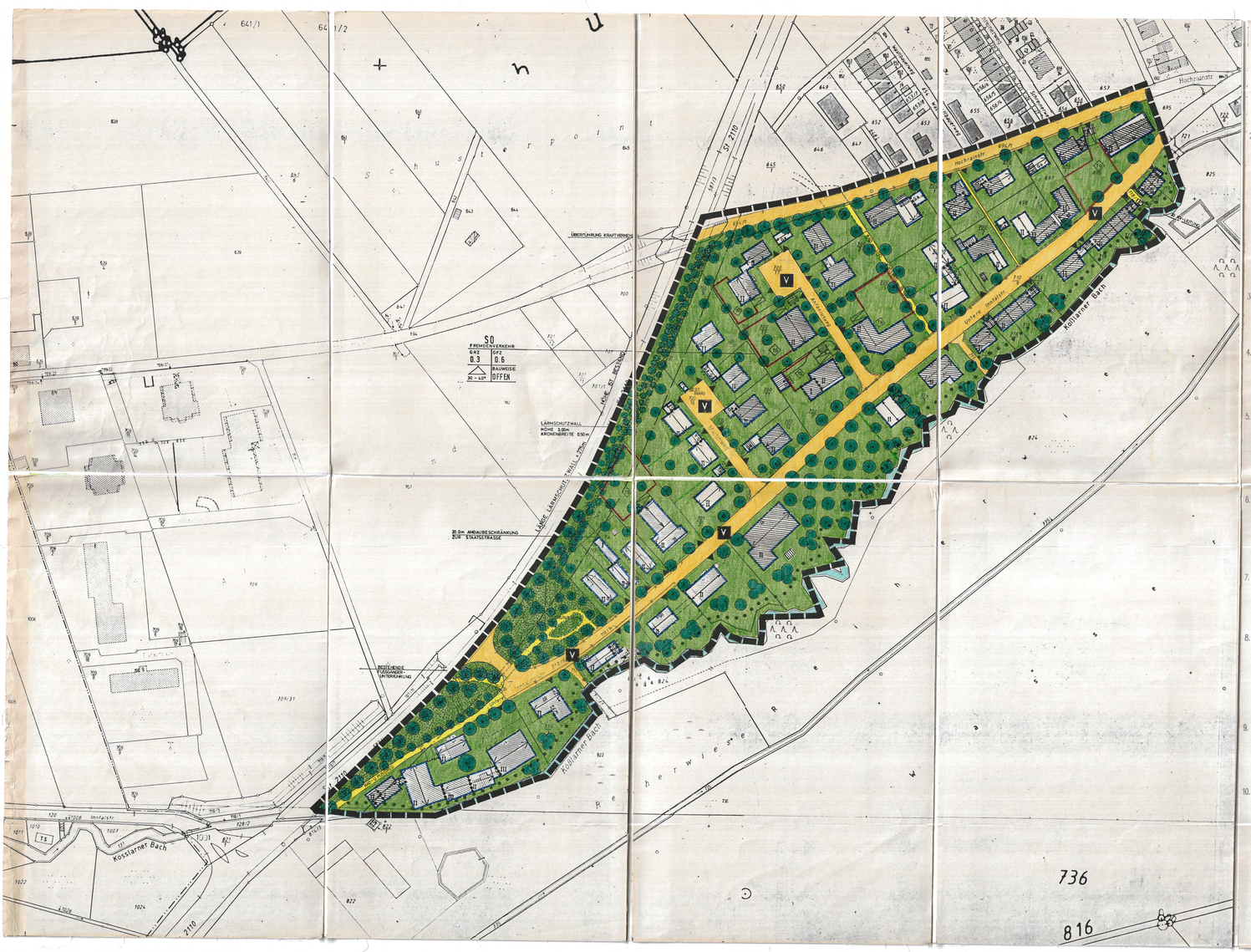

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO — SONDERGEBIET FREMDENBEHERBERGUNG gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind :
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe die dem Beherbergungswesen dienen
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Gebiet dienen
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ 0.6 (max.) GRZ 0.3 (max.) GSZ 0.4(mind.)

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

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

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MAXIMALES AUSMASS)

I
II
III

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUWEISE: offen
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

5. FLÄCHEN FÜR OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR HAUPTVERKEHRSZÜGE

ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN/ VERKEHRSSTRASSEN

RAD– UND FUSSWEGE

NUR HIER EIN– UND AUSFAHRT GESTATTET

6. VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

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

7. GRÜNFLÄCHEN

SPIELPLATZ
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 ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ERHALTEN VON BÄUMEN
HECKE AUS Wildstrauchern

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

9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

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

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
NEUE GRUNDSTOCKSGRENZE
VORHANDENE FREILEITUNG
FIRSTRICHTUNG
BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE
BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
Längenangabe Lärmschutzwall

FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE, GARAGE UND STELLPLÄTZE BZW.CARPORT (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

