

BEBAUUNGSPLAN MASSTAB = 1:1000

-RIEDENBURG-

- ORIGINAL -

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

REG. BEZ. NIEDERBAY.



6. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 28.08.1987 gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich. Das Anzeigenverfahren, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 28.08.1987 bekanntgegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltendgemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltendgemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Bad Füssing, den 28.08.1987



Ma
Bnan

1. Bürgermeister

INGENIEUR U. ARCHITEKTURBÜRO
PFARRKIRCHEN VON DOSS-STR.17

GÜNTER WAGNER

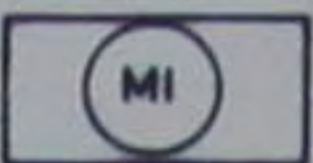
Wagner

JUNI 1986

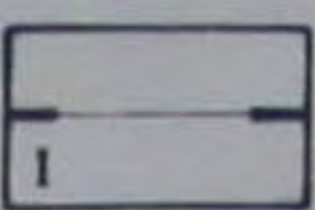
G. WAGNER ARCHITEKT
6.87

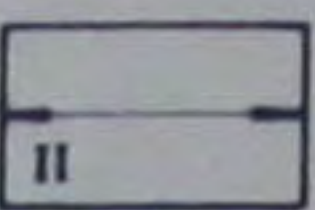
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

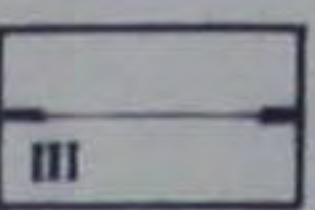
1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 1 Abs. 2 - 6 BauNVO

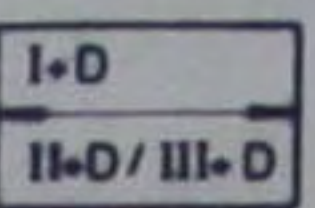
1.1  Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Ausnahmen siehe Ziff. 0.2.5

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BBauG, §§ 16 und 17 BauNVO und Ziff. 0.1.1.2
Grundflächenzahl (GRZ) nach Ziff. 0.1.1.2 eingeschränkt,
Geschoßflächenzahl (GFZ)


2.1  Zulässig 1 Vollgeschoß
als Höchstgrenze


2.2  Zulässig 2 Vollgeschoße
als Höchstgrenze

2.3  Zulässig 3 Vollgeschoße
als Höchstgrenze


2.4  Bestandsfestschreibung: Zahl der Vollgeschoße
mit ausgebautem Dachgeschoß


3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO


3.1  offene Bauweise


3.2  Baugrenzen

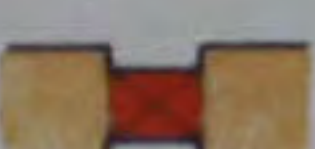
6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

6.1  Straßenverkehrsflächen teilweise mit
abgesetzter Belagsoberfläche


6.1.1  Straßenbegleitgrün

6.1.2  Gehsteige und öffentliche Wege


6.2  Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen

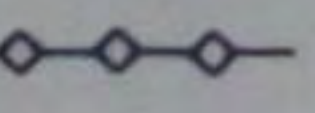
6.3  Straßenverengung bzw. bauliche Gestaltung
am Übergang GV Straße/Ortsstraße

7. Flächen der Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG


7.1  Umformstation; zulässig nur erdgeschoßig mit Satteldach
nach Ziff. 0.4. Weitere Festsetzungen gelten sinngemäß.


8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen


8.1  oberirdisch Elektro (E)

8.2  unterirdisch Elektro (E), Kanal (K), Gas (G)

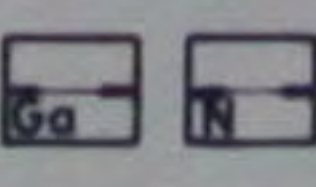
9. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG


9.1  öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün

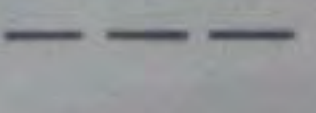
9.2  private Grünflächen als Ortsrandbepflanzung


9.3  zu erhaltendes und zu ergänzendes Bachbegleitgrün

15. Sonstige Festsetzungen

15.1  Flächen für Garagen (Ga)
und Nebengebäude (N)

15.2  abzubrechende Gebäude

15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen

15.12  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Festsetzungen zu § 9 BBauG

0.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

0.1.1.1 Art: Das Bauland wird nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 6 § 6 BauNVO als Mischgebiet (Mi) festgesetzt.

0.1.1.2 Maß: Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird aufgrund der vorhandenen Bebauung und Ortsstruktur für die GRZ und GFZ eingeschränkt und je Grundstück durch Baulinien (überbaubare Fläche) und die Geschöbshöhen vorgegeben.

0.1.1.3 Einschränkung: Bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen (ausser Bestand) ist der Dachgeschoßausbau unzulässig.

0.1.2 Bauweise

Bauweise offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke:

0.1.3.1 für Ein- und Zweifamilienhäuser 550 qm

0.1.3.2 für sonstige Gebäude 1000 qm

Bei Grundstücksteilungen und für Neubauten ist die Grundstücksfläche mit mind. 80% der überbaubaren Fläche einzuhalten.

0.1.4 private Grünflächen

Für das Grundstück ist eine Grünflächenzahl von mind. 40% der Grundstücksgröße nachzuweisen und nach den Festsetzungen der Grünordnung zu bepflanzen.

Die Ortsrandbepflanzungen sind durchzuführen.

0.1.5 Garagen und Stellflächen

Die erforderlichen Garagen und Stellflächen sind auf dem Grundstück herzustellen.

Wird durch die notwendige Garagen- und Stellflächenzahl der mindest Grünflächenanteil von 40% unterschritten, so ist eine Tiefgarage zu errichten.

Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

Tiefgaragen sind unter dem Gebäudeniveau zu errichten, mit Mutterboden zu überdecken und nach den Festsetzungen der Grünordnung zu gestalten.

Tiefgaragen können auch ausserhalb der Baulinien errichtet werden, dabei ist zu Nachbargrenzen ein Abstand von 4,00 m einzuhalten.

Einzel- und Doppelgaragen von Ein- und Zweifamilienhäusern können in einem Abstand von mind. 5,00 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Platz darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

Alle anderen Garagen und Stellplätze müssen über gemeinsame Zu- und Abfahrten, mit max 3,50 m Breite an der öffentlichen Verkehrsfläche, erreichbar sein.

Die Zufahrtsflächen können mit einem geschlossenen Belag ausgeführt werden, für Stellplätze können Rasengittersteine o. ä. verwendet werden. Diese Rasengittersteine zählen nicht zur Grünfläche.

Zur Nachbargrenze sind Stellplätze in einem Abstand von mind. 1,00 m zu errichten und mit einer Hecke einzugrünen.

Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zu Art. 91 BayBO und äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.

2.1 Gebäude

zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 - 2.4

Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen.

Holzverkleidungen sind erwünscht, jedoch im Erdgeschoß zu vermeiden.

Keine modischen Putze, nur ruhige Putzstruktur erlaubt.

Bei Ziff. 2.2 mit Kniestock sind die Giebel- und Kniestockwände mit Holzverkleidung abzusetzen.

Dachform: Satteldach 25 - 30°

Bei Fl. Nr. 121/1 in Angleichung an das bestehende Gebäude sind auch versetzte Pultdächer möglich.

Finstrichtung: Die einzuhaltende Finstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1 - 2.4

Dachdeckung: Pfannen, naturrot

Dachgauben: unzulässig

Dachflächenfenster: zulässig bei 1+D, Einzelgröße max 0,8 m²

Kniestock: unzulässig,

Ausnahmen bei Ziff. 2.1 und Bauweise 1+Dachgeschoß, Kniestock zulässig.

