

Übersichtsplan M = 1 : 5 000



GEMEINDE BAD FÜSSING, ORTSTEIL WÜRDING

Bebauungsplan
14.12.1992

TRETTLAND II
M 1 : 1 000

Bestandteile des Bebauungsplanes:

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



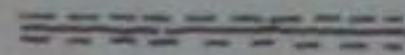





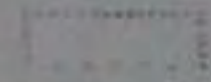

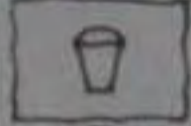
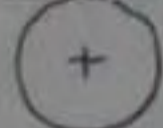
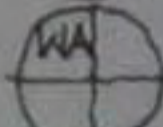
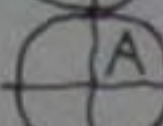
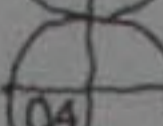
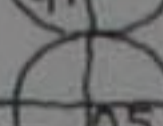
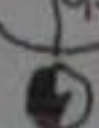
Planung: Ortsplanungstelle für Niederbayern
Leitung: Ltd. BD B. Gutknecht
Regierungsplatz 540, 8300 Landshut
Tel. 0871/808-1425
Bearbeitung: BORin Wieczorek
BauRef G. Schwarz, BauRefin Wibmer

Landshut, den 21.03.1991 / 02.12.1991 / 14.12.1992

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 Trafohaus

2. ... für alle Baugruppen:

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

- **Hauptbaukörper:** Dach
 2 Vollgeschosse zwingend!
 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 m², Fenster mit Brustung nicht größer als 2 m² sein sollen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht unmittelbar aneinanderstoßen (Lochfassade!), das gilt auch für Garagentore (Doppeltore sind unzulässig!)
- **Nebengebäude:** Nutzung
 eingeschossig!
 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 von 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)
- **Einfriedungen:** 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 waagrechten Brettern
- **Verkehrsflächen:** Straße: Asphalteinstreudecke, Pflasterrinne in Straßenmitte?
 Private Randstreifen:
 Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

• 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 avellana
Felsenbirne	- Amelanchier canadensis
Saalweide	- Salix caprea
Flieder	- Synuga vulgaris
Holunder	- Sambucus nigra
Quitte	- Chaenomeles
Eberesche	- Sorbus aucuparia edulis
Hundsrose	- Rosa camina
Beerensträucher	

Öffentliche Grünflächen

- Bäume 1. Ordnung:

Solitärpflanzung an prägnanten Stellen um Akzente zu setzen, an Eingängen, Plätzen:

Obstbäume, Hochstämme
Feldahorn - Acer campestre
Stieleiche - 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

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: Beherbergungsgewerbe.

$$\text{GRZ} = 0,3$$

$$\text{GFZ} = 0,6$$

eine Erweiterung des Betriebes ist im Rahmen der Baugrenzen möglich. Pultdach mit Ziegelerdeckung $\cong 27^\circ$.

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)

$$\text{GRZ} = 0,4$$

$$\text{GFZ} = 0,6$$

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 Schildwände zu trennen.

Die Nebenbauten sind an die straßenseitige Baulinie anzubauen, Bautiefe = 5,5 m, Traufhöhe = 2,5 m, Dachneigung = 27° , Ziegel! Dachüberstand 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,

$$\text{GRZ} = 0,3$$

$$\text{GFZ} = 0,6$$

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 $31 - 39^\circ$, die Nebenbauten sind maximal 3 m tief, Dachneigung mindestens 14° .