

**BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**B A D F Ü S S I N G**  
**ORTSTEIL EGGLFING „AM WIESEN GRUND“**

**ENTWURF** **M 1 : 1000**

DIPL. ING. OTTO STERNECKER  
 DIPL. ING. LEOPOLD STARR  
 ROTHMUNDSTR. 6                      8000 MÜNCHEN 2

ARCHITEKT BDA  
 ARCHITEKT BDA  
 TELEPHON 089 / 5370 04

H. BAUER UND R. LYNEN  
 FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 NORDRING 8                      8051 MARZLING

TELEPHON 08161 / 63480

**MÜNCHEN / MARZLING**

geändert am **23. MAI 1991**  
**20. AUGUST 91**

Planungsrechtliche Grundlagen :

BauGB  
BayBO  
BauNVO  
PlanZVO

Bauo  
mit S  
Auße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 1 BauGB )

(2)

1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

In den reinen Wohngebieten WR I und WR II sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig :

WR I : Wohngebäude - es sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Grundstück zulässig.

WR II: Wohngebäude - es sind nicht mehr als vier Wohnungen pro Grundstück zulässig.

Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinie, Baugrenze und Geschößzahl festgesetzt ist.

(1) Bauweise

Offen

LEGENDE

Art der Baulichen Nutzung

WR

Reines Wohngebiet gem § 3 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(3)

Maß der baulichen Nutzung

GFZ

Geschoßflächenzahl

GRZ

Grundflächenzahl

II+D

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

GRZ

Grundflächenzahl

II+D

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze



Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche

Garagen, Stauräume

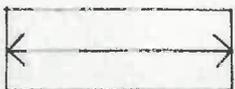
Ga

Einzel- bzw. Doppelgaragen

St

Fläche für Stauraum nach § 2 GaV, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

Sonstige Planzeichen :



Satteldach



verbindliche Hauptfirstrichtung



Umgrenzung für Garagen



Grenzen des räumlichen Geltungs bereichs

REGELSCHNITT  
ZUFAHRTS-



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen : ( Art. 91 Bay BO i.V.  
mit § 9 Abs. 4 BauGB )

Außere Gestaltung baulicher Anlagen : Art. 91 Abs.1 Nr. 1 BayBO)

(2) Fassadengliederung und Material :

1. Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig und erwünscht  
Ortsübliche Stilelemente wie Fensterläden, Erker  
Loggien und Balkone sind erwünscht.

2. Fenster- und Türausbildungen sind nach Möglich-  
keit in Holzkonstruktion auszuführen. Es wird  
empfohlen, Fenster- und Fenstertüren mit Sprossen  
zu unterteilen.  
Glasbausteine sind unzulässig.

3. Balkonumwehungen sind in Material und Ausführung  
auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungs-  
elemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in  
Holz und Metall. Balkonumwehungen aus Beton sind un-  
zulässig.

Durchlaufende Balkone auf die gesamte Gebäudelänge sind  
unzulässig. Balkone und Erker dürfen obergeschoßig bis  
1,50 m über die Gebäudeflucht auskragen.

4. Farbgebung: Putzflächen sind mit hellem Anstrich  
zu versehen.

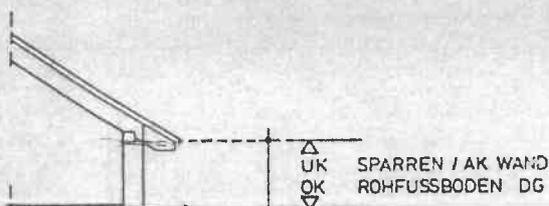
5. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten - und  
Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zuläs-  
sig und erwünscht.

(3) Dachausbildung / Dachgestaltung :

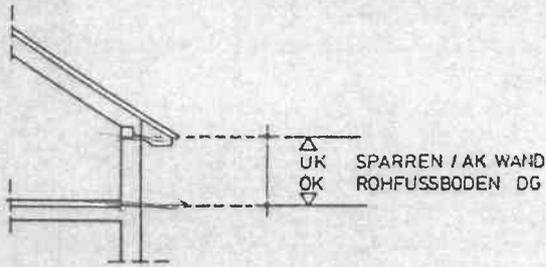
1. Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß planzeichnerisch  
festgesetzter Firstrichtung als gleichseitig geneigte Sattel-  
dächer auszubilden.

2. Die zulässige Dachneigung beträgt  $32 - 38^\circ$

3. Die Höhe des Kniestocks beträgt : bei I + D : max. 1,20 m  
bei II + D : max. 0,90 m



3. Die Höhe des Kniestocks beträgt bei I + D : max. 1,20 m  
bei II + D : max. 0,90 m



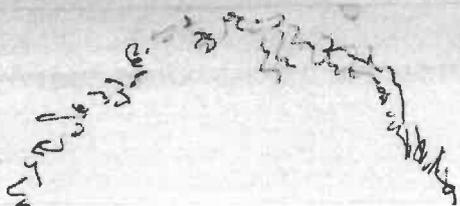
4. Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig. Die Summe der Einzelgaubenlängen darf 1/2 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die maximale Einzelgaubenlänge beträgt 2,50 m. Dachausschnitte sind unzulässig.
5. Der Traufüberstand darf max. 0,50 m betragen.  
Ortgangüberstand max. 0,80 m.
6. Zulässig sind ausschließlich rote Dachziegel ( Beton - oder Ziegelmaterial ).
7. Vorspringende Bauteile wie z. B. überdachte Balkone, sind in gleicher Eindeckungsart wie das Hauptdach auszuführen.

