

**BEBAUUNGSPLAN „TRET LAND II“**  
 WÜRDING  
 GEMEINDE: BAD FÜSSING  
 ENTWURF M 1 : 1 000  
 FESTSETZUNGEN, § 9 BauGB & Art. 91 (3) BayBO

1. ... Planzeichen:
- Geltungsbereich, § 9 (7) BauGB
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - ===== Vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit gegenseitigem Gehrecht
  - Grundstücksgrenze mit Baugruppentrennung
  - Baulinie, § 23 (2) BauNVO, Anbau zwingend
  - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO, mit Parzellennummer
  - Firstrichtung
  - Bestehende Gebäude
  - Stellplätze dazu
  - Öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz
  - Großbaum im Öffentlichen Straßenraum
  - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
  - Baugruppenbezeichnung, hier „A“
  - Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
  - Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
  - Standort für Trafohaas

2. ... für alle Baugruppen:
- Geländeveränderungen (Abgrabungen & Aufschüttungen) sind unzulässig!
  - Im Folgenden werden für die nach ihrer Nutzungsart gegliederten Baukörper unterschiedlich umfangreiche Gestaltfestsetzungen getroffen.

- **Bepflanzung:** Private Grünflächen
- In den Privatgärten der Baugruppe C muß mindestens 1 großkroniger Laubbaum als Hausbaum gepflanzt werden, bei Baugruppe B wird dies empfohlen.
- Auf Koniferen ist zugunsten landschaftstypischer Arten zu verzichten.
- Baumarten:
- Obstbäume (Halb- oder Hochstamm)  
 Walnuß
- Heckenarten:
- |                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Haselnuß        | - Corylus arellana        |
| Felsenbirne     | - Amelanchier canadensis  |
| Saalweide       | - Salix caprea            |
| Flieder         | - Syngua vulgaris         |
| Holunder        | - Sambucus nigra          |
| Quitte          | - Chaenomeles             |
| Eberesche       | - Sorbus aucuparia edulis |
| Hundsrose       | - Rosa canina             |
| Beerensträucher |                           |
- Öffentliche Grünflächen
- Bäume 1. Ordnung:
- Solitarpflanzung an prägnanten Stellen um Akzente zu setzen, an Eingängen, Plätzen:
- Obstbäume, Hochstämme  
 Feldahorn - Acer campestre  
 Stilleiche - Quercus robur  
 Spitzahorn - Acer platanoides
- Bäume 2. Ordnung:
- zur Belebung des inneren Grünbereichs und des Ortsrandes Verwendung von Bäumen mit mittlerem Kronendurchmesser
- Obstgehölze, Hochstamm  
 Apfel  
 Birne (Mostbirne „Gute Graue“)  
 Kirsche  
 Kornelkirsche  
 Eberesche  
 Walnuß

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 15. Mai 1992 bis 16. Juni 1992 in Bad Füssing öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02.05.92 ortsüblich durch Ausschlag an der Amtstafel bekanntgemacht.

Bad Füssing, den 12.02.93  
 Gnan, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.12.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

