

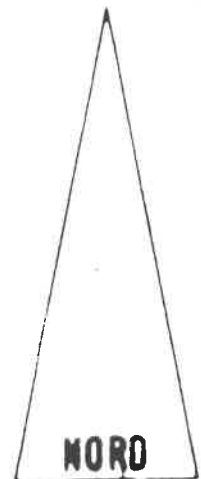
# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

GEMEINDE :  
LANDKREIS :  
REGIERUNGSBEZIRK :

BAD FÜSSING  
PASSAU  
NIEDERBAVERN

## SATZUNG

### SAFFERSTETTEN NORD - WEST



M 1: 1000

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT  
BEARBEITUNG BEBAUUNGSPLAN

*Otto Hofmeister*

BEARBEITUNG GRÜNORDNUNGSPLAN: LANDSCHAFTSARCH.  
AM BUCHENHANG  
8300

HOFMEISTER / BRENNER

ARCHITEKT DIPL.-ING O HOFMEISTER  
PFARRKIRCHENER STRASSE 53  
8330 EGGENFELDEN

H. BRENNER  
12  
LANDSHUT

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN** **"SAFFERSTETTEN NORD-WEST"**

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 08.10.1974 (GVBl. S 5502).
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
- des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419).
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie die Darstellung des Planinhalts vom 30.07.1981 (BGBl. I S 833).
- auf Grund des Bay.NatSchG 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. Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

unzulässig sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO

2. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

unzulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

3. Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO

4. Sondergebiete "Kurgebiet" SO I und SO II nach § 11 Abs. 2 BauNVO

zulässig sind:

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

unzulässig sind:

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

(2) Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien, Baugrenzen und Geschößzahlen festgesetzt ist. Das in Tabellenform oder in der Zeichnung (als Anlage) aufgeführte Höchst- bzw. Mindestmaß darf nicht über- bzw. unterschritten werden.

Für die Grundstücke, dessen Grundstücksgrenze sich nicht geändert haben, gilt das Maß der baulichen Nutzung in Tabellenform:

Fl.Nr.	GFZ	GRZ	GÜZ
	Höchstwerte	Höchstwerte	Mindestwerte
40	0,59	0,33	0,40
594/4	0,39	0,13	0,50
594/2	1,20	0,30	0,40
594/6	1,09	0,29	0,40
330/5	Trafo		
330/3	0,35	0,20	0,40
596	0,38	0,14	0,40
599/5	Grün		
599/4	Weg		
596/4	Grün		
596/5	Wiese		
330	Parkplatz und Grün		
598/5	Grün		
600	0,40	0,26	0,40
601/2	Wiese u. Anbau	Parz. 600	
601/1	0,32	0,16	0,40
598	0,30	0,26	0,40
601/3	0,24	0,24	0,40
599/1	Hofgartenweg		
611	Dürnöderweg		
597	Bachstraße		
334	Kirchweg		
311	Weg		
329	Wiese		
131	Köblarner Bach		

Für die Grundstücke, dessen Grundstücksgrenzen sich geändert haben, gilt das Maß der baulichen Nutzung in der als Anlage beiliegenden Zeichnung (Lageplan M 1:500).

## § 2 Überbaubare Grundstücksflächen

### (1) Ausnahmen von Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen

1. Baulinien: Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie  $\frac{1}{4}$  der Gebäudeflucht nicht überschreitet und Gründe des § 4 Abs. 2 dafür sprechen. Von den gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind Abweichungen nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zulässig.
2. Baugrenzen; Sonderbaulinien: Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze  $\frac{1}{3}$  der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Terrassen und gedeckte Freisitze sowie Abfallbehälter unzulässig.

(3) Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## § 3 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

### (1) Höhenlage

1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.

2. Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen.  
(Geländemodellierung)

(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung

1. Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiete (SO I + SO II)
  - 1.1 Die Längssseite 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.
  - 1.2 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 Holz/Glas in filigraner Bauweise zulässig.
  - 1.3 Bei Hauptgebäuden sind Fassaden, die weder durch Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen und gegliedert werden, nicht zulässig.
  - 1.4 Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen.  
Außerdem sind zulässig:
    - untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung
    - bauliche Nebenanlagen sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in Holzbauweise.Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
  - 1.5 Balkonumwehungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz, überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehungen sind unzulässig.
  - 1.6 Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspalier, sind zulässig.

