

GEMEINDE BAD FÜSSING

BEBAUUNGSPLAN "GARTENWOHNGEBIET" 13. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT-NR. 14

DER GEMEINDERAT HAT AM 23.08.93 DIE ÄNDERUNG BZW. DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANENS GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB BESCHLOSSEN.

BAD FÜSSING, DEN 29. 0

GEMEINDE BAD FÜSSING

F. GNAN, 1. BÜRGERMEISTER



DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 07.07.93 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 14.03.94 BIS EINSCHLIESSLICH 15.04.94 IN DER GEMEINDEVERWALTUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH Anschlag an der Amtstafel AM 07.03.94 BEKANNT GEMACHT. DIE GEMEINDE BAD FÜSSING HAT MIT BESCHLUSS VOM 13.08.94 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. MIT ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAD FÜSSING, DEN 29. 0

GEMEINDE BAD FÜSSING

F. GNAN, 1. BÜRGERMEISTER



DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGB DEM LANDRATSAMT PASSAU AM 29.07.94 ANGEZEIGT.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS §12 BAUGB, DAS IST AM 02.11.1994 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM ab BIS 02.11.94 IN DER GEMEINDEVERWALTUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES, SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH Anschlag an der Amtstafel AM 02.11.94 BEKANNT GEMACHT. AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3, SÄTZE 1 UND 2, SOWIE ABS. 4 DES BAUGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES, MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SCHRIFTLICH GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND (§215 BAUGB); DER SACHVERHALT, DER DIE VERLETZUNG BEGRÜNDEN SOLL, IST DARZULEGEN.

BAD FÜSSING, DEN 02.11.94

GEMEINDE BAD FÜSSING

F. GNAN, 1. BÜRGERMEISTER



PLANUNG: PASSAU, DEN 07.07.1993 B

MARTIN + BETTINA DENZ
ARCHITEKTEN DIPL.ING (FH)
RENNWEG 8, 94034 PASSAU



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO, 11-56.6

Maßstab 1: 1000

Vergrößerung aus 1: - (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Safferstetten

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1: 5000 oder

Simbach/Inn, den 06.07.93

Vermessungsamt

[Handwritten signature]
Danzer



15.14



ABGRENZUNG DES MASSES DER
BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB
EINES BAUGEBIETES

15.15



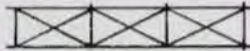
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

15.16



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

15.17



ARKADEN- BZW. LAUBENGANG

15.18



BEST. WOHNGEBÄUDE

15.19



BEST. NEBENGEBÄUDE

15.20

655

FLURSTÜCKSNUMMERN

15.21



NEU ZU PFLANZENDE BÄUME

15.22



BESTEHENDE BÄUME


7.0 FESTSETZUNG ZUM TECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ

DIE ÖSTLICHE UND WESTLICHE TIEFGARAGENZUFABRT IST EINZUHAUSEN UND ENTSPRECHEND SCHALLABSORBIEREND ZU VERKLEIDEN. NACHTS HAT IM GEWERBLICHEN BEREICH BETRIEBSRUHE ZU HERRSCHEN, WOBEI DIE NACHTZEIT UM 22.00 UHR BEGINNT UND UM 7.00 UHR ENDET.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E P L A N L I C H E N F E S T S E T Z U N G E N


GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANZEICHENRICHTLINIEN), WIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)


3.1  OFFENE BAUWEISE

3.5  BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BAUGB)

6.1.1  VERKEHRSFLÄCHEN ZUR INTERNEN ERSCHLIESSUNG, FLÄCHEN DES RUHENDEN VERKEHRS OHNE FESTSETZUNG DER GENAUEN ANORDNUNG

6.2  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

6.4  EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN


6.7  FLÄCHE FÜR MARKTPLATZ, TERRASSEN

9. GRÜNFLÄCHEN (§5 ABS.2 NR.5 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.15 UND ABS.6 BAUGB)

 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§9 ABS.1 NR.4 UND 22 BAUGB)

