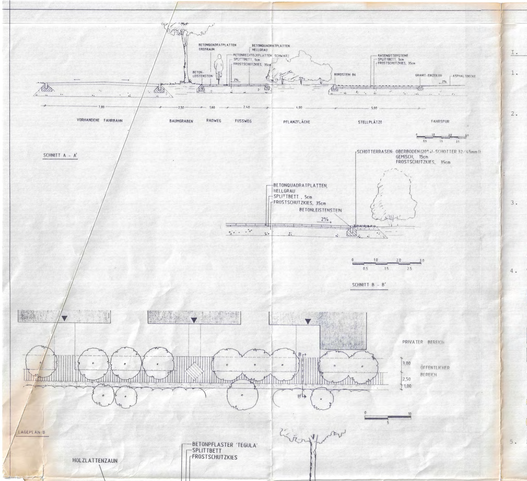
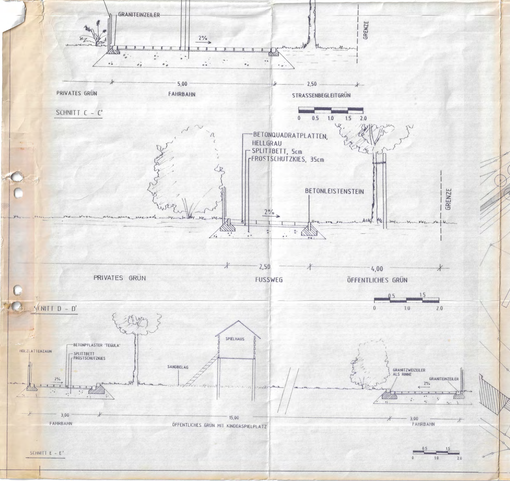




I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WR reines Wohngebiet § 3 Bau NVo

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschoßflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
GUZ Grünflächenzahl
II III Zahl der Vollgeschosse, maximal
II 2 Vollgeschosse, bindend

3. Bauweise, Baulinie,Baugrenze

g Geschlossene Bauweise
o Offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsflächen im Wurzelbereich vorh Baume
Einfahrtbereich
Sichtfeld
Fußweg
R+F Rad- und Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

E Flaechen für Elektrizität

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

7. Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zu erhaltende Bäume
Neuzupflanzende Bäume
Neuzupflanzende Gehölze

8. Sonstige Planzeichen

F mind Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Tiefgaragen
St Stellplätze
Ga Garagen
TG Tiefgaragen
Spielplatz
Sichtschutzmauer
Satteldach
Pultdach
Zeltdach
Dacheinigung
Aufzulösende Grundstücksgrenzen
Geplante Parzellierung
Parzellennumer
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Geltungsbereich

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

WR - Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
In WR 2 und 3 sind Wohnungen nur mit einer Mindestgröße von 50 qm Wohnfläche pro Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoben als Vollgeschoben sind einschließlich ihrer dazugehörigen Treppenräume und ihre Umfassungswände bei der Geschoßfläche mitzurechnen.

3. Grundstücksgröße und Bauweise

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
im WR 1 : 10.000 qm
im WR 2 : 1.000 qm
u. WR 3 : 700 qm

3.2 Bauweise

Im WR 1 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Aus schalltechnischen Gründen sind die funktionsräume des Seniorenheimes zur Münchner Straße zu orientieren. Wohn- und Schlafräume sind auf der von der Münchner Straße abgewandten Seite anzuordnen. Der Nachweis zu Einhaltung der Lärmrichtwerte ist zusammen mit den Schallschutzmaßnahmen vom Bauantragsteller im Baugenehmigungsverfahren dem LRA vorzulegen.
Im WR 2 und WR 3 ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Bauliche Gestaltung (Art. 91 BayBO)

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist die Satzung der Gemeinde Bad Füssing über örtlich baurechtliche Bestimmungen nach Art. 91 BayBO i.d.F. vom 05.09.1983, gendert 17.04.1984.

4.1. Dachausbildung/Dachgestaltung

4.1.1. Firstrichtung
im WR 1 verläuft die einzuhaltende Firstrichtung der Pultdächer parallel zum Mittelstrich der Gebäude.
Im WR 2 und WR 3 verläuft die einzuhaltende Firstrichtung der Satteldächer parallel zur Mittelachse der Gebäude. Auf Antrag ist die Errichtung eines Walmdaches zulässig.