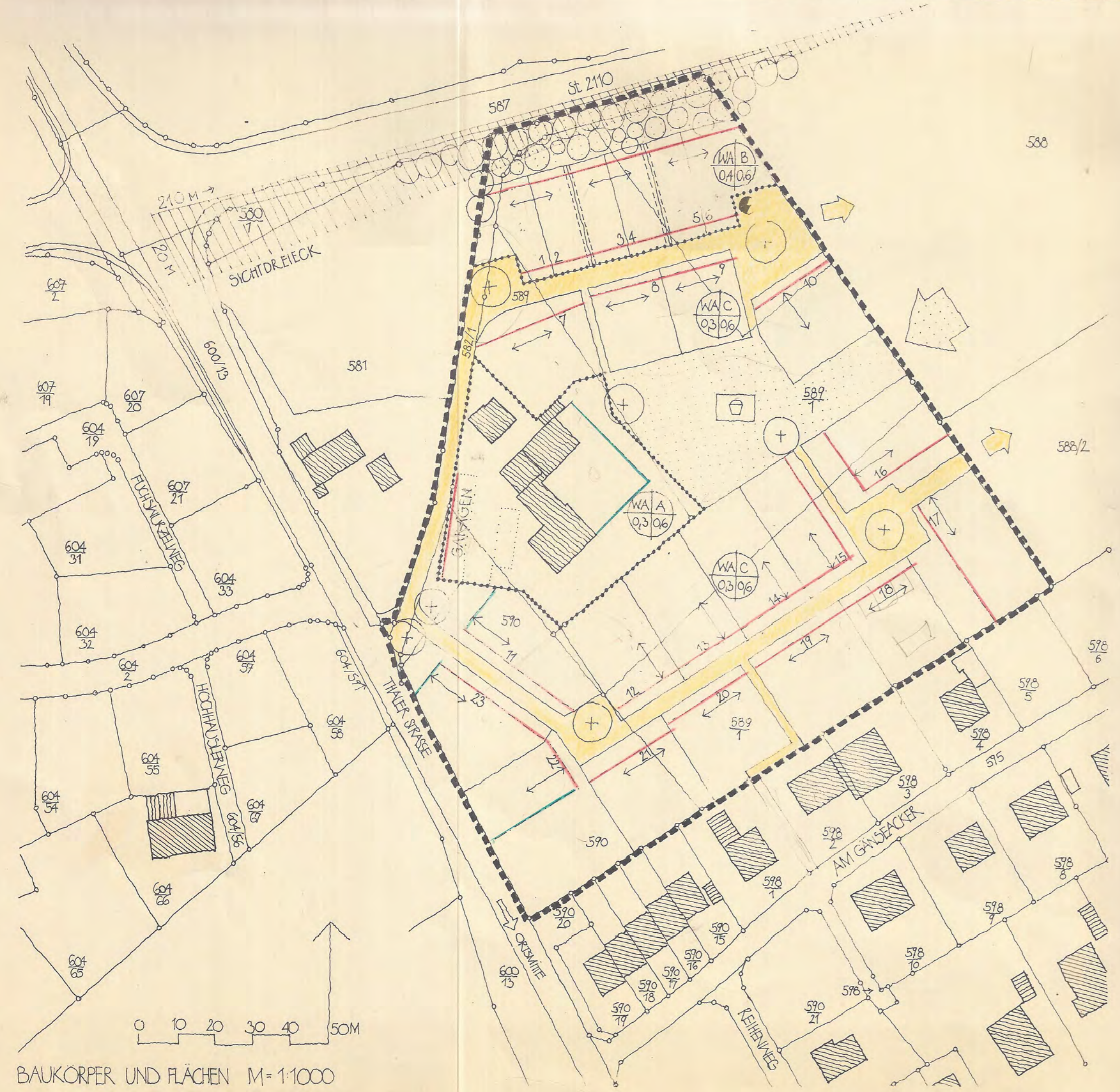
Bad Füssing, den 12.02.93  
 Gnan, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 14.05.93 Nr. 641 B P gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Passau, den 14.05.93  
 gez. Hellinger  
 1. A. Verw. Hauptmann