15.13  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

5.2 DIE STELLPLATZANORDNUNG TIEFGARAGE ZU OBERIRDISCHEN STELLPLÄTZEN IST IM VERHÄLTNIS 60:40 VORZUNEHMEN.

6.0 FESTSETZUNGEN ZUM NATURSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 ZUM AUSGLEICH DER DURCH BAULICHE ANLAGEN UND VERKEHRSFLÄCHEN ZU ERWARTENDEN FLÄCHENVERSIEGELUNG IST NACH §8a DES BUNDES-NATURSCHUTZGESETZES IM ZUGE DER BAULEITPLANUNG EINE BIOLOGISCH AUFGEWERTETE ERSATZFLÄCHE VON MAX. 2.500 QM (S. BEILIEG. BERECHNUNG) AUF DEM GRUNDSTÜCK FL.-NR. 649 AUSZUWEISEN UND ZU ERRICHTEN. DIE GENAUE BERECHNUNG DIESER AUSGLEICHSFLÄCHE IST MIT DEN ANTRAGSUNTERLAGEN ZUR BAUGENEHMIGUNG EINZUREICHEN UND NACH DEN VORGABEN DER NATURSCHUTZBEHÖRDE VORZUNEHMEN, WOBEI EINE DACHBEGRÜNUNG ZU 50% IN ANSATZ GEBRACHT WERDEN KANN.

6.2 FÜR DEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS IST ZUM BAUANTRAG EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MITEINZUREICHEN.

6.3 DIE GRÜNFLÄCHEN SIND UNTER VERWENDUNG EINHEIMISCHER BÄUME UND STRÄUCHER GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. JE 350 QM GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IST MIND. 1 EINHEIMISCHER, GROSSKRONIGER LAUBBAUM ZU PFLANZEN.

6.4 PARKPLÄTZE, GEHWEGE UND TERRASSENFLÄCHEN SIND MIT EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN BELAG Z.B. NATURSTEINPFLASTER ODER BETONSTEIN MIT RASENFUGE AUSZUBILDEN.

6.5 RANDPFLANZUNGEN UND PARKPLATZEINGRÜNUNG SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN VORZUNEHMEN. ZUR WAHRUNG DES HEIMISCHEN ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES WERDEN FOLGENDE BODENSTÄNDIGE BÄUME UND GEHÖLZE EMPFOHLEN:

BÄUME:	ROTBUCHE	- FAGUS SYLVATICA
	SPITZAHORN	- ACER PLATANOIDES
	WINTERLINDE	- TILIA CORDATA
	SOMMERLINDE	- TILIA PLATYPHYLLOS
	ULME	- ULMUS CARPINIFOLIA
	BIRKE	- BETULA VERUCOSA
	KIEFER	- PINUS SILVESTRIS
	FICHTE	- PICEA EXCELSA
	OBSTBÄUME	

GEHÖLZE:	HASEL	- CORYLUS AVELLANA
	HECKENKIRSCHEN	- CONICERA XYLOSTEUM
	KORNELKIRSCHEN	- CORNUS SANGUINEA
	FELDAHORN	- ACER CAMPESTRE
	SCHNEEBALL	- VIBURNUM OPULUS
	PFÄFFENHÜTCHEN	- EUONYMIUS EUROPAEUS
	SCHWARZER HOLUNDER	- SAMBUCUS NIGRA
	WILDROSEN	

NICHT ZULÄSSIG SIND FOLGENDE BÄUME UND GEHÖLZE:

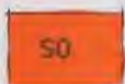
LEBENSBAUM	- THUYA (ALLE ARTEN)
SCHEINZYPRESSE	- CHAMAECYPARIS (ALLE ARTEN)
BLAUFICHTE	- PICEA PUNGENS GLAUCA
TRAUERBIRKE	- BETULA VERUCOSA TRISTIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§5 ABS.2 NR.1, §9 ABS.1 NR.1
BAUGB, §§1 - 11 BAUNVO)

1.4.2

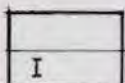


SONDERNUTZUNG "LADENGEBIET"
GEM.§11 BAUNVO
ZULÄSSIG SIND LÄDEN, EINZEL-
HANDELSBETRIEBE, VERBRAUCHER-
MÄRKTE, BÜROS, PRAXEN UND
WOHNUNGEN, BEHERBERGUNGSBETRIEBE
AUSGESCHLOSSEN