4.1.2. Kniestock
Als Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke über dem letzten Vollgeschoß bis Oberkante Pfette des Dachstuhls.
im WR 1 : unzulässig
im WR 2 : max. 0,50 m
im WR 3 : bei eingeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß beträgt die Kniestockhöhe max. 1,20 m.
Bei 2 Vollgeschoben ist ein Kniestock unzulässig.

4.1.3. Dachform
im WR 1 : Pultdach
im WR 2 : Satteldächer
im WR 3 :

4.1.4. Dachneigung
im WR 1 : 10° - 20°
im WR 2 u. WR 3 : 30° - 35°

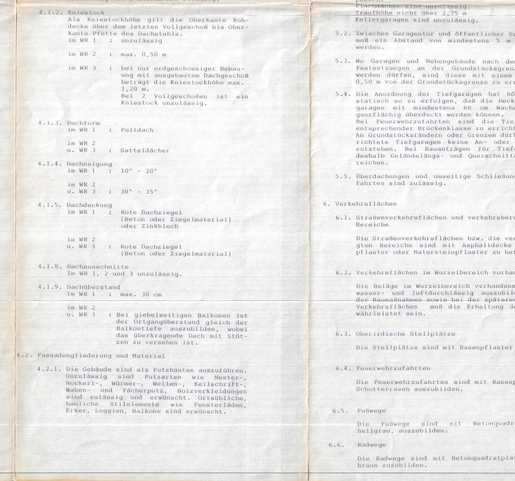
4.1.5. Dachdeckung
im WR 1 : Rote Dachziegel (Beton oder Ziegelmaterial) oder Zinkblech
im WR 2 u. WR 3 : Rote Dachziegel (Beton oder Ziegelmaterial)

4.1.6. Dachaufschnitte
im WR 1 und 3 unzulässig.

4.1.7. Dachbörstand
im WR 1 : max. 30 cm
im WR 2 u. WR 3 : Bei giebelseitigen Balkonen ist der Ortgangüberstand gleich der Balkontiefe auszubilden, wobei das überkragende Dach mit Stützen zu versehen ist.

4.2. Fassadengliederung und Material

4.2.1. Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Unzulässig sind Putzarten wie Reiber-, Rockerl-, Würmer-, Wellen-, Kellacheff-, Walzen- und Fächerputz, Holzverkleidungen sind zulässig und erwünscht. Ortsübliche, landliche Stilelemente wie Fensterläden, Erker, Loggien, Balkone sind erwünscht.



II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

WR - Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
In WR 2 und 3 sind Wohnungen nur mit einer Mindestgröße von 50 qm Wohnfläche pro Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoben als Vollgeschoben sind einschließlich ihrer dazugehörigen Treppenräume und ihre Umfassungswände bei der Geschoßfläche mitzurechnen.

3. Grundstücksgröße und Bauweise

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
im WR 1 : 10.000 qm
im WR 2 : 1.000 qm
u. WR 3 : 700 qm

3.2 Bauweise

Im WR 1 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Aus schalltechnischen Gründen sind die funktionsräume des Seniorenheimes zur Münchner Straße zu orientieren. Wohn- und Schlafräume sind auf der von der Münchner Straße abgewandten Seite anzuordnen. Der Nachweis zu Einhaltung der Lärmrichtwerte ist zusammen mit den Schallschutzmaßnahmen vom Bauantragsteller im Baugenehmigungsverfahren dem LRA vorzulegen.
Im WR 2 und WR 3 ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Bauliche Gestaltung (Art. 91 BayBO)

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist die Satzung der Gemeinde Bad Füssing über örtlich baurechtliche Bestimmungen nach Art. 91 BayBO i.d.F. vom 05.09.1983, gendert 17.04.1984.

4.1. Dachausbildung/Dachgestaltung

4.1.1. Firstrichtung
im WR 1 verläuft die einzuhaltende Firstrichtung der Pultdächer parallel zum Mittelstrich der Gebäude.
Im WR 2 und WR 3 verläuft die einzuhaltende Firstrichtung der Satteldächer parallel zur Mittelachse der Gebäude. Auf Antrag ist die Errichtung eines Walmdaches zulässig.

4.1.2. Kniestock
Als Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke über dem letzten Vollgeschoß bis Oberkante Pfette des Dachstuhls.
im WR 1 : unzulässig
im WR 2 : max. 0,50 m
im WR 3 : bei eingeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß beträgt die Kniestockhöhe max. 1,20 m.
Bei 2 Vollgeschoben ist ein Kniestock unzulässig.

