

Verabschiedet am 11.04.94

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING KURGEBIET NORD

SATZUNG

DIPL. ING. OTTO STERNECKER ARCHITEKT BDA
DIPL. ING. LEOPOLD STARR ARCHITEKT BDA
ROTHMUNDSTRASSE 6 80337 MÜNCHEN TELEFON: 089 / 53 70 04

DIPL. ING. FH HANS BAUER LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL. ING. FH ROLF LYNNEN LANDSCHAFTSARCHITEKT
NORDRING 3 85417 MARZLING TELEFON: 08161 / 63480

BAD FÜSSING 25.01.1993
geändert, 29.03.1993
geändert, 09.08.1993

L. Starr

H. Bauer

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

KURGEBIET BAD FÜSSING NORD

Die Gemeinde Bad Füssing erläßt folgende Satzung aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.12.1973 (GVBl. S. 600) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.01.1988 (GVBl. S. 17)
- der Verordnung der baulichen Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)
- des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) -PlanzV90-
- und aufgrund des Bayerischen Naturschutzgesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.10.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1986.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet I

Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Kureinrichtungen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kurpark, Kurwald
- Kurgärtnerei

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Unzulässig sind:

Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern.

2. Sondergebiet II

Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften, Tagescafés u.ä. Betriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Räume für freie Berufe

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Koch-einrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern

Ausnahmsweise sind in Betriebsgebäude integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

3. Sondergebiet III

Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften, Tagescafés u.ä. Betriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Räume für freie Berufe

Unzulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Koch-einrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern

Ausnahmsweise sind in Betriebsgebäude integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.



4. Sondergebiet IV

Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Kureinrichtungen in Verbindung mit Beherbergung
- betriebseigene Personalwohnungen

5. Sondergebiet V

Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- landwirtschaftliche Nutzflächen
- extensiv bewirtschaftete Flächen
- Obstwiesen

(2) Maß der baulichen Nutzung

	GFZ (Höchstmaß)	GRZ (Höchstmaß)	GÜZ (Mindestmaß)
Sondergebiet I	1,0	0,6	0,4
Sondergebiet II	1,0	0,6	0,4
Sondergebiet III	0,8	0,6	0,5
Sondergebiet IV	0,5	0,6	0,5

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

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen als Vollgeschoßen sind einschließlich ihrer dazugehörigen Treppenträume und ihre Umfassungswände bei der Geschößfläche mit zu rechnen.

§ 2 Baugrundstücke

Mindestgrundstücksgröße im Sondergebiet I - IV: 1.700 m²

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Ausnahmen von Baulinien, Baugrenzen und Abstandflächen

1. Baulinie: Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie 1/6 der Gebäudelänge nicht überschreitet und Gründe des § 4 Abs. 2 dafürsprechen.
2. Baugrenzen: Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreitet.
3. Abstandsflächen: Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Terrassen und gedeckte Freisitze sowie Abfallbehälter, unzulässig. Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

§ 4 Gebäude - und Gestaltungsmerkmale

(1) Höhenlage

1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstliegenden Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.
2. Bei Tiefgaragen (TG) muß die Oberkante der fertigbepflanzten oder befestigten Garagendecke mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen. (Geländemodellierung).

3. Bei Garagen des SO IV (Ga) darf die Oberkante des fertig bepflanzten Garagendaches maximal 3,40 m über dem Niveau der jeweils nächstliegenden Straßen oder Gehsteigoberkante liegen. Das Gelände ist so anzuböschern, daß die sichtbaren Seitenwände auf maximal 1,90 m reduziert werden (Geländemodellierung). Ausgenommen sind Einfahrtsbereiche.
4. Bei Parkdecks des SO IV (Ga I) darf die Oberkante der sichtbaren Seitenwände maximal 3,50 m über dem Niveau der jeweils nächstliegenden Straßen oder Gehsteigoberkante liegen. Parkdecks, bei denen eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge erforderlich ist, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 4,90 m zulässig. Die seitliche Verblendung mit Rankspalieren oder -drähten ist erwünscht und bis maximal 1,70 m über die Seitenwände hinaus zulässig.
5. Bei der Eingabeplanung o.g. Gebäude sind Längs- und Querschnitte mit Höhenangaben bezogen auf das angrenzende Gelände wie Straßen, Gehsteige und Nachbargrundstücke darzustellen.

(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung

1. Die Längsseite der Fassaden von Hauptgebäuden mit mehr als 32 m Länge ist durch vertikale Gliederungselemente, wie z.B. Treppenhäuser, Wintergärten u.a., auf voller Höhe der Fassaden in rhythmischer Wiederholung zu gliedern.
2. Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Risalite, Glasveranden, u.a. sind bei Fassadenänderungen an bestehenden Gebäuden und bei Neubauten zulässig. Als sichtbare Konstruktionssysteme in Verbindung mit Ausfachungsmaterialien sind Kombinationen von Stahl/Glas und Holz/Glas in filigraner Bauweise zulässig. *Vorhanden, von Ergänzung*
3. Bei Hauptgebäuden sind Fassaden, die weder durch Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen und gegliedert werden, nicht zulässig.
4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen. Untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung sind zulässig. Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
5. Balkonumwehrungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz und Metall, überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehrungen sind unzulässig.



6. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere, sind zulässig.

(3) Dachausbildung / Dachgestaltung

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, als gleichseitig geneigte Walmdächer auszubilden.
Auf Flur-Nr. 1674, 1675, 1676, 1677, 1683, 1684/1, 975/3, 907/7, 941/1 und 941/2 sind Satteldächer zugelassen.
2. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 15°.
3. Die Ausbildung eines Kniestockes ist unzulässig. Zulässig ist jedoch ein konstruktiver Dachfuß mit maximal 0,30 m bis OK Pfette.
4. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.
5. Die Dächer sind mit einem umlaufenden Traufüberstand von max. 1,20 m bis zu III Vollgeschossen und max. 1,50 m bis zu V Vollgeschossen auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante dieses Bauteils abzustimmen.
6. Zulässig sind Blecheindeckungen.
Ausnahmsweise sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.
7. Vorspringende Bauteile, wie z.B. Wintergärten, überdachte Balkone, sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen.
Ausnahmsweise sind Glaseindeckungen zulässig.
8. Aufzugsüberbauten über Dach sind bei Neubauten unzulässig.
9. Kamine sind nur verputzt oder eingeblecht zulässig.
10. Entlüftungsschächte sind unter Dach zusammenzufassen und über Dach gestalterisch wie Kamine auszubilden.
11. Solaranlagen sind nur in der Dachebene liegend zulässig.
12. Garagen
- 12.1 Für die Sondergebiete SO I, II und III wird festgesetzt:
Soweit planzeichnerisch nicht anderweitig festgelegt, sind bei Nebengebäuden und Garagen nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.



Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind Blecheindeckungen und rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.

12.2 Für das SO IV wird festgesetzt:

Garagen (Ga) sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig. Bei Parkdecks (Ga I) ist die Überdachung des Oberdeckes nicht zulässig. Die Überspannung mit Rankdrähten ist zulässig.

13. Tiefgaragenabfahrten, die gemäß planzeichnerischer Darstellung parallel an die Hauptgebäude angebunden werden, sind mit Pultdächern zu überdachen und in gleicher Deckungsart und in dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Als Dachneigung sind 15° bis 25° zulässig.

Für freistehende Tiefgaragenabfahrten ist eine Überdachung zulässig. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial sind dem Hauptgebäude anzugleichen.

§ 5 Sonderbauten

(1) Arkaden

1. Die Arkaden sind in eingeschossiger Bauweise in leichter Stützen- und Dachkonstruktion aus Stahl mit Blech- oder Glaseindeckung auszubilden. Die Abstände der Stützen sind auf die bauliche Situation und die Fassadengliederung der bestehenden Gebäude abzustimmen.

2. Feste Verbindungsbauten zwischen Arkaden und Hauptgebäude sind unzulässig.

(2) Öffentliche Nebengebäude

Informationsstände, Buswartehäuschen, Torbauten, Brunnenhäuser, Bauten für öffentliche Toilettenanlagen und die bauliche Einbindung von Fernsprechanlagen sind an den festgesetzten Standorten zulässig.

§ 6 Stellplätze für PKW und Fahrräder

(1) 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, MABI S. 181) folgender Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt:

1 Stellplatz für:

1 Wohnung

1 Fremdenzimmer

3 Betten bei Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung

4 Betten bei Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung

2 Fremdenbetten in Sanatorien und Kuranstalten

30 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Geschäftseinheit

10 m² Nettogastraumfläche

20 m² Praxisfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Praxis

30 m² Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Büro

je 5 Sitzplätze in Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Vortragssäle)

je 10 Sitzplätze in Kirchen

je 5 Kleiderablagen in Hallen- und Freibädern

je 20 Kinder in Kindergärten jedoch mindestens 3 Stellplätze

je 5 Auszubildende bzw. Schüler bei berufsbildenden Schulen

(2) Abstellplätze für Fahrräder

In Ergänzung zu der Satzung der Gemeinde Bad Füssing über die Anlage von Fahrradabstellplätzen wird festgesetzt, daß für 30 % der Gesamtbettenzahl eines Betriebes je Bett 1 Stellplatz zu errichten und gemäß § 7 dieser Satzung in die Freiflächengestaltung einzubeziehen ist.

§ 7 Freiflächen und Grünordnung

(1) Verkehrsflächen

1. Die Trag- und Deckschichten bei öffentlichen und privaten Parkplätzen sowie Zufahrten sind in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene- oder sandstabilisierte Decke). Für Behindertenparkplätze können engfugig verlegte Plattenbeläge verwendet werden. Oberflächenwasser ist zu versickern.
2. Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge sind wie § 7 Abs. 1 Nr. 1 und darüber hinaus mit verstärkten Tragschichten auszubilden.
3. Fuß- und Radwege
Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im Straßenbereich sind in Natursteinpflaster, Kunststeinpflaster bzw. Kunststeinplatten, Mastixbelag oder wassergebundener bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.
Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im öffentlichen Grün- und im Außenbereich sind in wassergebundener bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.
4. Tiefgaragen
Die Oberkanten der Tiefgaragendecken werden mit mindestens 65 cm unter der vorhandenen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt. Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von bis zu 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Bei notwendigen Feuerwehruzufahrten über Tiefgaragen sind entsprechende statische Verstärkungen vorzunehmen (Brückenklasse 30).