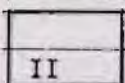
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§5 ABS.2 NR.1, §9 ABS.1 NR.1
BAUGB, §16 BAUNVO)

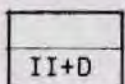
2.0



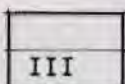
ZULÄSSIG EIN VOLLGESCHOSS ALS
HÖCHSTGRENZE OHNE KNIESTOCK



ZULÄSSIG ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS
HÖCHSTGRENZE OHNE KNIESTOCK



ZULÄSSIG ZWEI VOLLGESCHOSSE
MIT DACHGESCHOSS ALS HÖCHST-
GRENZE, WOBEI DACHGESCHOSS KEIN
VOLLGESCHOSS SEIN DARF



ZULÄSSIG DREI VOLLGESCHOSS ALS
HÖCHSTGRENZE OHNE KNIESTOCK

2.1 GFZ 0,8 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

2.5 GRZ 0,5 = GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

2.9 GÜZ 0,4 = GRÜNFLÄCHENZAHL ALS MINDESTMASS DER GRÜNFLÄCHE,
ABZÜGLICH BEBAUUNG (AUCH DACHBEGRÜNUNG) UND
FLÄCHENVERSIEGELUNG

3.0 GRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKS

3.1 GRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKS CA. 7.600 QM

4.0 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

4.1 DACHFORM: SATTEL-, PULT-, ZELT-, FLACHDACH

DACHNEIGUNG: 15°-30°

DACHDECKUNG: ZIEGEL- ODER METALLDECKUNG,
TEILFLÄCHEN AUCH GLASDECKUNG
BEI FLACHDACH GRASDACH (EXTENSIVE BEGRÜNUNG)

KNIESTOCK: MAX. 0,60 M BEI II + D

TRAUFHÖHE FÜR:

I MAX. 3,50 M AB OK LINDENSTRASSE

II MAX. 7,00 M AB OK LINDENSTRASSE

II+D MAX. 8,00 M AB OK LINDENSTRASSE

III MAX. 10,00 M AB OK LINDENSTRASSE

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

5.1 DIE STRASSENANBINDUNG VON DER AHORNSTRASSE ZUR LINDEN-
STRASSE WIRD BEIBEHALTEN.

BEBAUUNGSPLAN "GARTENWOHNGEBIET"
13.ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR.14
in 94072 Bad Füssing
Gemarkung: Safferstetten
Flur-Nr.: 649

BH: Beate Reindl-Gstöttl und Georg Gstöttl
Lindenstr. 3
94072 Bad Füssing

BEGRÜNDUNG

Aufgrund der zunehmenden Verdichtung der Wohnbebauung im Bereich Pappelallee-Lindenstraße und dem damit erhöhten Bedarf zentraler Versorgungsläden in dieser Gegend, möchte die Fam. Reindl-Gstöttl die am 18.03.1993 vom Gemeinderat beschlossene Sondernutzung für Ladengebiet auf dem Restgrundstück der Flur-Nr. 649 geltend machen.

Die Familie hat sich daher entschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses zu erstellen.

Die Gebäude sollen als Einzelgebäude entlang der Lindenstraße und Pappelallee errichtet werden mit Höhenstaffelung zur Lindenstraße und verbindenden Kulturpavillon an der Ecke Pappelallee-Lindenstraße.

Die Stellplätze wurden gut eingegrünt und so angeordnet, daß eine Nutzung auch für das best. Geschäftsgebäude der Fam. Reindl möglich ist. So kann die best. Ein- und Ausfahrt für beide Gebäude beibehalten werden. Von der Pappelallee soll der Gebäudeteil separat erschlossen werden. Unter sämtl. Gebäuden sind zur besseren Aufnahme des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem bereits bestehenden Gebäude auf diesem Grundstück.

Aufgestellt: Passau, 07.07.1993

MARTIN + BETTINA DENZ
ARCHITEKTEN · DIPL. ING. (FH)
RENNWEG 8 · 94034 PASSAU
TEL. 08 51 / 57777 · FAX 5 96 21