Ausnahmsweise sind Glas - und Blecheindeckungen zulässig.

#### ( 4 ) Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Flachdächer sind unzulässig.  
Traufhöhe bei ebenem Gelände nicht über 2,75 m.  
Kellergaragen sind unzulässig.
2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum freigehalten werden.
3. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen.  
Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
4. Keine Grenzbebauung; Grenzabstand mindestens 0,50 m.

REGELSCHNITT  
FUSSWEGE  
M 1 : 50



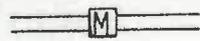
# FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

## 1. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Verkehrsflächen



Verkehrsberuhigter Bereich



Mehrzweckstreifen



Fußweg öffentlich



Landwirtschaftliche Flurwege

### 2. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Baumscheiben im Verkehrsbereich



Öffentlicher Kinderspielplatz



Private Grünflächen

### 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Neuzupflanzende Bäume



Neuzupflanzende geschlossene Gehölzgruppen/freiwachsende Hecke

### 4. Sonstige Planzeichen / Hinweise



Grenze des räumlichen Geltungsgebietes



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches



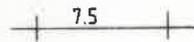
Grundstücksgrenze

13

Nr. der Gartenparzellen



Sichtfeld



Maßangaben in Meter

## II. Festsetzungen durch Text

### 1. Verkehrsflächen

#### 1.1 Straßenverkehrsflächen

Die im Plan ausgewiesenen Erschließungsstraßen sind verkehrsbereit auszubauen. Als Straßenbelag wird Betonrechteckpflaster festgesetzt.

#### 1.2 Mehrzweckstreifen

Der Mehrzweckstreifen ist mit Betonrechteckpflaster zu befestigen. Die Ausstattung mit befahrbaren Baumscheiben ist zulässig.

#### 1.3 Fußweg, öffentlich

Die öffentlichen Fußwege sind in wassergebundener Bauweise auszubilden. Als Eingangssituationen sind, wie im Plan ausgewiesen, berankte Torbogen aus Holz zu erstellen.

#### 1.4 Landwirtschaftliche Flurwege

Die im Nordwesten und Süden des Planungsgebietes verlaufenden Flurwege sind als 3,5 m breite, wassergebundene landwirtschaftliche Wege auszubauen und mit seitlichem Wiesensaum zu versehen.

### 2. Grünflächen

#### 2.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen oder Baumscheiben anzulegen.

Für alle öffentlichen Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungskräfte im Maßstab

OFFEN  
GRÜN

## 2. Grünflächen

### 2.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen oder Baumscheiben anzulegen.

Für alle öffentlichen Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 zu fertigen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteile des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstigen Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken, Zäune u.a.m. darzustellen. Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

#### 2.1.1 Baumscheiben im Verkehrsbereich

Die Baumscheiben entlang der Erschließungsstraßen müssen ein Mindestmaß von 2 x 2 m besitzen. Sie müssen befahrbar sein und somit eine geeignete Abdeckung aufweisen. Die Baumscheiben in den Wendeanlagen sind als offene Baumscheiben auszubilden und mit Rasenansaat zu versehen. Ihr Durchmesser darf 6 m nicht unterschreiten. Die abgedeckten Baumscheiben sind mit je einem Drainage-Gießring zu versehen und mindestens mit 60 cm Oberboden zu verfüllen. Der Stamm ist mit geeigneten Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

#### 2.1.2 Kinderspielplatz

Der im Nordwesten der Anlage festgesetzte Kinderspielplatz ist für Altersbereiche ab 4 Jahre zu planen, da davon auszugehen ist, daß die Spielbereiche für Kleinkinder in den privaten Grünflächen abgedeckt werden. Der Spielplatz soll eine Grundausstattung an Bewegungs- und Kletterspielen, Tischspielen sowie Sitzmöglichkeiten enthalten. Er ist nach den Vorschriften der BayBO im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu schaffen und als Rasen-, Wiesen- bzw. Sandfläche zu erstellen. Giftige, dornige oder stachelige Pflanzenarten sind in Spielplatznähe auszuschließen. Arten für die Randpflanzungen sind der Pflanzliste 3.2.1 zu entnehmen.

## 2.2 Private Grünflächen

Alle nicht überbauten und befestigten privaten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen.

### 2.2.1 Grünflächenzahl (GÜZ)

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen (GÜZ = 0,4).

### 2.2.2 Baumpflanzungen

Auf je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche wird die Pflanzung mindestens eines Baumes festgesetzt. Vorzugsweise sind Obstbäume zu pflanzen.