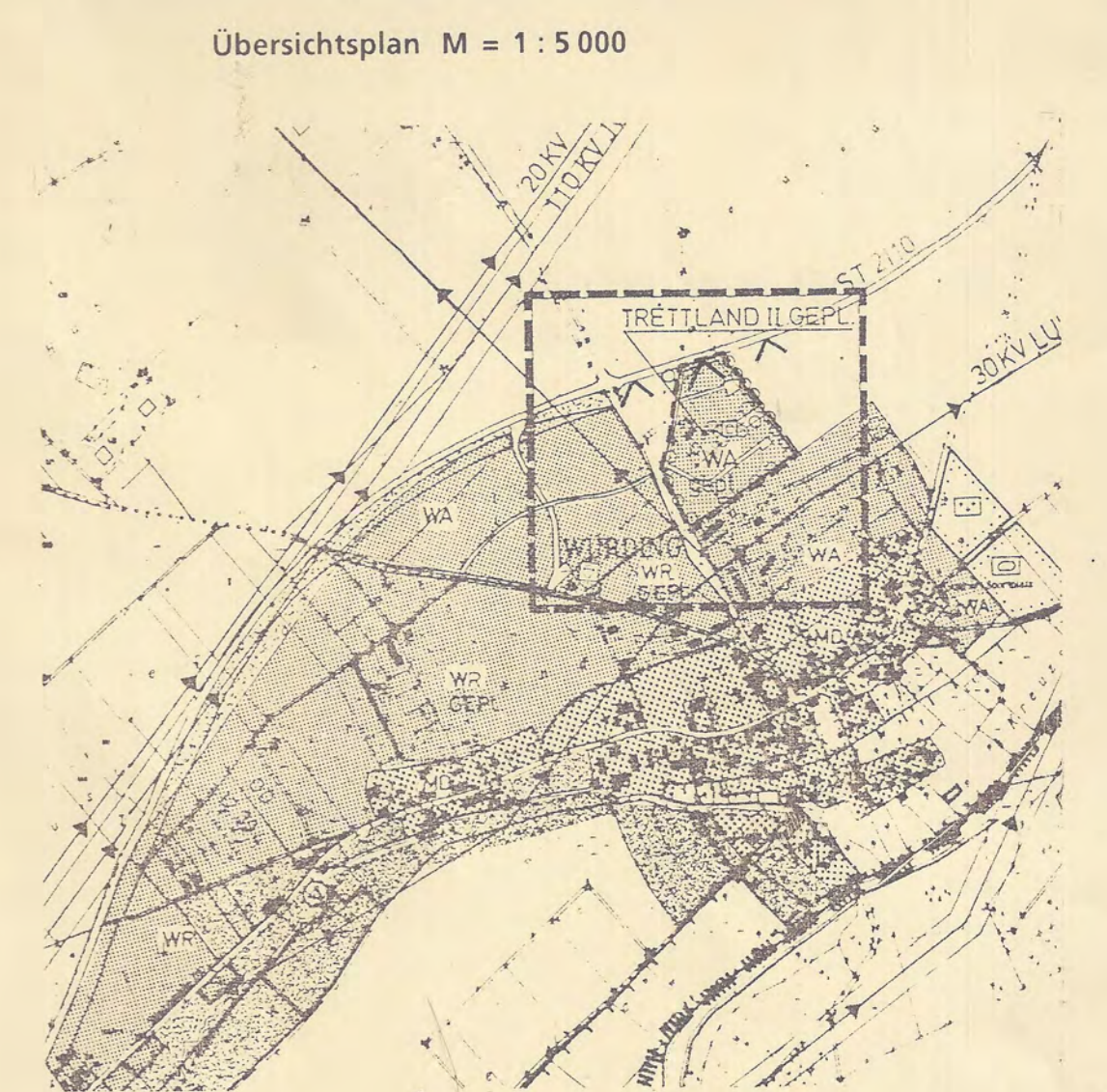
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 28.05.93 in Bad Füssing gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 28.05.93 ortsüblich durch Ausschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Bad Füssing, den 28.05.93  
 Gnan, 1. Bürgermeister



- **Hauptbaukörper:** 2 Vollgeschosse zwingend!
- Dach: symmetrisches Satteldach, Neigung siehe 3. Baugruppen, ... Deckungsmaterial: Ziegel, naturrot oder vergleichbares.
- Dachüberstand an der Traufseite max. 50 cm, am Giebel ebenfalls max. 50 cm.
- Öffnungen in der Dachfläche: zulässig:
- Zwerchhäuser, eines je Dachfläche, max. 3 m breit, Tiefe vor Hauptbaukörper  $\leq$  Breite, First tiefer als Hauptfirst, Traufe höher als Haupttraufe und
  - Dachflächenfenster nur 1 Format je Haus, Breite  $\leq$  70 cm, Abstand untereinander mindestens die Breite, vom Dachrand mind. 2 Breiten und Lage aller Dachfenster auf einer Höhe.
  - Andere Dacheinschnitte sind unzulässig!
- Außenwände: nur ein Fassadenmaterial!
- Öffnungen: maximal 3 verschiedene Formate je Haus, wobei Türen nicht größer als 3 m<sup>2</sup>, Fenster mit Brustung nicht größer als 2 m<sup>2</sup> sein sollen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht unmittelbar aneinanderstoßen (Lochfassade!), das gilt auch für Garagentore (Doppeltore sind unzulässig!)
- **Nebenubaukörper:** eingeschossig!
- Nutzung: Aufenthaltsräume nur im Sinne des § 13 BauNVO (Arbeitsräume) und Werkräume, Wintergarten, Garagen, Abstellräume.
- Maße: siehe 3. Baugruppen
- Dach: einfache Pultdächer, Ausnahme: Satteldach bei Baugr. A + B, bei Anbau an den Hauptbaukörper ist vom dessen Traufe bzw. Ortsgang ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
- **Balkone und Vordächer:** sollen nicht als Auskragungen des Hauptbaukörpers erstellt werden, sondern als eigenständige Bauteile (Bauphysik, Klarheit der Bauteile, späterer Anbau)
- **Einfriedigungen:** dürfen errichtet werden auf den Baulinien und den von der Straße aus gesehen dahinterliegenden Grundstücksgrenzen, dürfen 1 bis 1,30 m hoch sein und sind sokkelfrei auszuführen als verputzte Mauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten oder waagrecht Bretern
- **Verkehrsflächen:** Straße: Asphaltstreudecke, Pflasterterrasse in Straßenmitte? Private Randstreifen: Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

