

BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN

„POINTWEG“

ORTSTEIL IRCHING

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZ : NIEDERBAYERN

Textliche Festsetzungen

ARCHITEKT
MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING



ENTWURF

BAD FÜSSING, DEN 15. 2. 1996

MFG

1. ÄNDERUNG 30.11.96

Bebauungsplan "Pointweg" Irching

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt:	Seite
<u>1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB</u>	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	2
1.3 Bauweise und Grundstücksgröße	2
1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten	3
1.5 Grünordnung	3
<u>2. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB</u>	6
2.1 Gestaltung der baulichen Anlage	6
2.1.1 Wohngebäude	6
2.1.2 Garagen und Nebengebäude	8
2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohn- und Neben- gebäude, Garagen	8
2.2 Gestaltung der Außenanlagen	10
2.2.1 Private Verkehrsflächen	10
2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen	10
2.2.3 Einfriedung	10
2.3 Stellplätze für Kfz	11
2.4 Schallschutz	11
2.5 Grundwasser	13
2.6 Leitungsschutzzone der 110-kV-Leitung	13
2.7 Landwirtschaftliche Nutzung	13

1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 und § 17 Abs.1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).

Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschoßflächenzahl).

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Bauweise offen.

1.3.2 Die Firstrichtung verläuft parallel zum eingetragenen Mittelstrich. Winkelbauweise ist zulässig, wobei der dominante First parallel zum Mittelstrich verläuft und der Nebenfirst mindestens 0,50 m tiefer liegt.

1.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern
900 m² je Parzelle.

1.3.4 Höhenlage:
Bei Wohngebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erd-
geschoßes max. 0,30 m, bei Garagen und Nebengebäuden
max. 0,20 m über dem Niveau der nächstgelegenen
Straßen- oder Gehsteigoberkante sein.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Stellplätze sind nur auf den durch Plan-
zeichen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs.6
und 7 BauNVO).

Die Zufahrten sind nur im ausgewiesenen Bereich
zulässig.

1.5 Grünordnung

1.5.1 Grünflächenzahl (GÜZ):
Private Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß
die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrund-
stückes betragen.

Als Mindestforderung GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).
Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan
mit Berechnung der GÜZ beizulegen.

1.5.2 Private Grünflächen ohne Pflanzgebot:
Die privaten Grünflächen ohne Pflanzgebot können nach
Belieben begrünt werden. Die Pflanzenauswahl ist frei-
gestellt. Nicht zulässig sind jedoch große Nadelbäume
wie Fichte, Tanne, Kiefer.

1.5.3 Private Grünflächen mit Pflanzgebot:
Private Grünflächen in den Randbereichen des Bebauungs-
planes müssen gemäß der im Plan festgesetzten Plan-

zeichen mit einer freiwachsenden, 2-reihigen Hecke gemäß Pflanzschema B (siehe 1.5.5) abgepflanzt werden. In der zur Landschaft bzw. Straße gewandten Reihe müssen Wildgehölze gepflanzt werden; zur Gartenseite können Gartensträucher verwandt werden. Außerdem sind auf jedem Grundstück auf den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen mindestens 2 große und 2 mittelgroße oder kleine, bodenständige Laubbäume gemäß Pflanzschema A (siehe 1.5.4) zu pflanzen, vorzugsweise Obstbäume, Halb- oder Hochstamm.

1.5.4 Pflanzschema A - Bäume:

- Große Bäume:

- *Acer platanoides*, Spitzahorn,
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v.m.B., 18 - 20.
- *Aesculus hippocastanum*, Roßkastanie,
3 x v.m.B., 16 - 18.
- *Tilia cordata*, Winterlinde,
Hochstamm, 3 x v.m.B., 16 - 18.

- Mittelgroße und kleine Bäume:

- *Aesculus carnea*, Purpur-Kastanie,
3 x v.m.B., 16 - 18.
- *Malus "van Eseltine"*, Zierapfel,
Hochstamm, 3 x v.m.B., 14 - 16.
- *Sorbus intermedia "Brouwers"*, schmalkronige
Mehlbeere, Hochstamm, 3 x v.D.B., 16 - 18.
- Bodenständige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche,
Zwetschge, Walnuß etc.),
Halbstamm, Hochstamm, 2 x v.o.B.