4.1.3. Dachform
im WR 1 : Pultdach
im WR 2 : Satteldächer
im WR 3 :

4.1.4. Dachneigung
im WR 1 : 10° - 20°
im WR 2 u. WR 3 : 30° - 35°

4.1.5. Dachdeckung
im WR 1 : Rote Dachziegel (Beton oder Ziegelmaterial) oder Zinkblech
im WR 2 u. WR 3 : Rote Dachziegel (Beton oder Ziegelmaterial)

4.1.6. Dachgauben
im WR 1 : unzulässig
im WR 2 u. WR 3 : Ausnahmsweise bei erlaubtem Dachaufbau zulässig. Die Summe der Dachgaubenlänge darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen, die Vorderfläche der Einzelgaube darf max. 1,50 m breit sein. Der Abstand der Einzelgauben zueinander beträgt mind. die gewählte Gaubenbreite. Die Gauben sind stehend mit Satteldach auszubilden.

4.1.7. Dachflächenfenster
im WR 1 : unzulässig
im WR 2 u. WR 3 : Ausnahmsweise nur bei erlaubtem Dachaufbau zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

4.2.2. Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Risalite, Glaserkanden u.a. sind zulässig. Als sichtbare Konstruktionssysteme in Verbindung mit Ausfachungsmaterialien sind Kombinationen von Stahl/Glas und Holz/Glas in filigraner Bauweise zulässig.

4.2.3. Bei Raugtgebäuden sind Fassaden, die weder durch Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen und gegliedert werden, nicht zulässig.

4.2.4. Sichtbare Sockelausbildungen sind bis zu 30 cm zulässig.

4.2.5. Farbgebung: Putzflächen sind mit hellem Anstrich zu versehen) Abweichungen von der hellen Farbgebung können von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.
Bei der Wahl der Farbe des Holzschutzanstriches für Balkone, Vorbauten etc., sind grelle Farben unzulässig.

4.2.6. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter- und Wandspaliere sind zulässig.

5. Garagen und Nebengebäude

Im WR 2 und WR 3 sind 1,5 Stellplätze für eine Wohnung bis zu 2 Zimmern und 2 Stellplätze für eine Wohnung ab 3 Zimmer zu errichten.

5.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen.
Traufhöhe nicht überschritten.
Trauchhöhe nicht über 2,75 m
Kellergaragen sind unzulässig.

5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

5.3. Wo Garagen und Nebengebäude nach den planlichen Festsetzungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese mit einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze zu errichten.

5.4. Die Anordnung der Tiefgaragen hat höhengleich und statisch so zu erfolgen, daß die Decken der Tiefgaragen mit mindestens 60 cm Nachstampfmaterial gasrflächig überdeckt werden können.
Bei Feuerwehrzufahrten sind die Tiefgaragen mit entsprechender Brückenklasse zu errichten.
An Grundstücksrändern oder Grenzen dürfen durch errichtete Tiefgaragen keine An- oder Abböschungen entstehen. Bei Bauanträgen für Tiefgaragen sind deshalb Geländelängs- und Querschnitte mit einzureichen.

5.5. Überdachungen und unseitige Schließung der TG-Abfahrten sind zulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche

Die Straßenverkehrsflächen bzw. die verkehrsberuhigten Bereiche sind mit Asphaltdecke oder Betonpflaster oder Natursteinpflaster zu befestigen.

6.2. Verkehrsflächen im Wurzelbereich vorhandener Bäume

Die Beläge im Wurzelbereich vorhandener Bäume sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Während der Bauabnahmen sind bei der späteren Nutzung der Verkehrsflächen auch die Erhaltung der Bäume gewährleistet sein.

6.3. Oberirdische Stellplätze

Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster auszubilden.

6.4. Feuerwehrzufahrten

Die Feuerwehrzufahrten sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen auszubilden.

6.5. Fußwege

Die Fußwege sind mit Betonquadratplatten, hellgrau, auszubilden.

6.6. Radwege

Die Radwege sind mit Betonquadratplatten, erdbraun zuzubilden.

7. Grünflächen

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

7.1. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen, Pflanzflächen für Gehölze oder Baumscheiben anzulegen.

7.2. Private Grünflächen

Die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Terrassen befestigten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Ansaaten zu begrünen.

7.2.1. Grünflächenzahl (GFZ) for WR 1, WR 2, WR 3 Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen (GFZ = 0,4).

7.2.2. Baumpflanzungen

Auf je 100 m² Grünfläche wird die Pflanzung mindestens eines Baumes festgesetzt. Vorzugsweise sind Obstbäume zu pflanzen.

