

BEBAUUNGSPLAN

AICHMÜHLE

ARCHITEKTURBURO LILL



ORTSTEIL WÜRDING GEMEINDE BAD FÜSSING LANDKREIS PASSAU

PLANUNG

ARCHITEKTURBURO BDA
DIP.LING. WOLFGANG LILL
BERGERSTRASSE 1
94080 POCKING

PLANUNGSGRUNDLAGE SIND LAGEPLÄNE M 1:1000
DES VERMESSUNGSAMTES SOMBACH.
ERGÄNZUNG DURCH DAS ARCHITEKTURBURO.
KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSDOK. ZUR GENAUEN
MASSENTNAHME, NACH ANGABE DES VER-
MESSUNGSAMTES, NICHT GEGENST.

GEÄNDERT

zum Auslegungsverfahren 20.09.1993
zum Auslegungsverfahren 15.06.1994
zum Auslegungsverfahren 01.08.1994

POCKING/DEN 10.11.1992

GEZ. W.ST.

DEPR.

MASSSTAB 1 / 1000 PL.NR.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- OFFENTLICHE PARKFLÄCHE (ANZAHL DER STELLPLATZE - HIER 7)
 VERKEHRSBERUHIETER BEREICH
 EIN/AUSFAHRT

7. GRÜNFLÄCHEN

- SPIELPLATZ
 OFFENTLICHE 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,
STRAUCHERN 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. Autowassungen auf dem Grundstück sollten nicht durchgeführt 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 STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- GA GARAGEN TIEFGARAGE CONTAINER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANS
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FREILEITUNG
- FÜRSTICHTUNG
- BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE
 BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
- FLÄCHE FÜR
TIEFGARAGE, GARAGE UND
STELLPLATZE BZW. CARPORT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
22 BauGB)

Längenausgabe Lärmschutzwand

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 31° Dachneigung; die Vorderfläche jeder Gaupe darf 1,5 qm 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 qm und Fenster mit Brustungen 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 (IMBek. 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 III:
- 1) Erdgeschoß und 2 Obergeschosse als Höchstgrenze - Grundriß: Verhältnis Gebäudelänge 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. Dachgaupen und Kniestock unzulässig.

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 Feuerwehrezufahrten sind die Tiefgaragen mit entsprechender Brückenklasse zu errichten. An Grundstücksrändern oder Grenzen dürfen durch errichtete Tiefgaragen keine An- oder Abhängungen entstehen. Bei Bauanträgen für Tiefgaragen sind deshalb Geländeängs- 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 Schotterterrassen 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, Feuerwehrezufahrten, Stellplätze, Umriss 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*
Siedweide - *Salix caprea*
Flieder - *Syringa neigaris*
Berensträucher
Forsythie - *Forsythia spectabilis*
Pflanzhülchen - *Euonymus europaeus*

- Holunder - *Sambucus nigra*
Quitte - *Chaenomeles*
Eberesche - *Sorbus aucuparia edulis*
Hundrose - *Rosa canina*
Wild-, Park- und Strauchrosen in Arten
Feuerdom - *Pyrocartha*

- Bäume 1. Ordnung

- Solitärpflanzung an prägnanten Stellen um Akzente zu setzen, an Eingängen, Plätzen, Ortsrand, ...

- | | |
|--|---|
| Obstbäume, Hochstämme | Ulm |
| Feldahorn - <i>Acer campestre</i> | Platan - <i>Platanus se acerifolia</i> |
| Spitzahorn - <i>Acer platanoides</i> | Winterlinde - <i>Tilia parviflora</i> |
| Stieleiche - <i>Quercus pendunculata</i> | Roßkastanie - <i>Aesculus hippocastanum</i> |

- Bäume 2. Ordnung

- Zur Belebung des Straßenraumes und des Ortsrandes, Verwendung von Bäumen mit mittleren Kronendurchmessern

- | | |
|--------|---|
| Wohnuß | Obstgehölze (Apfel, Birne, Mostbirne, Kirsche, Kornelkirsche) |
| Birke | Eberesche |
| Pappel | Gemeine Esche |

Auf Koniferen ist zugunsten landschaftstypischer Arten zu verzichten.