## 2. Gewerbegebiet

- 2.1 Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen.  
Außerdem sind zulässig:
- untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung
  - bauliche Nebenanlagen sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in Holzbauweise.
- Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspalier, sind zulässig.

## (3) Dachausbildung / Dachgestaltung

1. Reinen Wohngebiet, Allgemeinen Wohngebiet, Sondergebiet (SO I + SO II)
- 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, auszubilden.
- 1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°.
- 1.3 Kniestock:  
zulässig bei I und D = 1,40 m  
              bei II und D = 0,60 m  
unzulässig ab III Geschosse, jedoch als konstruktiver Dachfuß mit max. 0,30 m bis OK Pfette möglich.
- 1.4 Dachgauben, Dacheinschnitte sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Dachflächenfenster größer als 1,5 qm.
- 1.5 Die Dächer sind mit einem Traufüberstand von max. 1,20 m auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante des Bauteiles abzustimmen.  
Der ortsgangseitige Dachüberstand ist von 0,80 m bis 1,20 m zulässig.
- 1.6 Zulässig sind rote Dachziegeleindeckungen. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteilen von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

- 1.7 Vorspringende Bauteile, wie z. B. Wintergärten, überdachte Balkone sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmsweise sind im Misch- und Sondergebiet Glaseindeckungen zulässig.
  - 1.8 Aufzugsüberbauten über Dach sind bei Neubauten unzulässig.
  - 1.9 Kamine sind nur verputzt zulässig.
  - 1.10 Entlüftungsschächte sind unter Dach zusammenzufassen und über Dach gestalterisch wie Kamine auszubilden.
  - 1.11 Solaranlagen sind nur in der Dachebene liegend zulässig.
  - 1.12 Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäuden und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von  $15^\circ$  bis  $25^\circ$  zulässig.  
Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.
  - 1.13 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  $15^\circ$  bis  $25^\circ$  zulässig.  
Freistehende Abfahrten sind mit Satteldächer zu überdecken.
2. Gewerbegebiet
- 2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, auszubilden.
  - 2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 15 bis  $25^\circ$ .
  - 2.3 Es ist nur eine maximale Traufhöhe von 6,0 m zulässig.
  - 2.4 Dachgauben, Dacheinschnitte sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Dachflächenfenster größer als 0,40 qm.
  - 2.5 Zulässig sind rote Dachziegeleindeckungen.



Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteilen von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

- 2.6 Aufzugsüberbauten über Dach sind bei Neubauten unzulässig.
- 2.7 Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind Nebengebäuden und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 25° zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.
- 2.8 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. Freistehende Abfahrten sind mit Satteldächer zu überdecken.

#### § 4 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
- 2 Fremdbetten
- 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze für Geschäftseinheit
- 10 qm Nettogasträumfläche
- 20 qm Praxisfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze je Praxis
- 30 qm Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Büro
- je 5 Sitzplätze in Versammlungsstätten (z. B. Theater, Konzerthäuser, Lichtspieltheater, Vortragssäle)
- je 10 Sitzplätze in Kirchen
- je 5 Kleiderablagen in Hallen- und Freibädern
- je 20 Kinder in Kindergärten, jedoch mind. 3 Stellplätze

- 2 Betten in Sanatorien und Kuranstalten
- 3 Betten in Krankenanstalten überörtlicher Bedeutung
- 4 Betten in Krankenanstalten örtlicher Bedeutung
- 50 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte in Handwerks- und Industriebetriebe
- 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte in Lager-räumen, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze
- 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand in Kraftfahrzeugwerkstätten
- 8 Stellplätze je Pflegeplatz in Tankstellen mit Pflegeplätzen
- 5 Stellplätze je Waschanlage in automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen
- 5 Stellplätze je Waschplatz in Kraftfahrzeugwaschplätzen zur Selbstbedienung.

(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.

## § 5 Freiflächen und Grünordnung

### (1) Verkehrsflächen

1. Die Trag- und Deckschichten bei öffentlichen und privaten Parkplätzen sind in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene- oder sandstabilisierte Decke).