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.
Grund/B: Verhältnis Gebäudehöhe 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) Drempelverstand in der Traufe und Giebelseite max. 50 cm
5) Öffnungen in der Dachfläche zulässig, Gauben ab 31° Dachneigung; die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,5 qm nicht überschreiten; der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen;
Dachgauben sind nur als stehende Einbelgauben zugelassen; in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in der Dachfläche sind unzulässig; der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 2 m betragen; First unter Hauptfirst; Traufe höher als Hauptfirsthöhe
6) Außenwände
Als Fassadenmaterialien sind glatter Putz und Holz zulässig, in der Form, daß Putz frei gestrichen wird und unterproportional 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 qm und Fenster mit Rahmungen max. 2 qm 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 qm durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: straßenseitig und im Erdgeschoß liegende Schaufenster mit einer Glasfläche von max 3 qm.
8) Stellplätze für PKW
zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art.55 BayBO wird auf der Grundlage der Bekanntmachung über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Min.vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3 MABl. S. 181) folgender Schlüssel für die Erstellung von Stellplätzen festgelegt:
1,5 Stellplätze für eine Wohnung, auch Ferienwohnung bis zu zwei Zimmern
2 Stellplätze für eine Wohnung ab drei Zimmern
– Stellplatz für – 30qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Geschäft
– 10qm Nettogrundrissfläche
– 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 – Grund/B: Verhältnis Gebäudehöhe 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 III : 1) Erdgeschoß und 2 Obergeschosse als Höchstgrenze – Grund/B: Verhältnis Gebäudehöhe zu –breite ca. 2/3.
2) Dachneigung 25°–30°, Satteldach – First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse.
3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 9,2 m STRASSE – GRUNDSTÜCK
4), 5), 6), 7), 8) wie bei Typ I ; Dachgauben und Kniestock unzulässig.

b) Nebengebäude

Nutzung: Außenhaträume nur im Sinne des §13 BauNVO (Arbeitsräume)
und Werkräume, Wintergärten, 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 hofeinwärtig und seitlich so zu erfolgen, daß die Decken der Tiefgaragen mit mind. 60cm Wachsumsausbstrat ganzflächig überdeckt werden können. Die Feuerwehrzufahrten sind die Tiefgaragen mit entsprechender Brückenklasse zu errichten. An Grundstücksrändern oder Grenzen dürfen durch errichtete Tiefgaragen keine An– oder Abdachungen entstehen.Bei Baumstörgen für Tiefgaragen sind deshalb Gebäudehöhe– 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 in 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
– Pflasters 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, Hain– und Obstgärten sollen in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden. Auf deren erhaltungswürdigem 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 10cm 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 in privatem 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. ist Planlieste erwünscht)
Dadurch soll auch ein ökologisches Grundkonzept zustande kommen (entstehen von Alleen, Raumbildung, ...)
Pflanzliste für a), b) c)
– Hecken: Feldahorn – Acer campestre
Hainbuche – Carpinus betulus
Eibe – Taxus baccata
Haselnuß – Corylus avellana
Heckenrose – Rosa canina
Hundsrose – Rosa canina
Holunder – Sambucus nigra
Liguster – Ligustrum vulgare
Salweide – Salix caprea
Schlehe – Prunus spinosa
Weißdorn – Crataegus monogyna
Wildapfel – Malus sylvestris
Wildbirne – Pyrus communis
– Bäume 1. Ordnung
Solitärpflanzung an prägnanten Stellen um Akzente zu setzen, an Eingängen, Plätzen, Ortsrand, ...
Stieleiche, Hochstämme – Quercus robur
Esskastanie – Aesculus hippocastanum
Spitzahorn – Acer platanoides
Bergahorn – Acer pseudoplatanus
Rotbuche – Quercus penduncullata
Winterlinde – Tilia cordata
– Bäume 2. Ordnung
Zur Belebung des Straßenraumes und des Ortsrandes, Verwendung von Bäumen mit mittleren Kronendurchmessern
Mehlbeere – Sorbus aria
Eberesche – Sorbus aucuparia edulis
Birke – Betula
Gemeine Esche – Fraxinus excelsior
Pappel – Populus
Obstgehölze (Apfel, Birne, Mirabelle, Kirsche, Kornelkirsche)
Auf Kastanien ist zugunsten landschaftstypischer Arten zu verzichten.

C) VERFAHRENSBLATT

Die Aufstellung des Bebauungsplan wurde am 23.03.92 beschlossen.
Der Bebauungsplan vom 20.08.93 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

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... 04.11.1994 ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 30.12.1994 ... 1. Bürgermeister

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

Bad Füssing, den 30.12.1994 ... 1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung mit ... mit ... gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am ... 04.04.1995 ... 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 7 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung wegen 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

BEBAUUNGSPLAN AICHMÜHLE

ARCHITEKTURBÜRO LILL

ORTSTEIL WÜRDING
GEMEINDE BAD FÜSSING
LANDKREIS PASSAU

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO BBA
DIPL.ING. WOLFGANG LILL
BERGERSTRASSE 1
94060 POCKING

PLANUNGSGRUNDLAGE SIND LAGEPLÄNE M 1:1000 DES VERMESSUNGSAMTES SIMBACH.
ZEICHNUNG DURCH DAS ARCHITEKTURBÜRO.
KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSAKTIVITÄT ZUR GENAUEN MASSENTNAHME, NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES, NICHT GEEIGNET !

GEÄNDERT:
zum Auslegungsverfahren 20.09.1993
zum Auslegungsverfahren 15.06.1994
zum Auslegungsverfahren 03.08.1994

POCKING,DEN 10.11.1992	GEZ. M.ST.	GEPR.	MASSTAB 1 / 1000	PLAN.