3. ... für einzelne Baugruppen:
- Vorbemerkung: bei der Grundflächenermittlung sind außer den Hauptbaukörpern auch die Nebenbauten, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zu berücksichtigen (§ 19 (4) BauNVO)! Die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO wird nur für Parzelle 19 + Baugruppe A zugelassen (hoher Stellplatzbedarf).
- Traufhöhe: Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenwandaußenkante und Oberkante der Dachhaut (BayBO).
- Baugruppe A:**  
 Im wesentlichen Baubestand, Ausnahme nach § 4 (3) 1. BauNVO: Beherrbergungsgewerbe.  
 GRZ = 0,3  
 GFZ = 0,6
- eine Erweiterung des Betriebes ist im Rahmen der Baugrenzen möglich. Pultdach mit Ziegeldachdeckung  $\geq$  27°.
- Baugruppe B:**  
 Schallschutzbebauung mit Südorientierung der Aufenthaltsräume s. Begründung und Lärmschutzgutachten.  
 Nur für Wohnbauten, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten (§ 9 (1) 7. BauGB):  
 Doppelhäuser mit Wohnwegen oder Reihenhäuser in offener Bauweise, jedoch abweichend von § 22 (2) BauNVO mit einer Hausgruppenlänge bis zu 66 Meter (§ 22 (4) BauNVO),  
 eine Wohneinheit je DHH, Auf Parz. 1 und 6 bis zu 2 WE  
 GRZ = 0,4  
 GFZ = 0,6
- die Hauptbaukörper sind südlich mit ihrer Traufseite an die nördliche Baulinie anzubauen, Bautiefe = 7,5 m, Traufhöhe = 5,5 m, Dachneigung = 39°, die Dachflächen der einzelnen Häuser sind durch Schilddächer zu trennen.  
 Die Nebenbauten sind an die straßenseitige Baulinie anzubauen, Bautiefe = 5,5 m, Traufhöhe = 2,5 m, Dachneigung = 27°, Ziegeldachüberstand incl. Rinne 50 cm, Holzskelett, Holzwände, Mauern nur bis 1,30 m Höhe.
- Baugruppe C:**  
 Hier sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen. Häuser in offener Bauweise, bis zu 2 WE je Haus,  
 GRZ = 0,3  
 GFZ = 0,6
- die Hauptbaukörper sind an die Baulinie anzubauen, die Traufseite muß mindestens das 1,5fache der Giebelseite messen, die Bautiefe ist auf 9 m beschränkt, die Traufhöhe auf 5,5 m, Dachneigung 31 - 39°, die Nebenbauten sind maximal 3 m tief, Dachneigung mindestens 14°.



GEMEINDE BAD FÜSSING, ORTSTEIL WÜRDING

Bebauungsplan TRET LAND II  
 14.12.1992 M 1 : 1 000

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Bebauungsplan mit Festsetzungen
- Begründung
- Gemeindeverordnung vom 06.02.1980
- Lärmschutzgutachten vom 23.10.1992

Planung: Ortsplanungstelle für Niederbayern  
 Leitung: Lt. DD B. Gutknecht  
 Regierungsplatz 540, 8300 Landshut  
 Tel. 0871/808-1425

Bearbeitung: BORin Wieczorek  
 BauRef G. Schwarz, BauRefin Wibmer

Landshut, den 21.03.1991/02.12.1991/14.12.1992