7.2.3. Randpflanzungen

Alle Pflanzungen im Randbereich des Baugebietes sind als mindestens 1 m breite, freiwachsende Hecken mit heimischen und bodenständigen Gehölzen anzulegen. Pflanzenauswahl siehe PKt. 8.2.1

7.3. Pflanzungen in Sichtdreiecken

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

7.4. Schutz des Oberbodens

Der oberen Bodenschicht ist der Oberboden, der schützen und zu pflegen, und so insbesondere 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 oberflächig mit einer Decksaat zu versehen.

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

8.1. Vorhandene Bäume

Die im Plan ausgewiesenen vorh. Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei der Anlage von befestigten Flächen und baulichen Anlagen sind diese nach DIN 18920 entsprechend zu schützen.

8.2. Neuzupflanzende Einzelbäume an Standorten laut Plan

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

8.2.1. An Straßen und Wegen:

Acer platanoides - Spitzahorn
Corylus Colurna - Baum-Hasel
Prunus avium "Plena" - gefüllt blühende Vogelkirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

8.2.2. Platz beim Pavillon:

Acer platanoides "Globosum" - Kugel-Ahorn

8.2.3. Pflanzqualifikation:
Hochstamm, 3 x v., m.B. mit artentypisch ausgebildeter Krone, STU 18 - 25

8.3. Neuzupflanzende Gehölze in öffentlichen Grün

Folgende Gehölze werden für die Pflanzflächen im öffentlichen Grün festgesetzt:

8.3.1. Für Pflanzflächen:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Forsythia x intermed. - Goldglöckchen
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Ribes in Arten und Sorten - Ziersjohannisbeeren
Rosa canina - Hundsrose
Rosa gallica "Splendus" - Strauchrose
Rosa rugosa - Apfelrose
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia - Rosmarin-Weide
Spiraea in Arten und Sorten - Spierstrauch
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

8.3.2. Pflanzqualifikation:
Sträucher 2 w v., o.B., 80 - 150,
1 Pflanzen / m²

8.4. Gehölzauswahl innerhalb der Gärten und Vorgärten

Mit Ausnahme der Randpflanzungen des Baugebiets ist die Verwendung von Pflanzen und Ansaaten innerhalb der Gärten freigestellt. Nicht zulässig sind:
Alle Arten von Lebensbäumen und Scheinzypressen.

9. Einfriedungen

9.1. Zäune

9.1.1. Zäune an öffentliche Flächen angrenzend

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune in einer Höhe von 1,20 m zulässig. Als Holzzäune mit senkrechter Lattung.

9.1.2. Zäune zur Trennung der Gärten untereinander

Art der Einfriedung freigestellt.

9.2. Mauern

Im Randbereich des Baugebietes zur Münchner Straße hin sind Mauern zulässig. Die Ansichtsflächen der Mauern sind im gleichen Material wie die Gebäudefassade auszuführen.
Mauerhöhe max. 2,0 m

III. Hinweise

1. Straßenraumgestaltung

Die auf dem Plan gezeigten Lagedetails und Regelquerschnitte sind Empfehlungen zum Ausbau der Straßenräume.

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 02.12.1991 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen.
Bad Füssing,den 27.11.92 Gemeinde Bad Füssing
Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 23.03.1992 wurde gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit den Berichten und Ziele öffentlicher Belange abgestimmt.Anregungen und Bedenken wurden im Stadtrat behandelt.
Bad Füssing,den 27.11.92 Gemeinde Bad Füssing
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 15.04.92 mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 20.08. bis 20.07.92 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Füssing,den 27.11.92 Gemeinde Bad Füssing
Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.11.93 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Bad Füssing,den 27.11.92 Gemeinde Bad Füssing
Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Schreiben vom 03.11.1993 gemäß § 11 Abs.3 angezeigt.
Bad Füssing,den 27.11.92 Gemeinde Bad Füssing
Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung ab dem 08.11.93 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 11.11.93 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 27.11.92 Gemeinde Bad Füssing
Bürgermeister

BAD FÜSSING
BEBAUUNGS U. GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER MÜNCHNER STRASSE"
M 1 : 1000 ENTWURF

OSTERNECKER UND L. STARR
DIPL.ING. ARCHITEKTEN - B.D.A.
ROTHMUNDSTR.9 MÜNCHEN 2

H.BAUER UND R.L.YINEN
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
NÖRDING B. 8051 MARZLING

BAD FÜSSING DEN
15.06.1992
GEA 2311/92