(2) Grünflächen

Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab M 1:200 zu fertigen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstigen Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken u.a.m. darzustellen.

Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

1. Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich

1.1 Baumgräben

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mindestens 8 m² Vegetationsfläche gesichert ist.

Der Wurzelraum ist 60 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so daß Wasser versickern kann.

Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit 1 Drainage-Gießring pro Baum zu versehen. Baumgräben und Baumscheiben sind mit Rasen oder Bepflanzung zu versehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

1.2 Grünflächen

Grünflächen sind als Rasenflächen oder Pflanzflächen anzulegen. Auf die Pflanzschemen wird verwiesen.

1.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten.

Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2. Öffentliche Parkanlagen

Parkanlagen sind als Wiesen-, Rasen- und geschlossene Pflanzflächen anzulegen.

In den Grünflächen ist auch die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen vorzunehmen.

Die Pflanzung von Hecken in freiwachsender oder geschnittener Form ist zulässig, ebenso die Pflanzung von Rosen, Stauden, Bodendeckern und Einjahresblumen.

Die Auswahl für Bäume und Sträucher ist überwiegend mit heimischen und bodenständigen Arten zu treffen. Die Verwendung von Kulturformen ist zulässig. Ausgeschlossen sind:

Blaufichten in allen Arten	<i>Picea pungens</i>
Trauerbirke	<i>Betula pendula</i> "Youngii"
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Lebensbaum	<i>Thuja orientalis</i> <i>Thuja occidentalis</i>

Qualifikation

Bäume: Hochstamm oder Stammbüsche mit Ballen
mindestens StU 18/20

Heister- und
Solitärgehölze: Ballenware
Höhe mindestens 125 cm
Breite mindestens 80 cm

Sträucher: 2 - 3 x verpflanzt
5 - 7 Grundtriebe
Höhe mindestens 80 cm

Bodendecker: 2 - 3 x verpflanzt
Topfballen
Höhe mindestens 20 cm



3. Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die Grünflächen in den Sondergebieten wie folgt betragen:

Sondergebiet I mind. 40 % des Baugrundstückes
(GÜZ = 0,4)

Sondergebiet II mind. 40 % des Baugrundstückes
(GÜZ = 0,4)

Sondergebiet III mind. 50 % des Baugrundstückes
(GÜZ = 0,5)

Sondergebiet IV mind. 50 % des Baugrundstückes
(GÜZ = 0,5)

Die Grünflächenzahl (GÜZ) bezieht sich auf reine Grünflächen.

Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen einschließlich der begrünten Stellplätze (z.B. Rasengittersteine o.ä.), Feuerwehrezufahrten und Badebecken.

Auf je 120 m² Grünfläche wird die Pflanzung mindestens 1 Baumes festgelegt.

Folgende Arten und Qualifikationen werden für die Randpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen festgelegt:

- Qualifikation Bäume:

Hochstamm oder Stammbusch, mindestens StU 14/16

Arten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Linden in Arten	Tilia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotdorn	Crataegus laevigata
Zierapfel	Malus floribunda
Waldkiefer	Pinus sylvestris



Vogelkirsche Prunus avium 'Plena'

Obstbäume in Arten und Sorten

- Qualifikation Heister und Solitärgehölze:

Ballenware, Mindesthöhe 100/125 cm

Mindestbreite 60/80 cm

Arten:

Felsenbirne Amelanchier lamarckii

Schneeball in Arten Viburnum

Forsythie Forsythia spectabilis

Scheinquitte Chaenomeles japonica

Scheinquitte Chaenomeles lagenaria

Pfaffenhütchen Euonymus europaeus

Eibe in Arten Taxus

Feuerdorn in Arten Pyracantha

Douglasie Pseudotsuga menziesii

- Qualifikation Sträucher:

2 - 3 x verpflanzt, 5 - 7 Grundtriebe.

Mindesthöhe 80 cm, Pflanzdichte 1 Strauch pro 1,5 m²

Arten:

Gemeine Schneebeere Symphoricarpos racemosus

Schneebeere Symphoricarpos chenaultii

Kornelkirsche Cornus mas

Roter Hartriegel Cornus sanguinea

Haselnuß Corylus avellana

Liguster Ligustrum vulgare
'Atrovirens'

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Flieder in Wild- und Kulturarten	Syringa
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weigelia in Sorten	Weigela
Zierjohannisbeere	Ribes sanguineum
Wildrosen, Park- und Strauchrosen in Arten	

Alle Randpflanzungen sind entweder mindestens 3 m breit freiwachsend oder als geschnittene Hecken mit einer Mindestbreite von 1 m anzulegen. Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten.

Die Pflanzenauswahl für die Innenbereiche der Gärten und die Verwendung von Bodendeckern, Rosen und Stauden ist freigestellt. Das Anpflanzen von Obstbäumen in den Gärten ist vorrangig vorzunehmen.

4. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist.

Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

5. Begrünte Architekturelemente

Zur Intensivierung stadttökologischer Ausgleichsflächen und unter besonderer Berücksichtigung der stadtgestalterischen Aspekte eines 'Modernen Heilbades im Grünen' ist die ergänzende Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen und Gebäude mit begrünten Architekturelementen vorzunehmen.

Zulässige begrünte Architekturelemente sind insbesondere:

- Fassadenspaliere und freistehende Spaliere
- Rankgerüste an Fassaden und freistehende Rankgerüste
- Rankgitter an Balkonen und Loggien

Zulässige und empfohlene Pflanzenarten zur Begrünung von Architekturelementen sind

- alle handelsüblichen Schling- und Klettergewächse.

6. Pflanzschema für Straßen, Wege und Plätze

6.1 Thermalbadstraße

Pflanzschema:

Bestehende Baumreihen mit Linden ergänzen.

Grünstreifen zwischen den Fahrbahnen:
dominante Baumreihen, strenge Führung und Betonung der Thermalbadstraße durch schmale, hohe Baumformen

Baumart:

Säulenhainbuche, *Carpinus betulus* 'Fastigiata', Solitär, 4 x v., m.B., Höhe 400/500, Pflanzabstand 7 m

6.2 Zieglöder Weg

Pflanzschema:

1 neue Baumreihe neben Radweg und 1 vorhandene zu ergänzende Baumreihe zwischen Fußweg und Fahrbahn, Baumgräben mit Rasenansaat.

Baumart:

Eiche, *Quercus robur*, Hochstamm, 4 x v., Umfang 20/25
Pflanzabstand ca. 10 m

6.3 Kurhausstraße

Pflanzschema:

Die beiden vorhandenen Baumreihen an der bestehenden Kurhausstraße sind zu erhalten und entsprechend den benachbarten Arten zu ergänzen.
Baumgräben mit Rasenansaat.

Baumart:

Eiche, *Quercus robur*, in vorhandener Größe

Tulpenbaum, *Liriodendron tulpifera* in vorhandener Größe

6.4 Promenade

Pflanzschema:

Baumreihen zwischen Fahrbahn und Fußweg (südlicher Bereich) bzw. entlang der Fahrbahn (nördlicher Bereich).
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

Baumarten:

Eiche *Quercus robur*

Winterlinde *Tilia cordata*

Spitzahorn *Acer platanoides*

Hochstamm, 3 x v., Umfang 18/20, Pflanzabstand ca. 10 m.

Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern in Gruppen und Rasenansaat.

6.5 Hochrainstraße

Pflanzschema:

Baumreihe zwischen Fahrbahn und kombiniertem Rad- und Fußweg.
Baumgraben mit Rasenansaat.

Baumart:

Spitzahorn, *Acer platanoides*, 4 x v., Umfang 20/25, Pflanzabstand ca. 10 m

6.6 Johannesstraße

Pflanzschema:

Zwischen Fuß- und Radweg, Fahrbahn und Kurzparkplätzen 2 Baumreihen.

Baumgräben zwischen Fußweg und Fahrbahn mit Rasen, am Parkplatz mit Bodendeckern und Wildrosen.

Baumart:

Spitzahorn, *Acer platanoides*

4 x v., Umfang 20/25, Pflanzabstand ca. 12 m

6.7 Inntalstraße

Pflanzschema:

Baumgraben im Westen der Fahrbahn mit Rasen

Baumart:

Winterlinde, *Tilia cordata*,

4 x v., Umfang 20/25, Pflanzabstand ca. 10 m

6.8 Kurpark Nord

Baumarten:

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

6.9 Kurparkerweiterung Ost-Südost

Baumarten:

Die Arten der Bäume und Sträucher an den Wegen in der Kurparkerweiterung sind in dem zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan auszuweisen.

6.10 Radwege im Wald

Die Begrünung der Seitenstreifen ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat vorzunehmen.

6.11 Fußweg im Wald

Die Begrünung der Seitenstreifen ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat vorzunehmen.

(3) Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen.

Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert wird.

Hingewiesen wird auf die einschlägige DIN 18920 und auf die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RASLG) 1986, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".

Vorhandene zu verpflanzende Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

(4) Flächen für die Forstwirtschaft

Vorhandene Waldungen sind zu erhalten und in der Bewirtschaftung als Laub-Nadel-Mischwald mit Unterwuchs anzulegen.

Neuaufforstungen

Die Pflanzenauswahl hat nach pflanzensoziologischen Gesichtspunkten zu erfolgen. Im Geltungsbereich und in der landschaftlichen Umgebung bildet der reine Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald die natürliche potentielle Vegetation. Neuaufforstungen sind als Erholungswald vorzunehmen.

Folgende Bäume sind bevorzugt zu verwenden:

Eiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Wildkirschen in Arten	<i>Prunus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

(5) Flächen für die Landwirtschaft

Die Form der Bewirtschaftung ist freigestellt. Die Nutzung als Wiesen und die Pflanzung von Obstbäumen ist vorrangig zu betreiben.

(6) Einfriedungen

1. Mauern

Einfriedungsmauern werden in geputzter Sichtfläche mit Kronenabdeckung festgesetzt. Mauerhöhe 1,50 m -2,00 m. Sichtbare Sockel sind unzulässig.

2. Hecken

sind in freiwachsender und geschnittener Form zulässig. Höhe der geschnittenen Hecke 1,50 m-2,00 m. Laub- und Nadelpflanzen in dieser Höhe sind zulässig, Lebensbaum und Scheinzypresse ist unzulässig.

