

Planungsbüro Philipp Plenk
Landschaftsarchitekt
Pfarrkirchener Straße 25
84307 Eggenfelden

Tel.: 08721/4866



B E B A U U N G S P L A N

GEWERBEGEBIET "WÜRDINGER FELD" GEMEINDE BAD FÜSSING















Rechtsgrundlagen:


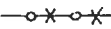



1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch G. v. 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung = BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 1990) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Bayerische Bauordnung
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt die Bayerische Bauordnung zu Grunde.

Für die baurechtliche Beurteilung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.

I. Festsetzungen durch Planzeichen (gemäß PlanzV 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
2.1 0,6 GRZ	Grundflächenzahl max. 0,6	§ 19 BauNVO
2.2 0,4 GÜZ	Grünflächenzahl mind. 0,4	
2.3	Zahl der Vollgeschosse zulässig 1 Vollgeschoß zulässig 2 Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
I		
II		

3.	Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO
3.1	 offene Bauweise		§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.2	 Baugrenze		§ 23 Abs. 3 BauNVO
4.	Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.1	 Straßenverkehrsfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.2	 Einfahrtsbereich		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB
4.3	P Parkflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.4	 Öffentlicher Fußweg		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.	Hauptversorgungsleitungen		§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
	 20-KV-Freileitung Thüga mit Schutzzone (beidseits 8 m)		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
6.	Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.1	 private Grünfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.2	 öffentliche Grünfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.3	 Friedhof		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.4	 Landwirtschaftliche Nutzfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
7.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und und Abs. 6 BauGB
7.1	 Anpflanzen von Bäumen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
7.2	 Zu erhaltende Bäume		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
7.3	 Anpflanzen von Sträuchern		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
8.	Sonstige Planzeichen		
8.1	 Hauptfirstrichtung		
8.2	SD Satteldach		

8.3		Sichtfeld (von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)
8.4		aufzuhebende Grundstücksgrenze
8.5	374	Flurnummer
8.6		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
8.7	LF	Lagerfläche
8.8		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
8.9		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

II. Textliche Festsetzungen

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO. Ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zulässig: Aufsichts- und Bereitschaftspersonalwohnungen, Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen, jedoch insgesamt max. 2 Wohnungen und nur in baulicher Verbindung mit dem gewerblich genutzten Bereich.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugrundstück gilt das Maß, das im Plan durch die Grundflächenzahl, Grünflächenzahl, die Baugrenzen sowie die Geschößzahlen festgesetzt ist.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

4. Verkehrsflächen

Die Zufahrt des Grundstücks erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße.

5. Grünflächen

5.1 Private Grünflächen

Für die Freiflächen des Bauhofes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Eingabeplan zu erstellen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist ein Jahr nach Fertigstellung durchzuführen.

Einschränkung der Pflanzgebote:

Im Bereich von Sichtdreiecken darf die geschlossene Pflanzung nicht über 80 cm der Fahrbahnhöhe reichen.

Bäume werden in diesem Bereich im Astwerk Zug um Zug aufgeschnitten, bis das Lichtraumprofil der STVO erreicht ist

5.2 Pflanzungen/Nachbarrecht

Für die Abstände der Bäume und Sträucher von den Grenzen sind die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung maßgebend.

5.3 Pflanzgebote/Artenliste
für private und öffentliche Grünflächen.
Zur Verwendung bei Grünflächen, im Friedhof, Rad- und Fußwegen in der öffentlichen Grünfläche.

- Feldahorn – Acer campestre
- Bergahorn – Acer platanoides
- Spitzahorn – Acer pseudoplatanus
- Stieleiche – Quercus robur
- Winterlinde – Tilia cordata
- Esche – Fraxinus excelsior
- Kastanie – Aesculus hippocastanum
- Wildbirne – Pyrus communis
- Obstsorten nach Eignung;

Pflanzgrößen:

Hochstamm: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm

Sonstige Pflanzung:

Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft und ihrer Ersatzgesellschaften.
(Labkraut – Eichen – Hainbuchenwald)

Pflanzgrößen:

2 x verpflanzt, 80–125

5.4 Pflanzungen und Versorgungsanlagen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
Die Gemeinde behält die Dominanz mit seinem Freiflächenplaner (Landschaftsar-
chitekt) die Planung der Ver- und Entsorgungstrassen zu koordinieren.
- Die Flächen für Bäume und Solitärgehölze bleiben frei von Ver- und Entsor-
gungsleitungen.

Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91
BayBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Art. 91 Nr. 1.1 und 1.2
BayBO

1.1 Hauptgebäude

1.1.1 Dachform: Die Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische
Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen.
Die Dachneigung beträgt 25–35°.

Dachdeckung: Rote bis ziegelrote Dachsteine

Dachgauben: nicht zulässig

Dachflächenfenster: nicht zulässig

Dacheinschnitte: nicht zulässig

1.1.2 Fassaden:
Materialien: Die Fassaden sind nur mit Putz oder/und senkrechter
Holzverschalung auszuführen. Kletterhilfen zur Fassaden-
begrünung sind zulässig. Grelle Fassadenanstriche sind
nicht zulässig.

- 1.1.3 Kniestock: Die Ausbildung eines Kniestockes ist bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
- 1.1.4 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind in Form von hinterleuchteten Metallbuchstaben mit einer max. Höhe von 0,80 m zulässig und in die Fassadengestaltung zu integrieren.
- 1.2 Nebengebäude: Das Nebengebäude ist gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.
- 1.2.1 Kniestock: Auf dem Nebengebäude ist ein Kniestock nicht zulässig.
- 1.2.2 Traufhöhe: Eine Traufhöhe ist bis max. 4,50 m zulässig.

2. Gestaltung der Außenanlagen

- 2.1 Verkehrsflächen:
Stellplätze und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene oder sandstabilisierte Decke).
Lagerplatz-Zufahrten sind mit einer Asphaltdecke zu befestigen.
- 2.2 Einfriedungen
- 2.2.1 Einfriedungen für das Gewerbegebiet
Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
Von öffentlichen Straßen bis zum Tor ist ein Mindestabstand von 7,00 m einzuhalten.
- 2.2.2 Einfriedungen für den Friedhof
Für den Friedhof sind gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante Dachreiter) zulässig, ausgehend von der festgesetzten Geländeoberkante.

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

Die Gemeinde Bad Füssing hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Würdinger Feld" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, den

Bad Füssing

.....
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Füssing, den

Bad Füssing

.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat in der Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den

Bad Füssing

.....
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Bad Füssing, den

Bad Füssing

.....
1. Bürgermeister

Das nach § 11 BauGB erforderliche Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Verletzungen von Verfahrens- oder Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Passau, den

Landratsamt Passau

.....

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am
gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am
..... bekannt gegeben.

Bad Füssing, den

Bad Füssing

.....
1. Bürgermeister

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

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemä-
ße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nut-
zung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
wird hingewiesen. Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 nr. 1 und 2 BauGB be-
zeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind un-
beachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines
Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit
dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht
worden sind (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Bad Füssing, den

Bad Füssing

.....
1. Bürgermeister