1.5.5 Pflanzschema B - freiwachsende Hecke:

- Wildgehölze:

- *Berberis thunbergii*, grüne Heckenberberitze.
- *Cornus mas*, Kornelkirsche.
- *Cornus sanguinea*, Hartriegel.
- *Corylus avellana*, Haselnuß.
- *Crataegus monogyna*, Weißdorn.

noch Pflanzschema B:

- - Evonymus europäus, Pfaffenhütchen.
 - Ligustrum vulgare, Liguster.
 - Lonicera xylosteum, Heckenkirsche.
 - Lonicera tatarica, Heckenkirsche.
 - Prunus spinosa, Schlehe.
 - Rosa canina, Hundsrose.
 - Rosa glauca, Hechtrose.
 - Rosa multiflora, Büschelrose.
 - Rosa rubiginosa, Weinrose.
 - Sambucus nigra, Hunder.
 - Viburnum lantana, wolliger Schneeball.
 - Viburnum opulus, gemeiner Schneeball.
- Gartensträucher:
- Cornus alba, weißer Hartriegel.
 - Kerria onica, jap. Ranunkelstrauch.
 - Forsythia intermedia, Forsythie.
 - Kolkwitzia amabilis, Kolkwitzie.
 - Philadelphus coronarius, Bauernjasmin.
 - Ribes in Arten, Zierjohannisbeeren.
 - Rosa hugonis, Parkrose gelb.
 - Rosa moyesii, Mandarinrose.
 - Spirea in Arten, Spireen.
 - Syringa in Arten, Flieder.
 - Viburnum opulus "Roseum", gefüllter Schneeball.

Mindestanforderung an Wildgehölze und Gartensträucher:
2 x verpfl. o.B., 60 - 100, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m
im Verband.

1.5.6

Erläuterung zur Grünordnung:

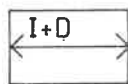
Für die privaten Grünflächen sind so wenig Pflanzgebote wie möglich erlassen. Für alle Parzellen gilt, mindestens 4 Laubbäume zu pflanzen. Die Randbereiche des Baugebietes müssen mit einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke bepflanzt werden (Pflanzabstand von landwirtschaftlichen Grundstücken 2,00 m, für Gehölze über 2,00 m Höhe 4,00 m). Dies trägt zu der im Flächennutzungsplan festgesetzten Ortsrandeingrünung bei.

2. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB

2.1 Gestaltung der baulichen Anlage

2.1.1 Wohngebäude

Die Dächer der Haupt- bzw. Wohngebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung als gleichseitige Satteldächer auszubilden. Bei Wohngebäuden soll die Gebäudelänge das 1,3fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten.



Zulässig 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß

Dachform: Satteldach.

Dachneigung: 30° - 35°.

Kniestock: Zulässig max. 1,20 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.

Dachgauben: Zulässig ausschließlich stehende Giebelgauben ab 33° Dachneigung des Hauptdaches, max. 2 Gauben pro Seite. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gaube ohne Dachüberstand. Die max. Einzelgaubenbreite beträgt 1,50 m. Der Abstand der Gauben zueinander und zu anderen Bauteilen muß mind. 1,50 m betragen.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge. Punkt 2.4.3 (Seite 12) ist zu beachten.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerchgiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerchgiebel unzulässig. Die Länge des Zwerchgiebels darf max. 1/4 der Hauslänge betragen, er darf max. 1,00 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muß mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachneigung 33° - 38°. Ortgang- und Traufüberstand max. 0,50 m. Die Traufhöhe darf max. 2,00 m über Deckenoberkante des 1. Vollgeschosses (EG) sein.

Erker: Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.

Wandhöhe: Max. 4,80 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. Sichtbare Kellerfenster unzulässig.

Dachüberstände: Ortgang und Traufe mind. 0,50 m. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Überstand auf die Vorderkante dieses Bauteiles abzustimmen. Bei Dachüberständen größer als 1,00 m ist das überkragende Dach mit Abstützungen zu versehen. Giebelseiten können auch ab 33° Dachneigung als Schildwände ausgebildet werden. Die Schildwände müssen mind. 0,30 m über die Dachfläche hinausreichen, sie sind mit Blech abzudecken.

2.1.2 Garagen und Nebengebäude



Garagen und Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Dachform: Satteldach, Dachneigung 25° - 35°,
Traufhöhe max. 2,75 m.

Kniestock: Unzulässig.

Dachgauben: Unzulässig.

Sockelhöhe: Max. 0,30 m.

Dachüberstände: Ortgang mind. 0,50 m, ausgenommen
Grenzbebauung.

Traufe mind. 0,50 m.

Schildwände auf der Giebelseite
zulässig.

Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist ein gedeckter Zugang zum Wohngebäude in Form einer Holz- oder Stahlpergola mit Glasdeckung zulässig, max. Höhe 2,50 m, max. Breite 2,50 m.

2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohn- und Nebengebäude, Garagen

2.1.3.1 Grundlage für die Gestaltung der Baukörper sind die örtlichen Gegebenheiten der Landschaft, des Geländes und der alten Baustruktur in diesem Bereich. Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen. Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Wintergärten oder Glasveranden u.ä. sind zulässig. Die sichtbare Konstruktion ist vorzugsweise in Holz/Glas auszuführen. Fassaden am Hauptgebäude, die weder durch Fenster noch durch sonstige Öffnungen unterbrochen werden, sind nicht zulässig.

Die Fenster sind grundsätzlich hochrechteckig, möglichst als Holzsprossenfenster auszuführen.

Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Unzulässig sind Putzarten wie Nester-, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Waben- oder Fächerputz. Vorzugsweise ist Glattputz zu verwenden.

Holzverkleidungen, Wandspaliere und Holzrankgitter sind zulässig.

Ortsübliche bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Loggien und Balkone sind zulässig. Balkone ohne Überdeckung sind zu vermeiden.

Die Putzflächen sind mit hellen Farben zu versehen. Die Holzschutzanstriche sind möglichst naturnahe zu wählen.

- 2.1.3.2 Als Dacheindeckung sind Ziegel- bzw. Betondachpfannen, Farbe ziegelrot engobiert oder naturbelassen, zu verwenden.
- 2.1.3.3 Balkone und vorspringende Bauteile können, wenn sie vom Hauptdach abgesetzt sind, mit Stehfalzblech oder Drahtglas gedeckt werden.
- 2.1.3.4 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung:
Solaranlagen und Kollektorflächen mit Glasabdeckung sind in der Dachneigung des betreffenden Daches zulässig. Zu Ortgang und Traufe ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Die Kollektorflächen sollen 0,50 m unter der Firstkante beginnen.
- 2.1.3.5 Antennenanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen. Je Haus ist nur eine Empfangsanlage zulässig.
- 2.1.3.6 Abfallbehälter sind möglichst auf uneinsehbaren Flächen des Grundstücks oder in Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

2.2.1 Private Verkehrsflächen

2.2.1.1 Garagenzufahrten:

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. 6,50 m betragen oder der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt muß mind. 5,00 m betragen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten darf nur mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Granit- und Betonverbundpflaster mit Fuge erfolgen.

2.2.1.2 Stellplätze:

Die Befestigung der Stellplätze darf ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Vorzugsweise sind Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu verwenden.

2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Anliegerstraße:

Die Anliegerstraße ist gemäß Planeintrag zu verbreitern und der bestehenden Straßendecke anzupassen.

2.2.3 Einfriedung

2.2.3.1 Straßenseitig sind nur zulässig Holzlattenzäune, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Zaunhöhe max. 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

2.2.3.2 An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Pfosten und durchlaufendem Drahtgeflecht, tannengrün oder graphitfarben, zulässig.

2.2.3.3 Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

2.2.3.4 Entlang der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit den Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Damit soll die maschinelle ackerbauliche Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.

2.3 Stellplätze für Kfz

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 58 BayBO wird festgesetzt:

1,75 Stellplätze für je eine Wohnung.

Für die sonstigen im Bereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf laut IMBek. vom 12.2.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABl. S. 181.

Die Stellplätze können in Garagen oder im Freien errichtet werden, jedoch nur auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze.