3. Zäune

sind nur innerhalb von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 8 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden innerhalb des Geltungsbereiches alle älteren Festsetzungen aufgehoben. Betroffen von dieser Maßnahme ist der Bebauungsplan "SO Kurgelände Thermalbad Bad Füssing", rechtskräftig am 13.10.1965.

HINWEISE.

1. Werbeanlagen

Die zu genehmigenden Werbeanlagen sind nach den Richtlinien der gemeindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 05.09.1983 auszubilden.

2. Landschaftsschutzgebiet gemäß Verordnung zum Landschaftsschutz vom 01.04.1985.

3. Belange der Denkmalpflege (Art.7,Abs.1 und 4 DschG)

4. Hinweise zum Umweltschutz

(1) Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

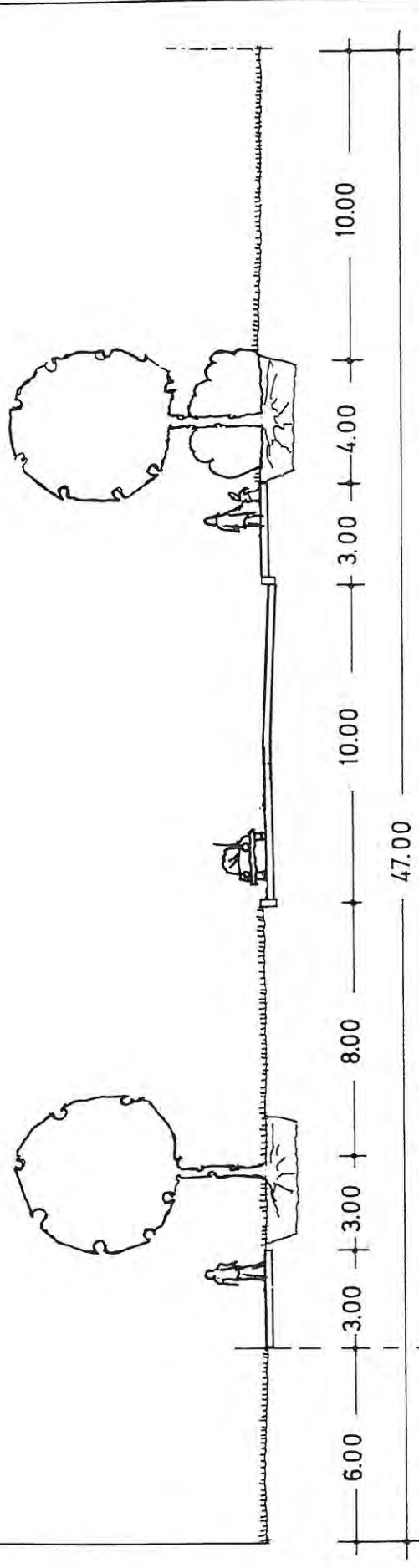
(2) Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

(3) Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs. 3 Nr.11 wird verwiesen.

5. Straßenraumgestaltung

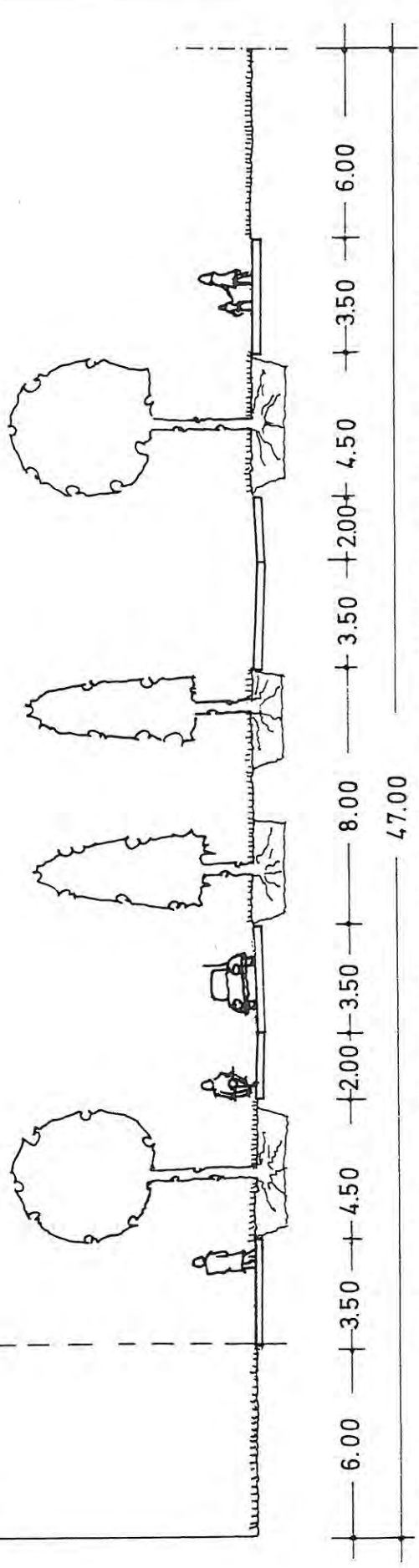
Die nachfolgend dargestellten Hinweise für die Straßen- und Wegegestaltung sollen bei dem Ausbau bzw. Neubau von Straßen berücksichtigt werden.

**THERMAL-
BAD
STRASSE
BESTAND**



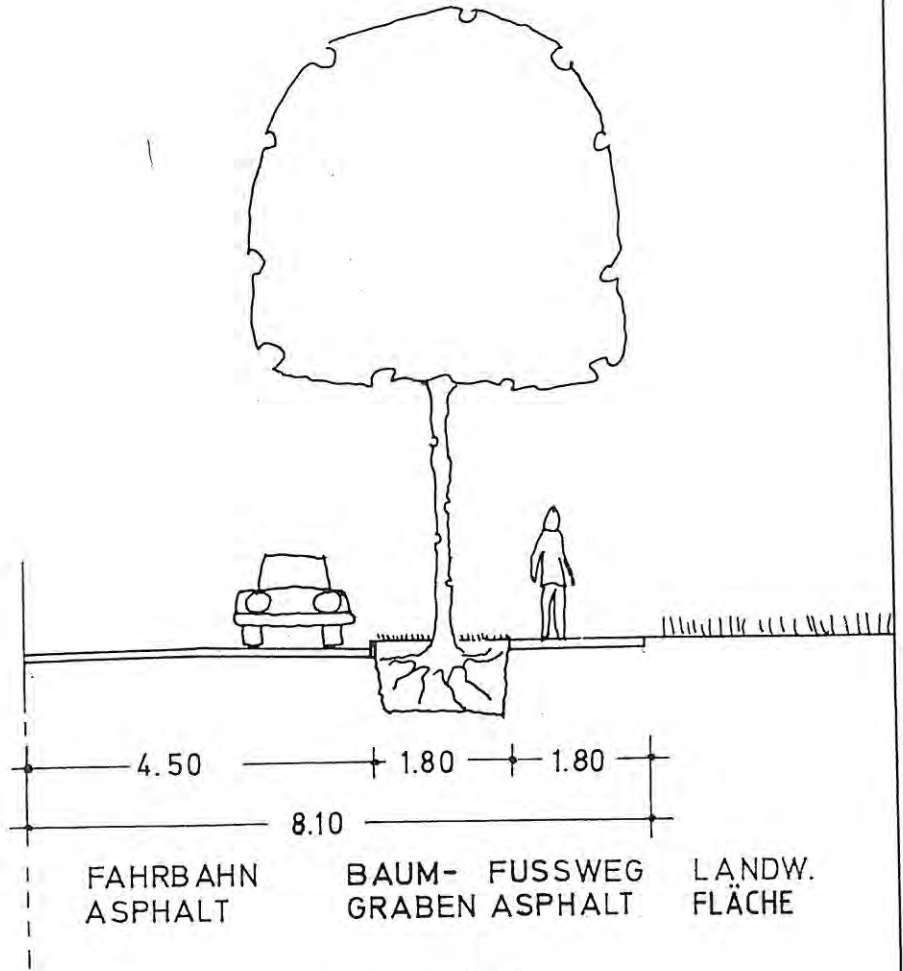
GRÜN - STREIFEN 6.00
 FUSS - WEG 3.00
 GRÜNFLÄCHE 8.00
 FAHRBAHN 10.00
 FUSS - WEG 3.00
 BAUMGRABEN 4.00
 FAHRBAHN 10.00
 FUSS - WEG 3.00
 BAUMGRABEN 4.00
 GRENZE 10.00
 47.00