Oberflächenwasser ist zu versickern.

Für Zufahrten und Behindertenparkplätze können engfugig verlegte Plattenbeläge verwendet werden.

2. Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge sind wie § 5, Abs. 1 Nr 1 und darüber hinaus mit verstärkten Tragschichten auszubilden.

3. Fuß- und Radwege:

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im Straßbereich sind in Natursteinpflaster, Betonsteinen, Mastixbelag oder wassergebundenen- 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 Tiefgaragendecke werden mit 65 cm unter der vorhandenen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt. Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von mind. 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Standorte für großkronige Bäume im Bereich von Tiefgaragen sind in einer lichten Weite von mindestens 2,60 m Länge und mindestens 2,30 m Breite als Schacht durchgehend bis in den natürlichen Untergrund auszubilden.

Hinweis:

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 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 sonstige 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 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen.

Vorher ist der Untergrund zu lockern, daß Wasser versickern kann.

Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit 1 Drainage-Gießring pro Baum 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. Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten von Privathäusern und Kurwohnen sind so anzulegen, daß die Grünflächen wie folgt betragen:

für Bestand mind. 40 % des Baugrundstückes (GÜZ = 0,4)

für Neubauten mind. 50 % des Baugrundstückes (GÜZ = 0,5)

Bei landwirtschaftlichen Hofstellen entfällt die Grünflächenzahl. Die Grünflächenzahl GÜZ bezieht sich auf die reine Grünfläche.

Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschl. der begrünter Stellplätze (z. B. Rasengittersteine oder ähnliches), Feuerwehruzufahrten und Badebecken.

Auf je 120 m<sup>2</sup> Grünfläche wird die Pflanzung von mindestens 1 Baum festgelegt.

Ferner werden folgende Arten und Qualifikationen für die Randpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen festgelegt:

Qualifikation Bäume:

Fertige Alleebäume, mindestens STU 14/16

Arten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Linden in Arten	Tilia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißdorn/Rotdorn in Arten	Crataegus monogyna/leavigata

Zierapfel Malus floribunda  
Vogelkirsche Prunus avium Plena  
Obstbäume in Arten, Sorten, Zier- und Kulturformen

Qualifikation Heister und Solitärgehölze:

Ballenware Mindesthöhe 100/125 cm  
Mindestbreite 60/80 cm

Arten:

Felsenbirne Amelanchier canadensis  
Schneeball Viburnum  
in Arten  
Forsythie Forsythia spectabilis  
Scheinquitte Chaenomeles japonica  
Scheinquitte Chaenomeles lagenaria  
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
Eibe in Arten Taxus

Qualifikation Sträucher:

2-3 x verpflanzt / 5-7 Grundtriebe  
Mindesthöhe 80 cm  
Pflanzdichte 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>

Arten:

Beerensträucher als Nutzsträucher

Gemeine Schneebeere Symphoricarpos racemosus  
Schneebeere Symphoricarpos chenaultii  
Kornelkirsche Cornus mas  
Roter Hartriegel Cornus sanguinea  
Haselnuss Corylus avellana  
Liguster Ligustrum vulgare  
Feldahorn Acer campestre  
Hainbuche Carpinus betulus  
Kolkwitzie Kolkwitzia amabilis  
Pfeifenstrauch Philadelphus coronarius  
Flieder in Wild- und Kulturarten Syringa  
Schlehe Prunus spinosa  
Quitten Cydonia oblonga  
Heckenkirschen Lonicera xylosteum  
Weigelia in Sorten Weigelia  
Zierjohannesbeere 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 Randpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayer. Nachbarrecht einzuhalten.

Die Pflanzenauswahl für die Innenbereiche der Gärten und die Verwendung von Bodendeckern, Rosen und Stauden ist freigestellt.

Das Anpflanzen von Obstbäumen und Beerensträuchern in den Gärten ist vorrangig vorzunehmen.

### 3. Flächen für Landwirtschaft

Bestehende Obstgärten, Wiesen und Weiden an den Ortsrändern und zwischen dem alten Dorfkern und dem bestehenden oder geplanten Kurwohnen müssen erhalten werden.

