

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Aigen / Mitterfeld

Inhaltsübersicht

- A) **Begründung**
 - 1. **Planungsdaten**
 - 1.1 **Anlass der Planung**
 - 1.2 **Ablauf der Planung**
 - 2. **Bestehende Bauleitplanung**
 - 2.1 **Flächennutzungsplan**
 - 2.2 **Landschaftsplan**
 - 3. **Das Planungsgebiet**
 - 3.1 **Lage**
 - 3.2 **Größe**
 - 3.3 **Naturräumliche Gegebenheiten**
 - 4. **Planungskonzeption**
 - 4.1 **Leitgedanken der Planung**
 - 4.2 **Erschließung**
 - 4.3 **Ver- und Entsorgung**
 - 5. **Ermittlung GRZ / GFZ / GÜZ**

- B) **Festsetzungen durch Text**
 - 1. **Gestaltung der Hauptgebäude**
 - 2. **Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**
 - 3. **Einfriedungen**
 - 4. **Freiflächen**
 - 5. **Pflanzenliste**
 - 6. **Ortsrand- und Verkehrsbereich**

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Aigen / Mitterfeld**Begründung****1. Planungsdaten****1.1 Anlass der Planung**

Eine örtliche Baufirma plant die Errichtung eines Bauhofes mit folgenden Gebäuden und Anlagen:

- Lagerhalle Baustoffe (ca. 15 x 30 m)
- Zimmererabbundhalle (ca. 15 x 30 m)
- Unterstellhalle Maschinen (ca. 15 x 30 m)
- Lkw-Garage (ca. 10 x 25 m)
- Räume für Verwaltung und Personal
- Hausmeisterwohnung
- Lagergebäude

Um den ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Betriebs-erweiterung zu geben und die Ortsrandbebauung in ein Planungskonzept miteinzubeziehen, ist aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen die Darstellung und Festsetzung von weiteren Bauflächen notwendig.

1.2 Ablauf der Planung

Aufstellungsbeschluß	..21.02.1990...
Vorentwurf	..11.04.1990...
Bürgerbeteiligung	..07.06.1990...
Billigung - Auslegungsbeschluß	..11.03.1991...
Öffentliche Auslegung	..28.03.1991 - 25.04.1991
Satzungsbeschluß	..07.05.1991...

Änderungen

Der Gemeinderat billigte den Vorentwurf (11.4.90) mit der Auflage, folgende Veränderungen vorzunehmen: - Festlegung einer GÜZ von 0,4, - Festlegung einer GFZ, - Verlegung der Parkplatzzufahrt, - Wegfall des Schützenheims.

2. Bestehende Bauleitplanung**2.1 Flächennutzungsplan**

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, lediglich das Gelände der Raiffeisenbank ist als Streubebauung gekennzeichnet.

In Absprache mit der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Niederbayern, die für die Gemeinde Bad Füssing zur Zeit den Flächennutzungsplan aufstellt, wird das Planungsgebiet als MD (§ 5 BauNVO) eingestuft und im Rahmen des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend dargestellt.

Änderung: Nach Ablehnung der Regierung von Niederbayern vom 11.2.91 der Flächennutzungsplanänderung mit MD wird dieser Bereich als (GE) ausgewiesen.

- 2.2 **Landschaftsplan**
Von Professor Valtenien, Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur an der Universität Weihenstephan, wird zur Zeit der Landschaftsplan für die Gemeinde Bad Füssing aufgestellt.
Die Grünordnungsmaßnahmen wurden mit Vertretern des Lehrstuhls besprochen und auf den Landschaftsplan abgestimmt.
3. **Das Planungsgebiet**
- 3.1 **Lage**
Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Aigen und wird wie folgt begrenzt:
- im Norden - Kreisstraße PA 59
 - im Osten - Gelände der Raiffeisenbank (Silo und Bürogebäude)
 - im Süden - Gemeindestraße nach Aufhausen/Einfamilienhausbebauung
 - im Westen - landwirtschaftlich genutzte Fläche
- 3.2 **Größe**
Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 12.400 m² ein.
Er umfaßt die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 587 (ca. 10.600 m²)
Fl.-Nr. 133 (ca. 1.800 m² -
bestehendes Gelände der
Raiffeisenbank)
- 3.3 **Naturräumliche Gegebenheiten**
Das Planungsgebiet gehört zu einer spätglazialen Niederterrasse, der sog. "Würdinger Stufe", die von 330 m im Westen auf 320 m im Osten abfällt und südlich in den Aubereich übergeht.
Der Geltungsbereich liegt etwa um das 228m-Niveau.
Die Mächtigkeit der tertiären Kies und Sande beträgt ca. 9 m, die Grundwasserflurabstände liegen bei ca. 324 m.
Die potentielle natürliche Vegetation im landwirtschaftlich genutzten Planungsgebiet ist das Galio-Carpinetum (Elsbeere - Eichen - Hainbuchenwald).
4. **Planungskonzeption**
- 4.1 Die zu erstellenden Gebäude und Anlagen sollen der Ortsrandlage angepaßt sein.
Durch eine angestrebte Hofbildung soll der Ortseingang räumlich gefaßt werden und ein Ortsbild niederbayerischer Prägung entstehen.
Durch die Eingrünung mit großkronigen Bäumen entlang der Kreisstraße und vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein bestehendes landschaftsökologisches Element in die Planung mitaufgenommen, das zugleich den Ortseingang gliedert und betont.
Ausgedehnte Grünbereiche vor allem in die benachbarte Flur und die versickerungsfähige Gestaltung der Lagerflächen sollen das Baugebiet ökologisch aufwerten.