PLANUNG

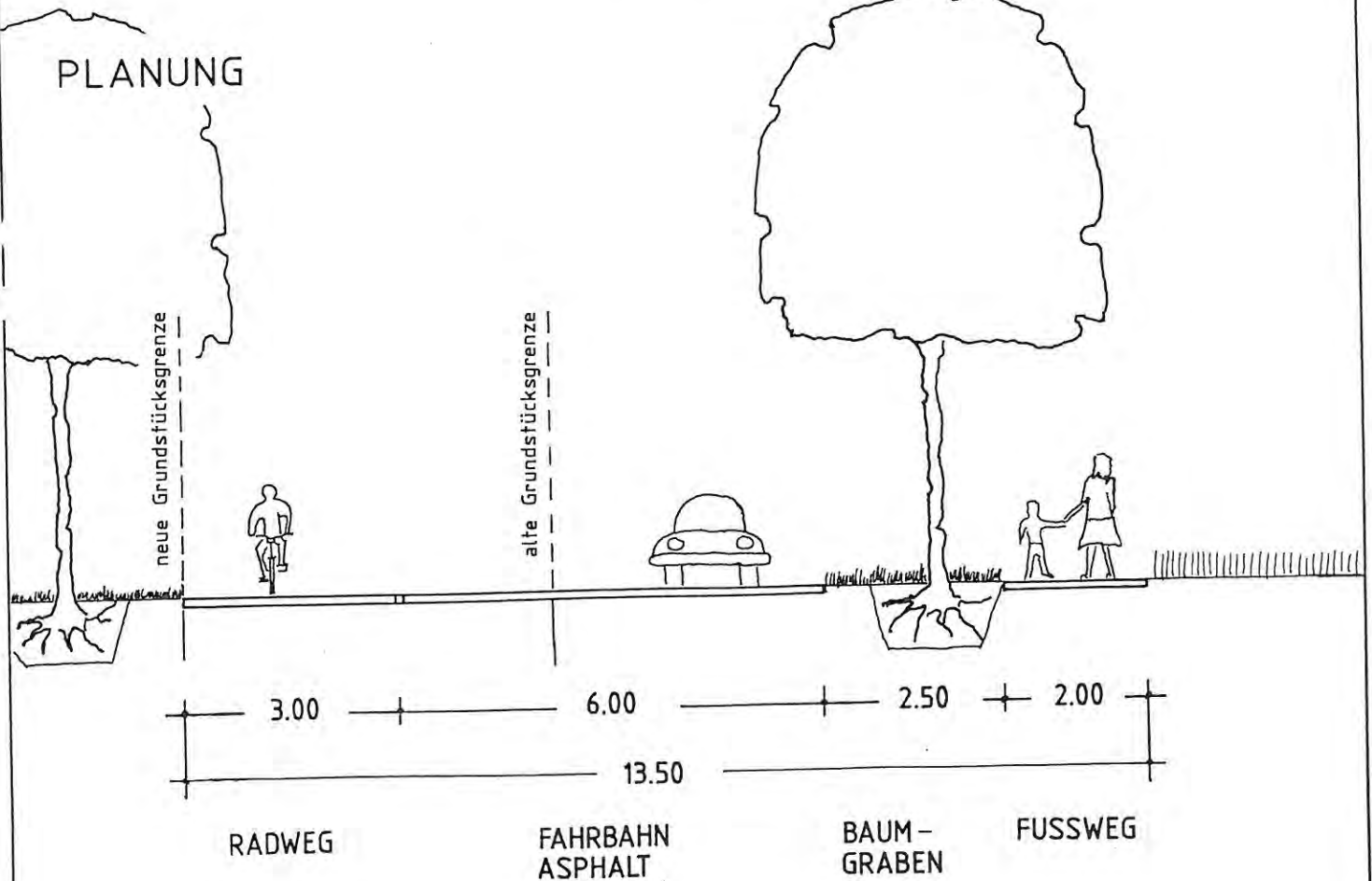


GRÜN - STREIFEN 6.00
 FUSS - WEG 3.50
 BAUM - GRABEN 4.50
 MEHR - ZWECK - STREIFEN 2.00
 FAHR - BAHN 3.50
 GRÜN - STREIFEN 8.00
 FAHR - BAHN 3.50
 MEHR - ZWECK - STREIFEN 2.00
 BAUM - GRABEN 4.50
 FUSS - WEG 3.50
 GRÜN - STREIFEN 6.00
 47.00

