

# BEBAUUNGSPLAN

## „AM KELTENWEG“

ORTSTEIL AIGEN a. INN

---

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZ. : NIEDERBAYERN

---

### Textliche Festsetzungen

---

ARCHITEKT  
MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING



ENTWURF

BAD FÜSSING, DEN 28.3.1995

*M.F.Graw*

1. ÄNDERUNG 6.11.1995

# Bebauungsplan "Am Keltenweg" Aigen a.Inn

## 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 BavBO, § 9 Abs.4 BauGB</u>	4
2.1 Gestaltung der baulichen Anlage	4
2.1.1 Wohngebäude	4
2.1.2 Garagen und Nebengebäude	6
2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohn- und Nebengebäude, Garagen	6
2.2 Gestaltung der Außenanlagen	8
2.2.1 Private Verkehrsflächen	8
2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen	8
2.2.3 Einfriedung	8
2.3 Stellplätze für Pkw	9
2.4 Bodendenkmal	9
2.5 Schallschutz	10
2.6 Grundwasser	11
2.7 Leitungsschutzzone der 220-kV-Leitung	11
2.8 Landwirtschaftliche Nutzung	11

1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs.1 und 2 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

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 800 m<sup>2</sup> je Parzelle.
- 1.3.4 Höhenlage:  
Bei Wohngebäuden darf die Fußbödenoberkante des Erdgeschosses 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 Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs.6 und 7 BauNVO).  
Die Zufahrten sind nur im ausgewiesenen Bereich zulässig.

#### 1.5 Grünordnung

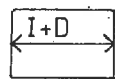
- 1.5.1 Grünflächenzahl (GÜZ):  
Private Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen.  
Als Mindestforderung GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).  
Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Berechnung der GÜZ beizulegen.
- 1.5.2 Private Grünflächen:  
Die privaten Grünflächen können nach Belieben begrünt werden (kein Pflanzgebot). Die Pflanzenauswahl ist freigestellt. Nicht zulässig sind jedoch große Nadelbäume wie Fichte, Tanne, Kiefer.  
Es wird empfohlen, je Baugrundstück mindestens 3 Laubbäume, bevorzugt Obstbäume, zu pflanzen.

## 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: 28° - 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.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind zulässig.

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.

Wenn nach den Festsetzungen im Plan Garagen und Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, sind sie grundsätzlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Der Brandschutz ist zu beachten.

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 nur in Holz/Glas zulässig.

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 Holzrängitter 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, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Zaunhöhe max. 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.

Pfeiler sind nur zulässig beim Eingangs- und Einfahrtstor, max. 1,00 m breit, max. 0,40 m tief, nicht höher als Zaun, aus verputztem Mauerwerk.

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 aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht, zulässig.

2.2.3.3 Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

### 2.3 Stellplätze für Pkw

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 Bodendenkmal

Die Parzellen 1 - 4 liegen im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, daß dadurch auf diesen Parzellen zusätzliche Kosten und Zeitverzögerungen entstehen können.

Die Kreisarchäologie Passau kann auf diesen Parzellen (so frühzeitig wie möglich vor dem Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten) eine bauvorgreifende Sondagegrabung etwa im Zuge der Erschließungstrassen mit einem Bagger mit Humusschaufel durchführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des gefährdeten Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Die Kosten für diese Maßnahme sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie getragen werden können, von der Gemeinde bzw. von den Grundstückseigentümern zu übernehmen. Werden dabei Bodendenkmäler mit guten Erhaltungsbedingungen und von großer Bedeutung vorgefunden, so kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Bay. DSchG bzw. eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn die Grundstückseigentümer es ermöglichen, auf ihre Kosten bauvorgreifend den gesamten der Zerstörung zum Opfer fallenden Teil des Bodendenkmals freizulegen und zu bergen. Dabei ist die notwendige Zeit für die sach- und fachgerechte Durchführung dieser Arbeiten zu gewähren. Es ist deshalb zwingend notwendig, von vorne herein eine längere Frist zwischen Humusabtrag und eigentlichem Baubeginn für die erforderlichen Ausgrabungen einzuplanen. Die betroffenen Flächen können erst bebaut werden, wenn seitens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, nach der Untersuchung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

## 2.5 Schallschutz

Für die Parzelle 1 wird festgesetzt, daß die Wohn- und Aufenthaltsräume an die südwestliche Hausseite, die Schlafräume an die nordöstliche Hausseite hin zu orientieren sind.

## 2.6 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Bebauungsplanes Grundwasser in geringen Tiefen (ca. 1,00 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.


## 2.7 Leitungsschutzzone der 220-kV-Leitung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen 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.

## 2.8 Landwirtschaftliche Nutzung

An die Parzellen 1 - 4 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, 28.3.1995

  
Gnan, 1. Bürgermeister

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

Bad Füssing, 28.3.1995  
1. Änderung 6.11.1995

