigen Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken, Zäune u.a.m. darzustellen. Art und Größe des Baumbestandes über 15cm Stammdurchmesser, in 1m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.
a) Öffentliche Grünflächen
sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten
b) Private Grünflächen
wie a) je Parzelle mind. 1 Großbaum
c) vorgeschriebene Grünflächen (auch im privaten Bereich) müssen dem öffentlichen Bereich zugeschrieben werden (Einfriedungen dahinter). Dadurch soll eine gute Gliederung zwischen öffentlichem und privatem Bereich erreicht werden. Gestaltung siehe Punkt 5a.
In allen 3 Punkten gilt der Bebauungsplan als grundsätzlicher Bepflanzungsplan (zusätzliche Bepflanzung durch Bäume, Sträucher, etc. lt. Pflanzliste erwünscht).
Dadurch soll auch ein einheitliches Grundkonzept zustande kommen (entstehen von Alleen, Raumbildung, ...)
Pflanzliste für a), b), c)
- Hecken: Haselnuß – Corylus avellana; Felsenbirne – Amelanchier canadensis; Salweide – Salix caprea; Flieder – Syringa vulgaris; Beerensträucher; Forsythie – Forsithia spectabilis; Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus; Holunder – Sambucus nigra; Quitte – Chaenomeles; Eberesche – Sorbus aucuparia edulis; Hundsrose – Rosa canina; Wild-, Park- und Strauchrosen in Arten; Feuerdorn – Pyracantha
- Bäume 1. Ordnung
Solitärpflanzung an prägnanten Stellen um Akzente zu setzen, an Eingängen, Plätzen, Ortsrand, ...
Obstbäume, Hochstämme; Feldahorn – Acer campestre; Spitzahorn – Acer platanoides; Stieleiche – Quercus pendunculata; Ulme; Platane – Platanus x acerifolia; Winterlinde – Tilia parviflora; Roßkastanie – Aesculus hippocastanium
- Bäume 2. Ordnung
Zur Belebung des Straßenraumes und des Ortsrandes, Verwendung von Bäumen mit mittleren Kronendurchmessern
Walnuß; Birke; Pappel; Obstgehölze (Apfel, Birne, Mostbirne, Kirsche, Kornelkirsche); Eberesche; Gemeine Esche
Auf Koniferen ist zugunsten landschaftstypischer Arten zu verzichten.

C) VERFAHRENSBLATT

Die Aufstellung des Bebauungsplan wurde am 23.03.92 beschloßen.
Der Bebauungsplan vom 20.09.93 mit Begründung vom 20.09.93 wurde gemäß § 3, Absatz 2 BauGB vom 20.01.1994 bis 21.02.1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 12.01.1994 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.

Bad Füssing, den 30.12.1994 — 1. Bürgermeister [signature, stamp: GEMEINDE BAD FÜSSING]

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.11.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 30.12.1994 — 1. Bürgermeister [signature, stamp]

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 30.12.1994 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Bad Füssing, den 30.12.1994 — 1. Bürgermeister [signature, stamp]

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ~~vom~~ ~~wurde~~ ~~in~~ gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 04.04.95 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemäß § 215 des BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Bad Füssing, den 04.04.1995 — 1. Bürgermeister [signature, stamp]

BEBAUUNGSPLAN ALTWÜRDING

ARCHITEKTURBÜRO LILL

ORTSTEIL WÜRDING
GEMEINDE BAD FÜSSING
LANDKREIS PASSAU

PLANUNG		GEÄNDERT
ARCHITEKTURBÜRO BDA DIPL.ING. WOLFGANG LILL BERGERSTRASSE 1 94060 POCKING	PLANUNGSGRUNDLAGE SIND LAGEPLÄNE M 1:1000 DES VERMESSUNGSAMTES SIMBACH. ERGÄNZUNG DURCH DAS ARCHITEKTURBÜRO. KEINE AMTLICHE MESSGENAUIGKEIT. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME, NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES, NICHT GEEIGNET !	zum Auslegungsverfahren 20.09.1993; zum Auslegungsverfahren 15.06.1994; zum Auslegungsverfahren 3.08.1994
POCKING, DEN 09.11.1992	GEZ. M.ST. / GEPR.	MASSTAB 1 / 1000 / PLNR.