Als Pufferstreifen für Immissionen und zur Trennung des Dorfgebietes von den Wohngebieten sollen diese Flächen weiterhin als Wiese oder Weiden genutzt werden.

### 4. Obstwiesen

Die dorftypischen Obstwiesen an den Ortsrändern von Alt-Füssing sind als Ortsrandeingrünung zu sichern. Sie leisten eine deutliche Zäsur zwischen altem Ortskern und dem Kurwohnen. Eine Bebauung ist nicht möglich. Alte Bestände sind zu verjüngen. Bei einer Neupflanzung ist auf alte Obstsorten als Hochstamm zurückzugreifen.

### 5. Köslarner Bach und Uferstreifen

Der Köslarner Bach und seine Uferstreifen werden als wertvolles Grünelement und ökologisch wertvoller Bereich in seinem Bestand gesichert und als gliedern- des Grünelement ausgewiesen. An der Bachstraße ist der Köslarner Bach zu renaturieren und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf die Auenvegetation abzustimmen.





6. 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.

7. Begrünte Architekturelemente

Zur Intensivierung ökologischer Ausgleichsflächen 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.

## 8. Pflanzschema für Straßen, Wege und Plätze

### 8.1 Köslarner Bach

Der wertvolle Vegetationsbestand wird gesichert.  
Bei Ergänzungen und Neubepflanzung sind auf  
folgende Arten zurückzugreifen:

Baumarten, Straucharten:

Silberweide	Salix alba
Mandelweide	Salix triandra, amygdalina

### 8.2 Münchner Straße

Das Pflanzschema des Babauungsplanes "Kurgebiet Süd"  
wird aufgenommen.

Pflanzung einer Baumallee.

Baumarten:

Wildkirsche	Prunus avium 'Plena'
Wildbirne	Pyrus communis

Hochstamm, 4xv., Umfang 20/25  
Pflanzabstand 8 m

### 8.3 Bachstraße

Die bestehende Bepflanzung ist zu sichern. Die  
Neupflanzung ist auf den Bestand abgestimmt.

Baumarten:

Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Hochstamm 3xv., Umfang 18/20  
Pflanzabstand 10 m

### 8.4 Dürnöder Weg

Pflanzgebot auf Privatgrund zur Begünung der Straße  
und zur Verbesserung des Ortsrandes.

Baumarten:

Straßenakazie	Robina pseudoacacia 'Monophylla'
Sandbirke	Betula pendula

Hochstamm 3xv., Umfang 18/20  
Pflanzabstand 8 m

### 8.5 Hofgarten Weg

Straßenbäume zur Begrünung des Gewerbegebietes.

Wichtige Wegverbindung vom Kurgebiet zum Köslarner Bach.

Baumarten:

Birken - Pappel *Populus simonii*

Zitterpappel *Populus tremula*

Hochstamm 3xv., Umfang 18/20

### 8.6 Private Grünflächen

Pflanzgebot - Nordostgrenze des BBauPlans.

Baumarten:

Fruchtbäume

Straucharten:

Haselnuß *Corylus avellana*

Felsenbirne *Amelanchier canadensis*

Kirsche *Prunus avium*

Quitte *Cydonia oblonga*

Brombeere *Rubus aiscolor*

Wildrosen *Rosa canina*

Johannisbeere *Ribes silvestre*

Holunder *Sambucus nigra*

Mispel *Mespulus germanica*

Str. 2xv., 100/150

### (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 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4

"Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".

Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

### (4) Einfriedungen

#### 4.1 Zäune

In den Ortsrandlagen und in den dörflichen Bereichen sind Holzzäune zu verwenden. Möglich sind Holzplatten- oder Hanichelzaun in einer maximalen Höhe von 1,5 m. Die Mindesthöhe beträgt 1,2 m. Die Zäune sind mit Einzelfundamenten zu befestigen.

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

#### 4.2 Hecken

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

§ 6 Hinweise zum Umweltschutz:

- (1) Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten 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 § 3, Abs. 3 Nr. 5 wird verwiesen.

HINWEISE:

- (1) Werbeanlagen  
  
Die zu genehmigenden Werbeanlagen sind nach den Richtlinien der Gemeindevorsatzung Bad Füssing auszubilden.