### 2.2.3 Vorgärten, Gärten

Die Gestaltung der Vorgärten und Gärten sowie die Pflanzenauswahl für Gehölze, Rosen, Stauden, Sommerblumen und Ansaaten im Innenbereich der Gärten ist freigestellt (s.P. 3.2.2).

### 2.2.4 Randpflanzungen

Alle Pflanzungen im Randbereich des Baugebietes sind als mindestens 3 m breite, freiwachsende Hecken mit heimischen und bodenständigen Gehölzen anzulegen. Pflanzarten für Bäume s. 3.1.3. Bei der Pflanzung sind 20 % dornige oder stachelige Straucharten einzubringen, um heimischen Vogelarten Brut-, Nist- und Versteckmöglichkeiten zu bieten.

## 2.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

## 2.4 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

## 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

### 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

#### 3.1 Neuzupflanzende Einzelbäume an Standorten laut Plan

Folgende Einzelbäume werden für öffentliche und private Grünflächen mit Standort, Art und Qualifikation festgesetzt:

##### 3.1.2 Entlang den Erschließungsstraßen:

Acer platanoides	- Spitzahorn	Er.str. 1
Acer campestre	- Feld-Ahorn	Er.str. 2
Corylus colurna	- Baum-Hasel	Er.str. 3
Carpinus betulus	- Hainbuche	Er.str. 4

Entlang der Fußwege:  
Sorbus aucuparia - Eberesche

##### 3.1.3 In den nordwestlichen und südlichen Randbereichen des Baugebietes zur freien Landschaft hin:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Nußbäume, Obstbäume aller Art als Hochstämme

##### 3.1.4 Mindestpflanzqualifikationen

Hochstamm, 3xv., m.B., mit artentypisch ausgebildeter Krone, STU 18-20

#### 3.2 Neuzupflanzende Gehölze

##### 3.2.1 Gehölzauswahl für den öffentlichen Kinderspielplatz

Für den öffentlichen Kinderspielplatz werden folgende Gehölze mit Art und Qualifikation als Auswahl festgesetzt:

###### Bäume:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

###### Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ribes in Arten und Sorten	- Zierjohannisbeere
Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Salix in Arten	- Weiden

###### Mindestpflanzqualifikation:

Bäume: siehe 3.1.4

Solitars oder Sträucher: 2xv, 3xv, m.B. und o.B.  
80-250, 1 Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup>

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ribes in Arten und Sorten	- Zierjohannisbeere
Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Salix in Arten	- Weiden

Mindestpflanzqualifikation:

Bäume: siehe 3.1.4

Solitäre oder Sträucher: 2xv, 3xv, m.B. und o.B.  
80-250, 1 Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup>

### 3.2.2 Gehölzauswahl innerhalb der Gärten und Vorgärten

Innerhalb der Gärten ist die Verwendung von Pflanzen und Aussaaten freigestellt. Nicht zulässig sind:

Alle Arten von Lebensbäumen und Scheinzypressen, blaulaubige Nadelgehölze sowie Gehölze mit hängendem Wuchs.

## 4. Einfriedungen

### 4.1 Zäune

#### 4.1.1 An öffentlichen Flächen und im Randbereich des Baugebietes zur Landschaft hin.

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune in einer Höhe von 1,20 m zulässig. Art: Holzzäune  
Sockel sind unzulässig.

#### 4.1.2 Innerhalb der Gärten

Höhe bis 1,20 m, Art der Einfriedung freigestellt.

## III. Hinweise

### 1. Straßenraumgestaltung

Die hier aufgeführten Regelquerschnitte werden für den Ausbau der Straßenräume bzw. Fußwege festgesetzt.

BESTATIGUNGSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 28.05.90 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen

Bad Füssing, den 30.12.91.....

Gemeinde Bad Füssing

.....  
1. Bürgermeister



Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 20.08.91 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Behörden und Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Anregungen und Bedenken wurden im Stadtamt behandelt.

Bad Füssing, den 30.12.91.....

Gemeinde Bad Füssing

.....  
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 20.09.91 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 11.09.91 bis 11.10.91 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Füssing, den 30.12.91.....

Gemeinde Bad Füssing

.....  
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.12.91 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 30.12.91.....

Gemeinde Bad Füssing

.....  
1. Bürgermeister

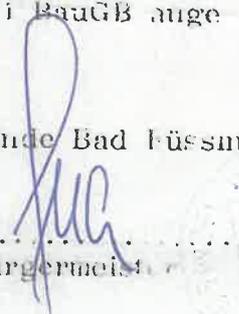


Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungs-Grünordnungsplan mit Schreiben vom 30.12.91 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt

Bad Füssing, den 30.12.91.....

Gemeinde Bad Füssing

.....  
1. Bürgermeister



Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 13.04.92 gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 13.04.92 bekannt-

1. Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 1.3.04.92... gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 1.3.04.92 bekanntgegeben.

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

Bad Füssing, den 1.3.04.92.

Gemeinde Bad Füssing



*[Handwritten signature]*

1. Bürgermeister

OFFE  
GRUP