ZIEGLÖDER WEG BESTAND

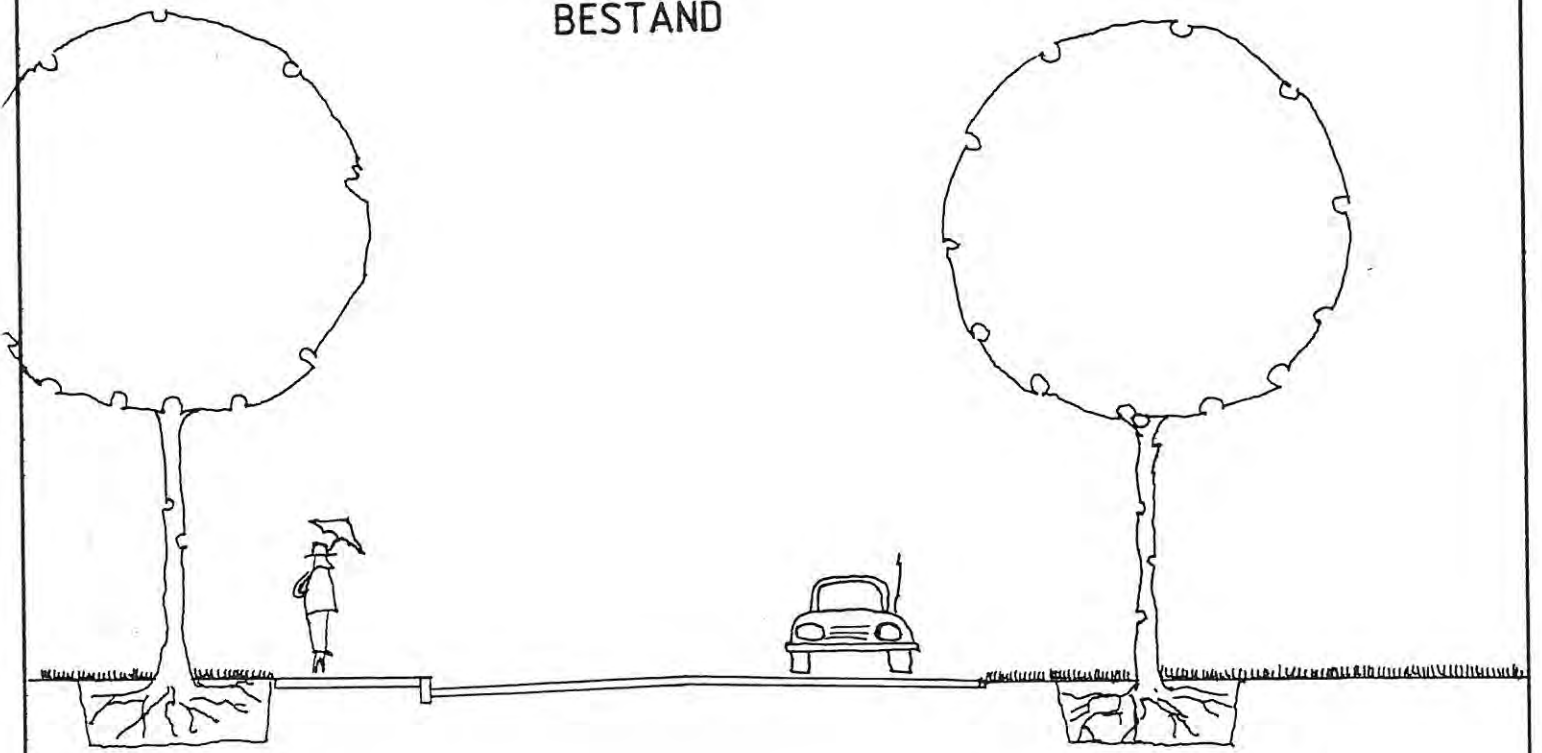


PLANUNG



KURHAUSSTRASSE

BESTAND

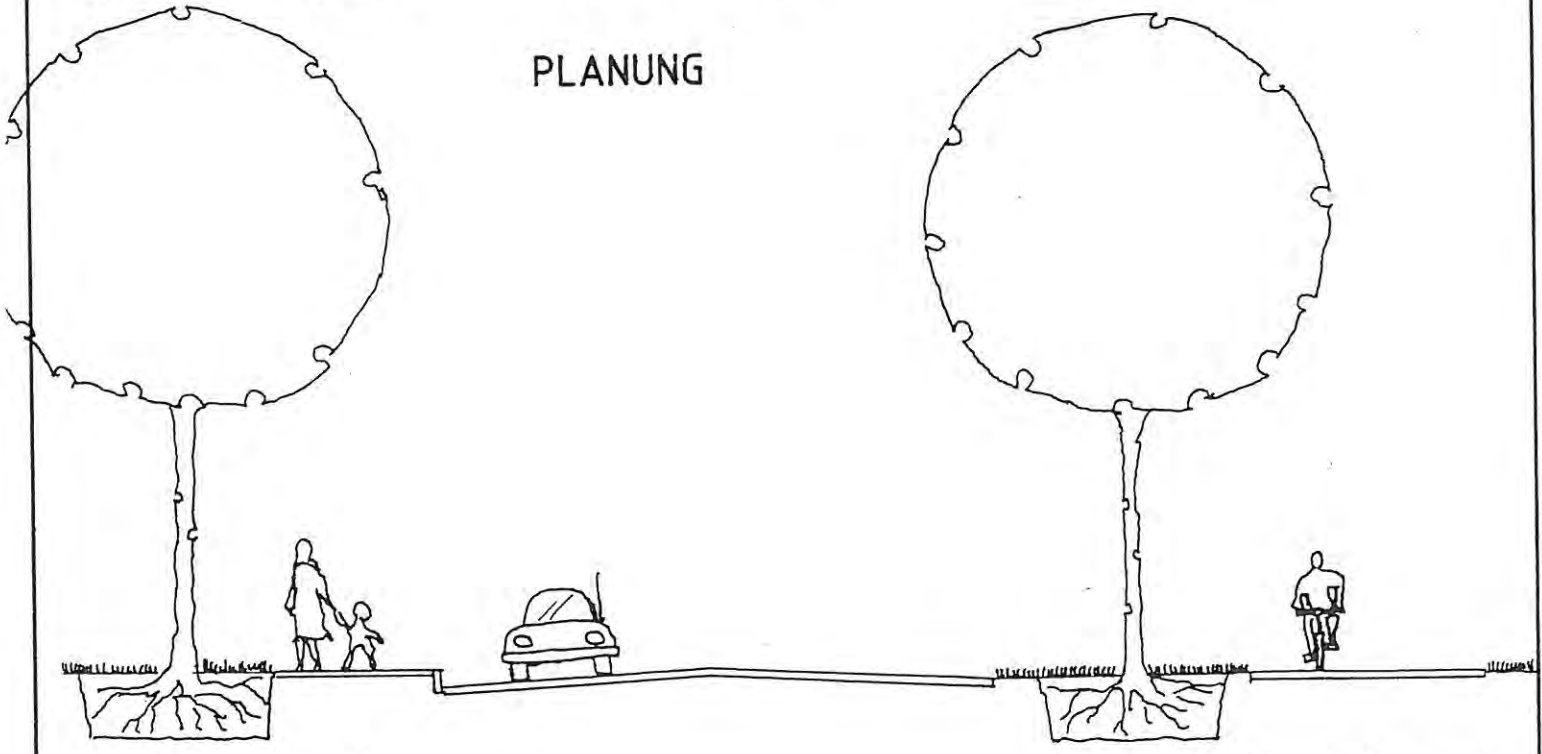


BAUMREIHE FUSSWEG

KURHAUSSTRASSE

BAUMREIHE

PLANUNG



BAUMREIHE ERGÄNZEN FUSSWEG

KURHAUSSTRASSE

BAUMREIHE ERGÄNZEN

RADWEG

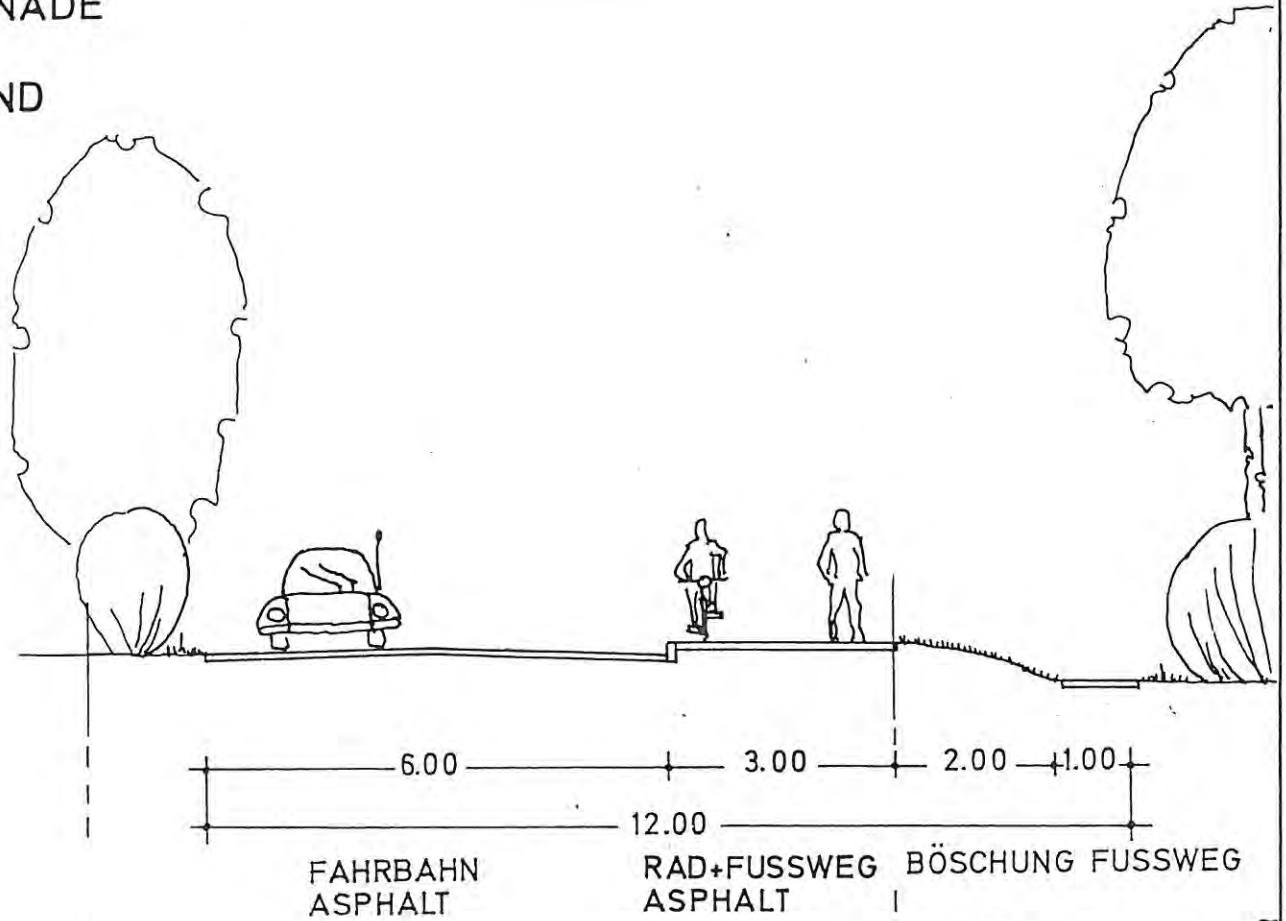
2.20

1.50

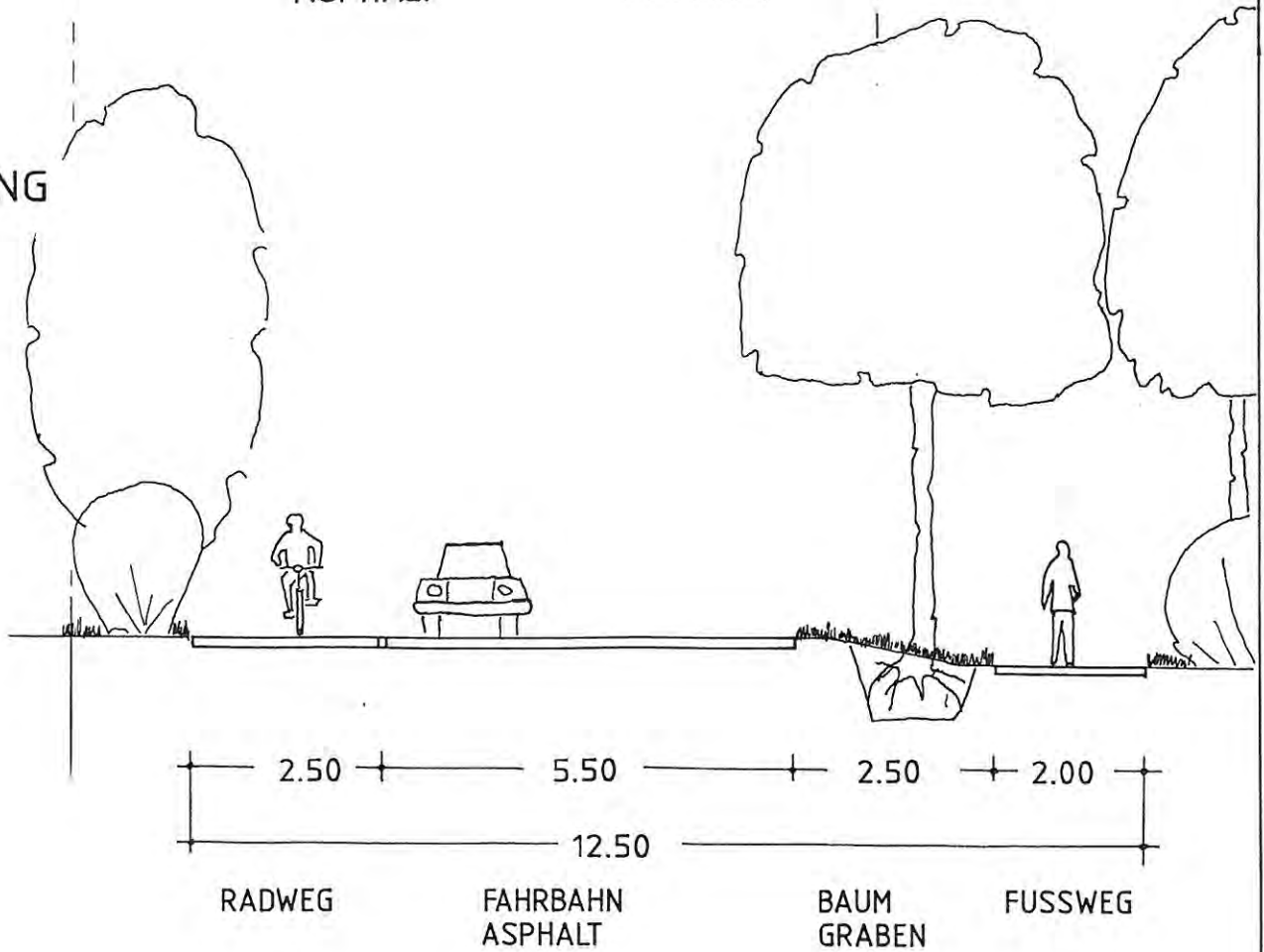
3.00

PROMENADE

BESTAND

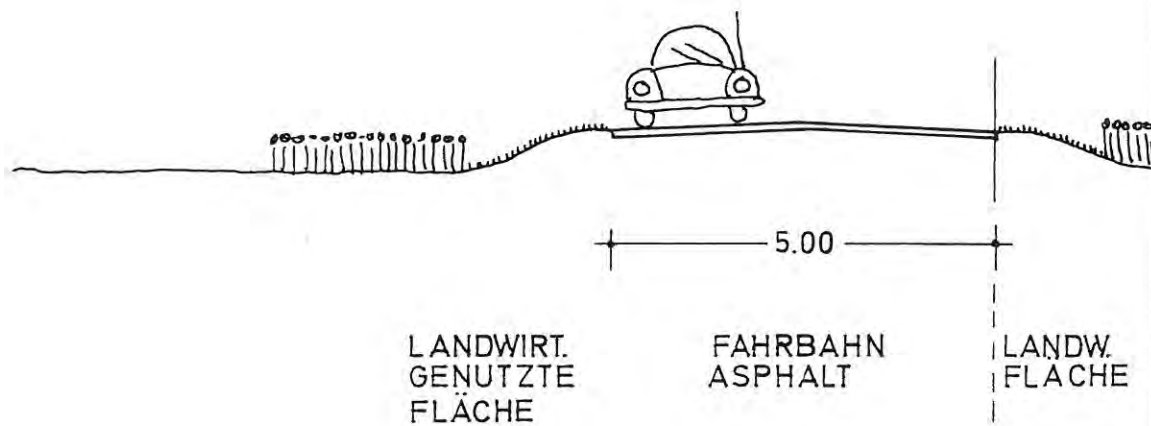