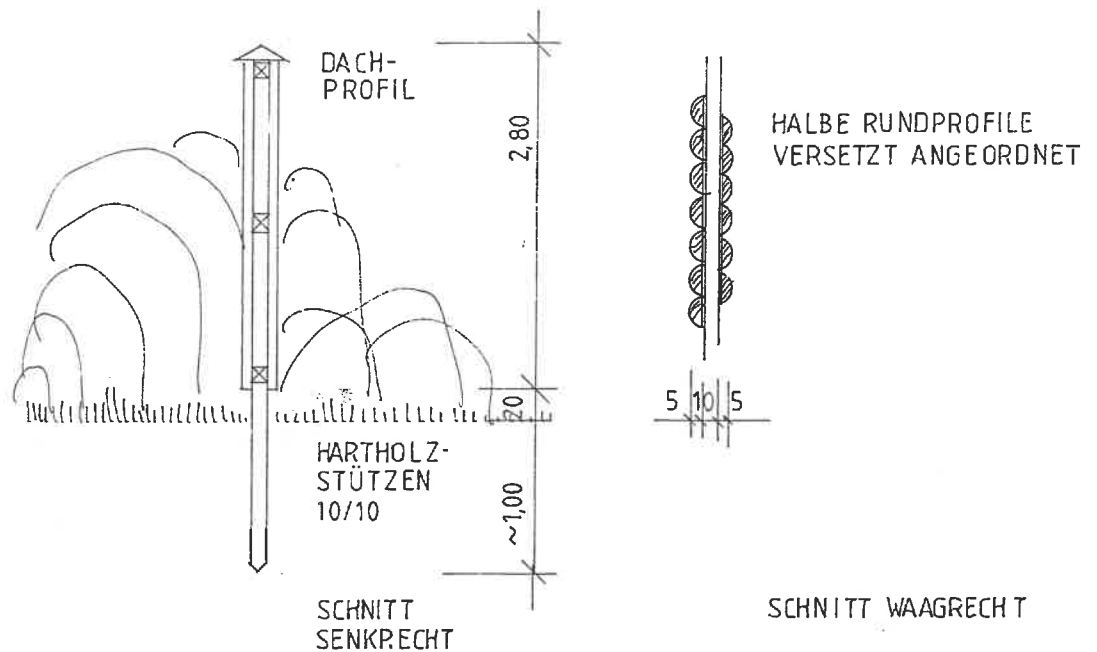
Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

2.4 Schallschutz

2.4.1 Für die Parzellen 1 und 2 wird festgesetzt, daß zur Kreisstraße hin eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten ist. Die Lärmschutzwand ist beiderseitig mit Sträuchern einzupflanzen. Die Lärmschutzwand ist aus Holzbauteilen herzustellen und naturverträglich anzustreichen.

Skizze Lärmschutzwand siehe folgende Seite.

Skizze Lärmschutzwand 2.4.1:



- 2.4.2 Für die Parzellen 1 - 5 wird festgesetzt, daß entlang des Pointweges zwischen den Garagen und Stellplätzen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten ist. Die Lärmschutzwand ist aus verputztem Mauerwerk herzustellen und mit Dachsteinen oder Blech abzudecken.
- 2.4.3 Für alle Parzellen wird festgesetzt, daß die Grundrisse der Wohnungen so zu gestalten sind, daß die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite liegen, d.h. schutzbedürftige Aufenthaltsräume während der Tagzeit müssen an die Südwestfassaden hin orientiert werden. Es sind entlang der Südost- bzw. Südwestfassaden verglaste Vorbauten anzugliedern. Damit wird erreicht, daß auch bei längeren Öffnungszeiten der Fenster im Rauminneren ein noch vertretbarer Schallpegel herrscht. In den Vorbauten sind die Glaswände mit anderen Materialien zu unterbrechen (Reflexionshindernisse).
Auf der Nordostseite entlang des Pointweges sind bei den Parzellen 2 - 5 und auf der Nordwestseite bei der Parzelle 1 Dachflächenfenster nicht zulässig.

2.5 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Bebauungsplanes Grundwasser in geringen Tiefen (ca. 1,50 m - 2,00 m) vorgefunden werden kann. Die evtl. geplanten Keller und die Fundamente sind gegen das Grundwasser zu schützen. Die genauen Grundwasserstände sind beim Wasserwirtschaftsamt Passau einzuholen.


2.6 Leitungsschutzzone der 110-kV-Leitung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen der Parzelle 5 befinden sich in der allgemeinen Leitungsschutzzone der Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG. Es wird darauf hingewiesen, daß die Grundstückseigentümer die Baugenehmigungsunterlagen über die Gemeinde an die Bayernwerk AG zur Abstimmung einzureichen haben. Das Grundstück darf erst nach Beurteilung und Freistellung durch die Bayernwerk AG bebaut werden.

2.7 Landwirtschaftliche Nutzung

An die Parzellen 1 - 5 grenzt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzfläche an, die im Flächennutzungsplan durch Planzeichen als landwirtschaftliche Fläche mit ackerbaulicher Nutzung festgesetzt ist. Es wird darauf hingewiesen, daß diese Nutzung und Grünlandnutzung zu dulden ist.

Bad Füssing, 15.2.1996


Gnan, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan und Grünordnungsplan:
Architekt Manfred F. Graw
Sonnenstr. 4 94072 Bad Füssing

Bad Füssing, 15.2.1996
1. Änderung 30.11.1996