Sockelhöhe: = OK Kellerdecke max 0,30 m

Wandhöhe: bei Ziff. 2.1 - 3,00 m

bei Ziff. 2.2 - 5,80 m

bei Ziff. 2.3 - 8,50 m

jeweils ab Straßenoberkante gemessen.

Ortgang: 0,50 - 0,80 m

Traufe 0,70 - 1,00 m

Farbige Gestaltung: Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß, Holzverkleidungen sind natur oder mit mittelbrauner Lasurfarbe zu streichen.

Gemeindliche Satzungen über Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO sind zudem zu beachten.

0.2.2 Garagen (Ga) und Nebengebäude (N)

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Festsetzungen zu Ziff. 0.2.1 sowie Ziff. 2.1 gelten sinngemäß.

Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Wandhöhe: an der Traufseite nicht über 2,50 m

Sockelhöhe: max 0,30 m

0.2.3 Einfriedungen

Art: Einfriedungen richten sich nach der gemeindlichen Satzung über Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO.

Sichtdreiecke: Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Zäune und Bepflanzungen nur bis 0,80 m über Straßenhöhe ausgeführt werden.

0.2.4 Mülltonnen und bewegliche Abfallbehälter: sind in geschlossenen Wandeinbaubehältern, die in die baulichen Anlagen, oder in den Gartenzaun zu integrieren sind, oder bei größeren Gebäuden in eigenen Nebenanlagen unterzubringen.

0.2.5 Nebenanlagen: Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig. Nicht zulässig sind Stallungen für Kleintierhaltung.

0.3 Grünordnung

0.3.1 Öffentliche Grünflächen: als Straßenbegleitgrün. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden (siehe 0.3.3 und 0.3.4).

0.3.2 Mindestgrünfläche: Sie muß mindestens 40% der Grundstücksfläche betragen. Für die Gestaltung ist den Bauanträgen ein Bepflanzungsplan beizugeben.

0.3.3 Neupflanzung bei öffentlichen und privaten Grünflächen.

Bäume:

Rotbuche *Fagus sylvatica*

Stieleiche *Quercus robur*

Spitzahorn *Acer platanoides*

Winterlinde *Tilia cordata*

Zitterpappel *Populus tremula*

Ulme *Ulmus carpinifolia*

Birke *Betula cerucosa*

Heinbuche *Carpinus betulus*

Traubenkirsche *Prunus padus*

0.3.4 Gehölze

Hasel *Corylus avellana*

Liguster *Ligustrum vulgare*

Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Vogelbeere *Sorbus aucuparia*

Schneeball *Viburnum apulus*

Schlehdorn *Prunus spinosa*

Wildrose *Rosa virginiana*

Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

0.3.5 Negativliste:

Die Anpflanzung nachstehender Gehölze ist nicht zulässig:

Scheinzypresse *Chamaecyparis*

Stechfichte *Picea pungens Clausa*

Lebensbaum *Thuja*

0.3.6 Hausbäume: auf dem Grundstück ist je 300 m² ein Baum der unter 0.3.3 genannten Arten zu pflanzen.

0.3.7 Auf den Grundstücken sollen zudem Obstbäume gepflanzt werden. Für den unmittelbaren Gebäudebereich sind ökologisch geeignete Arten der Zier- und Blüthengehölze zulässig.

Für die bodendeckende Bepflanzung und für die Bepflanzung von Sichtdreiecken werden keine Pflanzen vorgeschrieben oder verboten.

0.4 Nachweis zum Bauantrag

Im Zuge des Bauantrages ist ein Bepflanzungs- und Grünordnungsplan einzureichen der den Nachweis der Mindestgrünfläche, der Garagen und Stellplätze, der untergeordneten baulichen Anlagen u.ä. beinhaltet.