PLANUNG

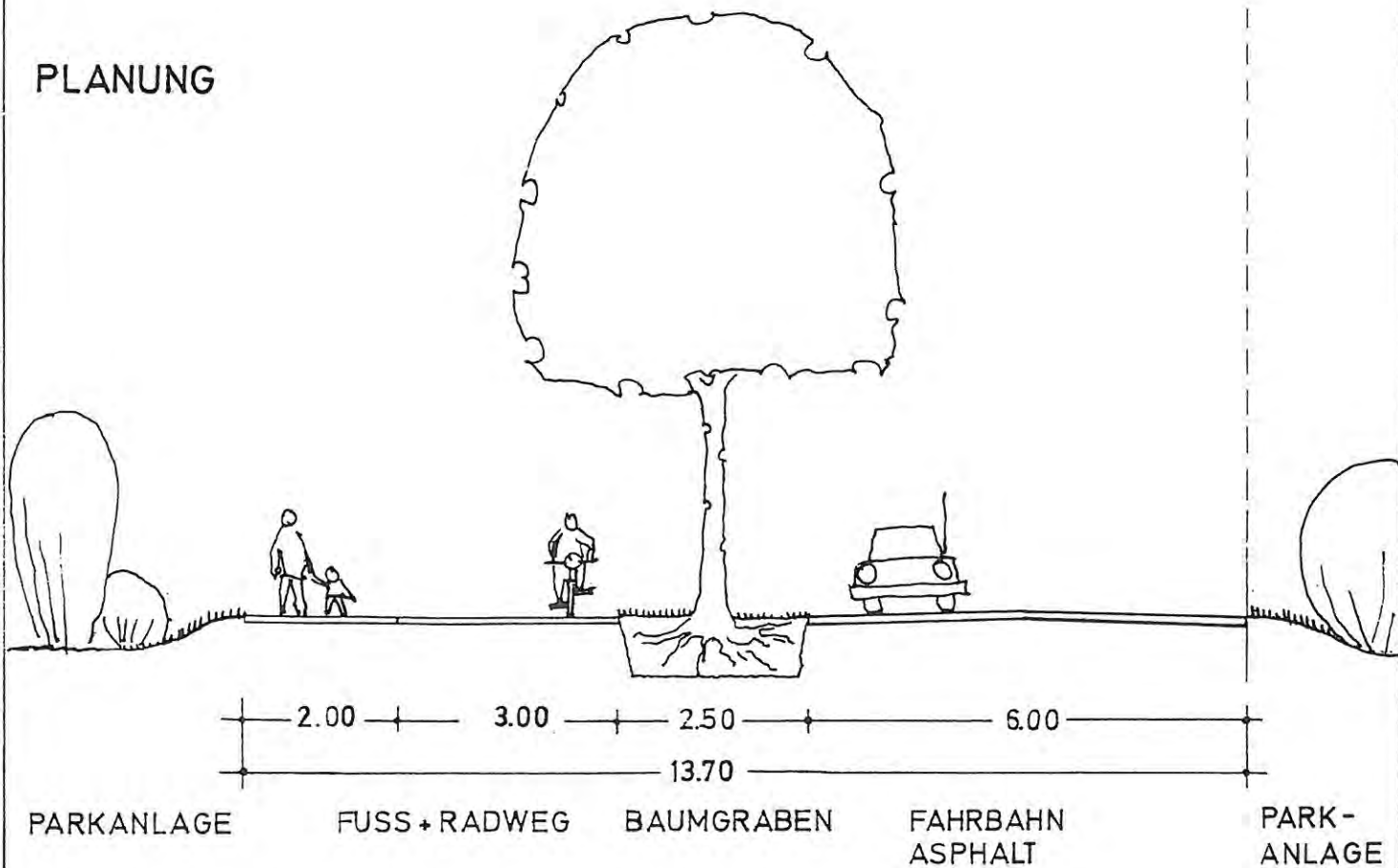


HOCHRAIN-STRASSE

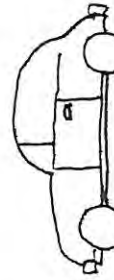
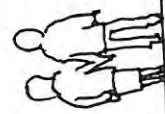
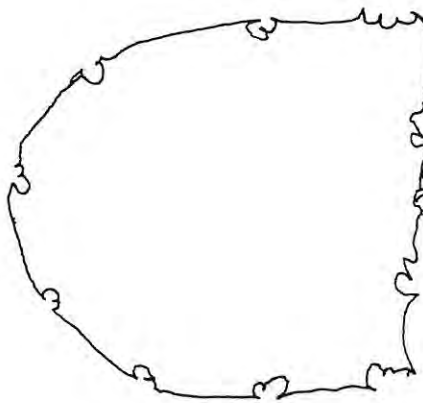
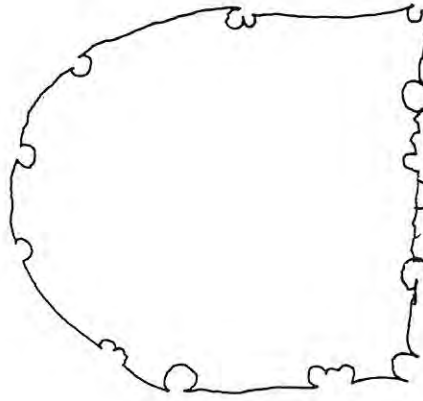
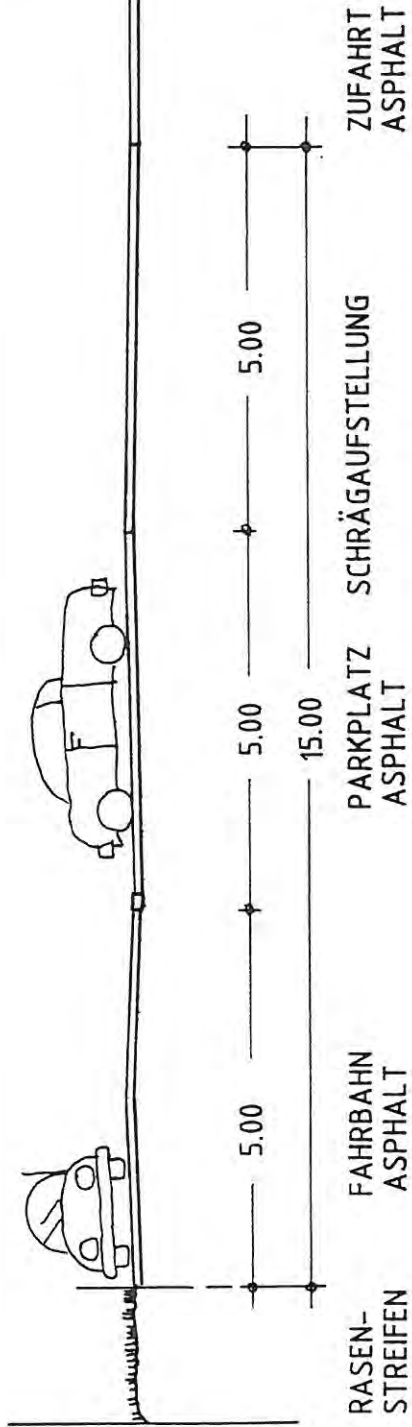
BESTAND



PLANUNG

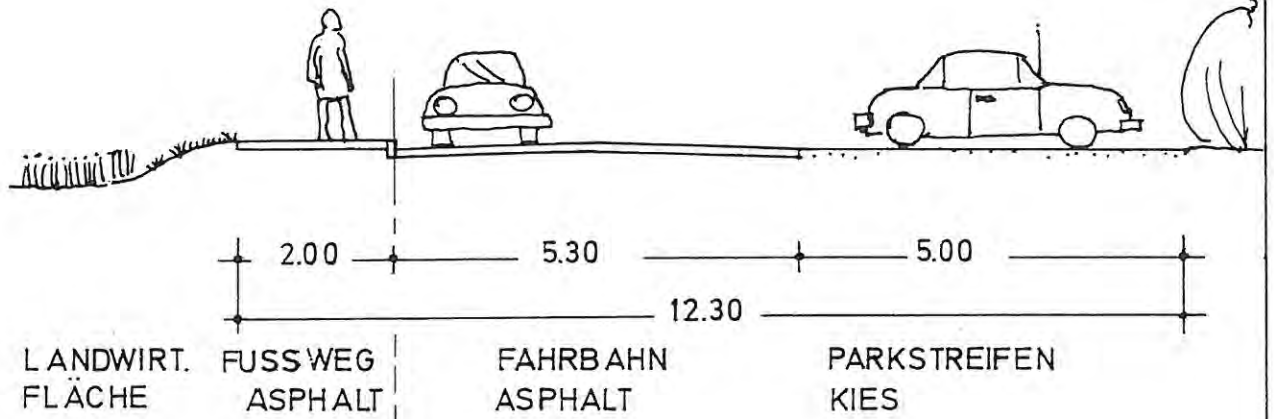


JOHANNESSTRASSE BESTAND

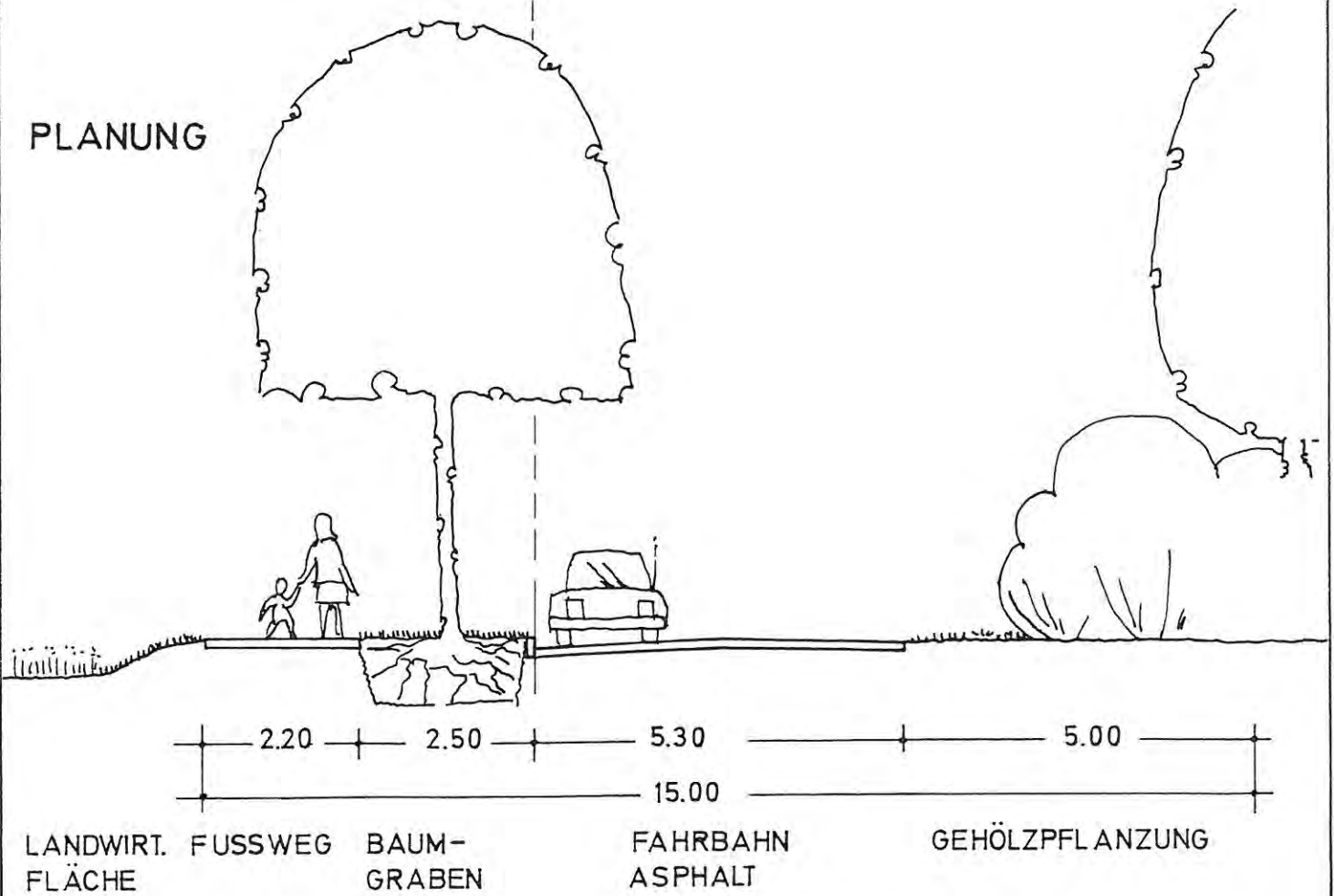


INTALSTRASSE (SÜDL. JOHANNESBAD)