4.2 Erschließung

Die HAUPTerschließung des Planungsgebietes soll von Norden her erfolgen, um die bestehende Wohnbebauung nicht zu stören. Eine Nebenzufahrt ist von Süden her möglich.

Um den neuen Ortseingang räumlich fassen und gestalten zu können, ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze und damit eine Reduzierung der Anbaubeschränkung erforderlich und sinnvoll.

4.3 Ver- und Entsorgung

Strom Die Stromversorgung erfolgt durch die Thüga Rotthalmünster. Möglicherweise ist eine Umspannstation erforderlich.

Wasser Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit der Ruhstorfer Gruppe.

Abwasser Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Bad Füssing. Der Kanal liegt in der Straße nach Aufhausen - der letzte Schacht befindet sich auf Höhe der Raiffeisenbank.

Gas Eine Gasversorgung ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

5. Ermittlung GRZ / GFZ / GÜZ

	GRZ max.	GFZ max.	GÜZ min.
im Plan festgesetzt	0,5	0,3	0,4
errechnet	0,40	0,23	0,41
tatsächl. Fläche	4.200 m ²	2.400 m ²	4.300 m ²

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Aigen / Mitterfeld

Festsetzungen durch Text

1. Gestaltung der Hauptgebäude

	Typ I	Typ II
Nutzung	Lagerhalle, Maschinenhalle, Nutzräume	Büro, Wohngebäude
Dimensionierung (als Höchstgrenze)	Traufhöhe: 4,5m Bautiefe: 15m Firsthöhe: 9,75m	Traufhöhe 6,0m Bautiefe: 15m Firsthöhe: 11,25m
	Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden. Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 30 cm Höhe über angrenzende horizontale Fläche. Er darf farblich nicht abgesetzt sein.	
Dächer	Neigung 20° - 35° Dachdeckung ziegelrot	Neigung 20° - 35° Dachdeckung ziegelrot Vorspringende Bauteile und Anbauten sind in Art und Material wie das Hauptdach einzudecken.
Fassaden	Holzbauweise mit Deckleistenschalung	Glatt verputztes Mauerwerk Balkonumwehungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade abzustimmen.
	Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig.	
	Werbeanlagen sind in Form von hinterleuchteten Metallbuchstaben (max. Höhe 30 cm) zulässig und in die Fassadengestaltung zu integrieren.	

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Aigen / Mitterfeld

2. Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude muß sich in Material und Farbe an die Gestaltung der Hauptgebäude anpassen.

Wandhöhe : Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 3,5 m

Firsthöhe : Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,5 m

Bewegliche Abfallbehälter müssen im Nebengebäude integriert werden.

3. Einfriedungen

Max. 2,0 m über Gelände, wobei zur Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche von 1 m einzuhalten ist. Zulässig ist Maschendrahtzaun.

Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.

4. Freiflächen

Als Bestandteil des Bauantrags sind Freiflächenpläne im Maßstab M 1:200 einzureichen.

Bei Stellplätzen und Lagerflächen sollen die Trag- und Deckschichten in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

(z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Holzpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene oder sandstabilisierte Decken).

5. Pflanzenliste

Kleinkronige Bäume:

Vogelbeere, Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Birne, Traubenkirsche, Sauerkirsche, Apfelbaum

Großkronige Bäume:

Schwarzerle, Grauerle, Mehrbeere, Schwarzpappel, Eiche, Ulme, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Rotbuche, Kastanie, Walnuß

Negativliste Bäume:

Nadelhölzer, Birke, Trauerweide

Kleine bis mittelgroße Sträucher:

Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Weinrose, Hundsrose, Johannisbeere, Besenginster, Buchs, Himbeere, Seidelbast

Großsträucher:

Holunder, Felsenbirne, Hasel, Flieder, Stechpalme

Negativliste Sträucher:

Schmetterlingsstrauch, Forsythie, Spierstrauch, Scheinquitte, Thuje

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen:

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Aigen / Mitterfeld

6. Ortsrand- und Verkehrsbereich

Die Bepflanzungen sollen mit großkronigen Bäumen vorgenommen werden.
Qualifikation: Fertige Alleebäume, mind. STU 18/20

Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert ist, bzw. der Mindestabstand 10 m beträgt.

Einzelbaumscheiben sind mit einem Drainagegießring zu versehen und zu bepflanzen.

Im Bereich der Parkplätze können die Baumscheiben auch mit wasser- und luftdurchlässigem Material ausgebildet werden.