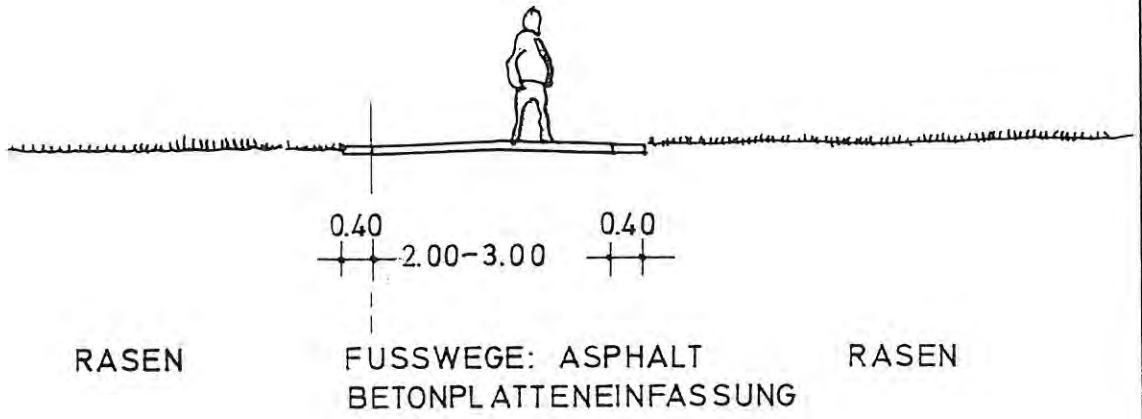
BESTAND



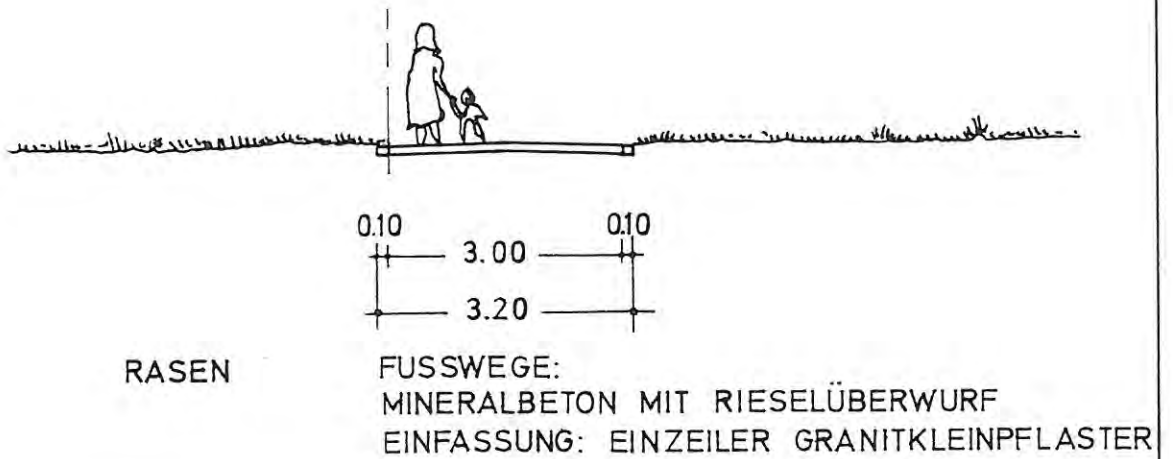
PLANUNG



KURPARK
NORD
BESTAND

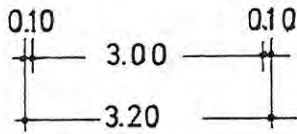
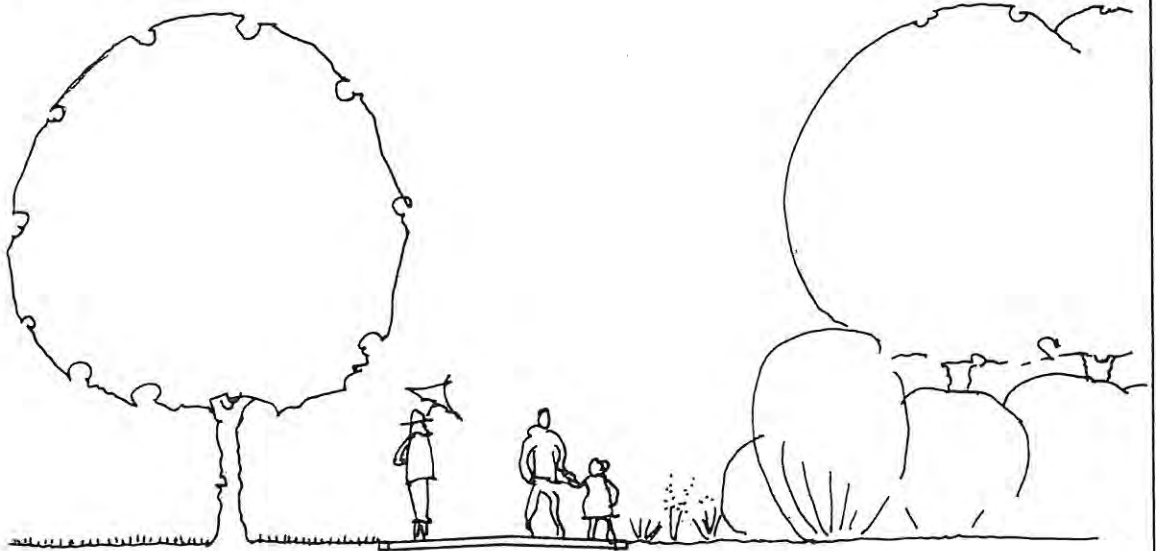


PLANUNG



KURPARK
ERWEITERUNG:
OST-SÜDOST

PLANUNG



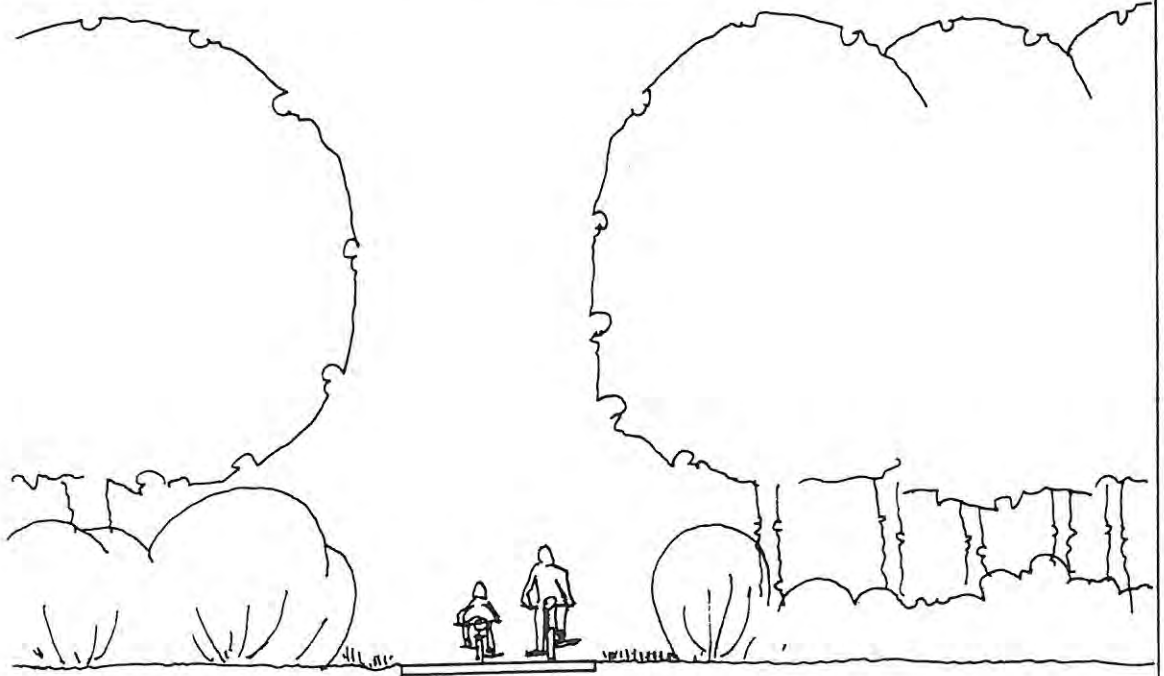
GROSSBAUM

MINERALBETONWEGE
MIT RIESELÜBERWURF
EINFASSUNG:

EINZEILER GRANITKLEINPFLASTER

LAUBMISCHWALD
NEUAUFORSTUNG

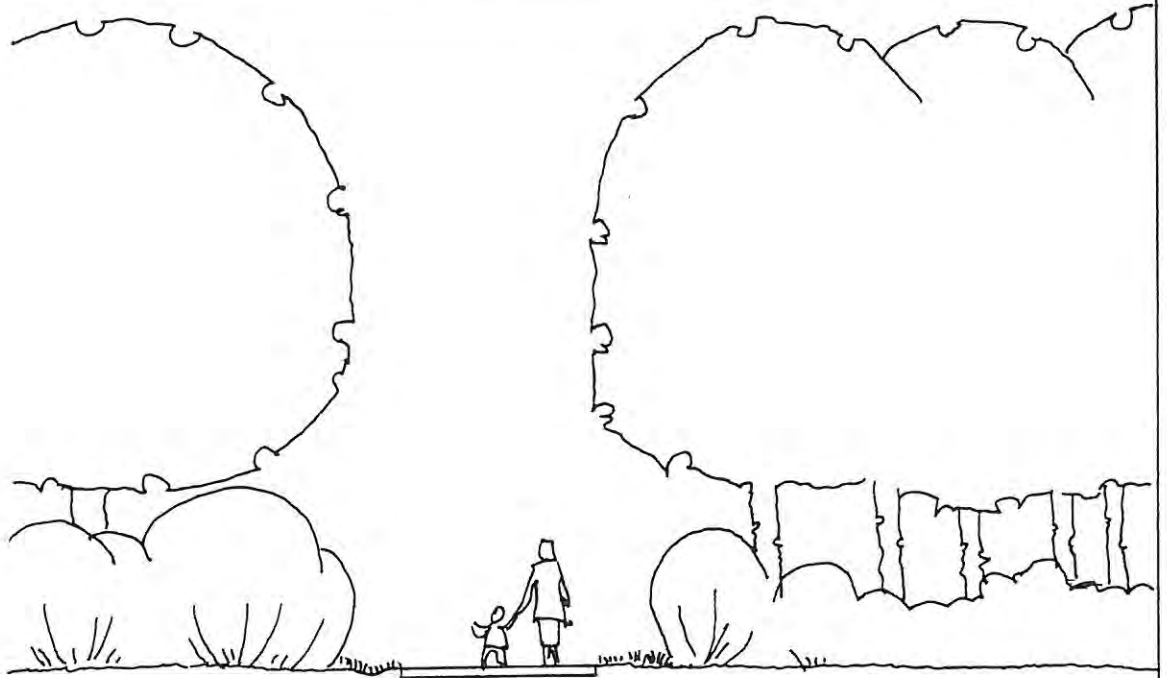
RADWEGE
IM WALD
PLANUNG



— 2.50 —

RADWEG:
MINERALBETON MIT
SANDÜBERWURF

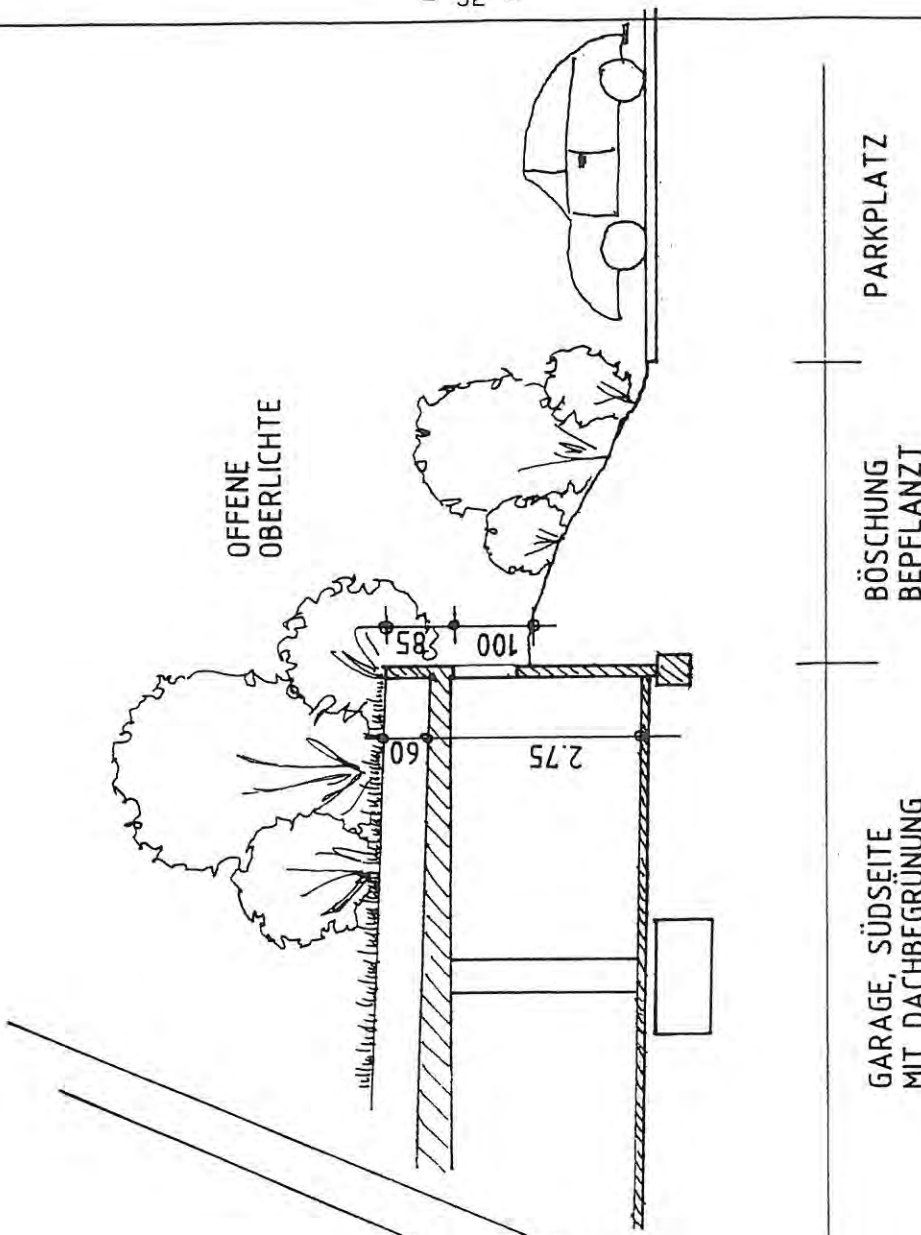
FUSSWEGE
IM WALD
PLANUNG



—+ 2.50 —+

FUSSWEG: KIESTRAGSCHICHT
ÜBERWURF: BRECHSAND 0/4 MIT
FICHTENNADELN ODER GEHÄCKSELTER
RINDE

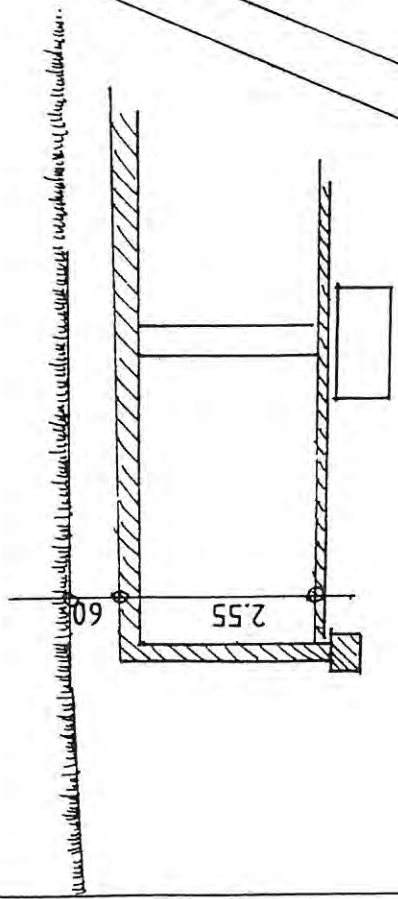
GARAGE JOHANNESBAD



PARKPLATZ

BÖSCHUNG
BEPFLANZT

GARAGE, SÜDSEITE
MIT DACHBEGRUNUNG



GARAGE, NORDSEITE
MIT DACHBEGRUNUNG

VORHANDENE
LIEGEWIESE

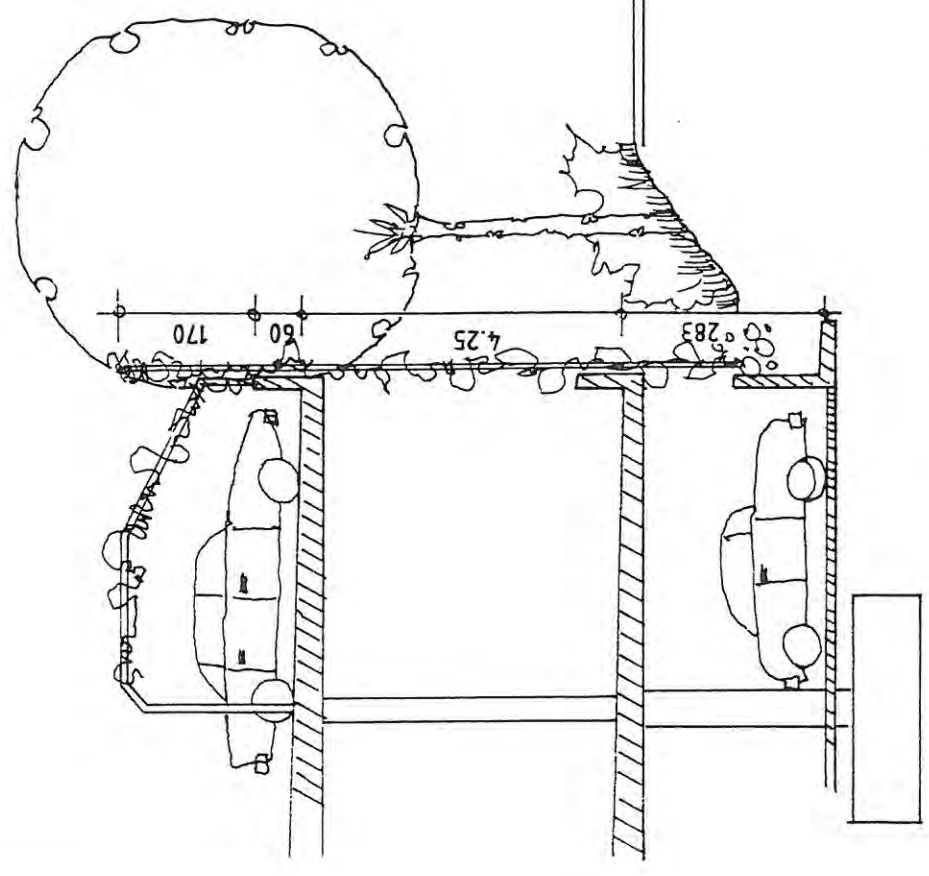
PARKDECKS
JOHANNESBAD



HOCHRAIN-
STRASSE

BÖSCHUNG
BEPFLANZT

PARKDECK 1
NORDSEITE



PARKDECK 2
WESTSEITE

BÖSCHUNG
BEPFLANZT

JOHANNES-
STRASSE