



RIEDENBURG

B A D F Ü S S I N G
B E B A U U N G S U. G R Ü N O R D N U N G S P L A N
" A N D E R M Ü N C H N E R S T R A S S E "

M 1 : 1000

ENTWURF

O S T E R N E C K E R U N D L S T A R R
D I P L I N G A R C H I T E K T E N B D A
R O T H M U N D S T R 9 M Ü N C H E N 2

H. B A U E R U N D R. L Y N E N
F R E I E L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N
N O R D R I N G 8 8 0 5 1 M A R Z L I N G


BAD FUSSING DEN

15. 06. 1992

GEA 20. 11. 1992

I. Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

 reines Wohngebiet § 3 Bau NVo


2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschoßflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

GÜZ Grünflächenzahl

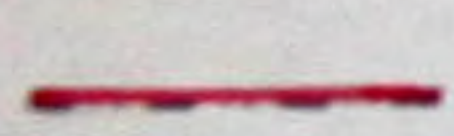
I,II,III Zahl der Vollgeschosse, maximal


 2 Vollgeschosse, bindend

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze


g Geschlossene Bauweise

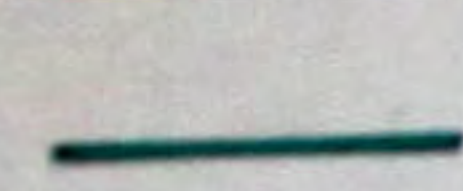
o Offene Bauweise


 Baulinie


 Baugrenze

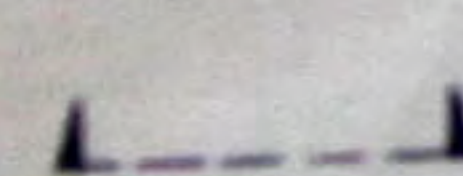
4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

 Verkehrsflächen im Wurzelbereich vorh. Baume


 Einfahrtbereich

 Sichtfeld

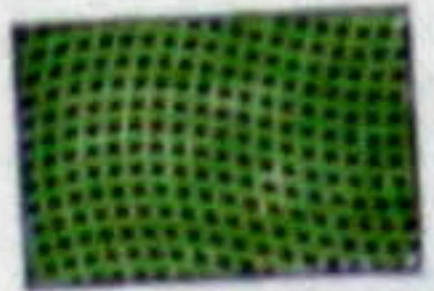
 Fußweg

 Rad- und Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

 Flächen 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

$F_{\text{mind.}}$ Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Tiefgaragen

St

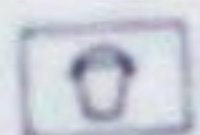
Stellplätze

Ga

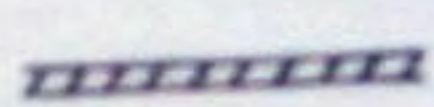
Garagen

TG

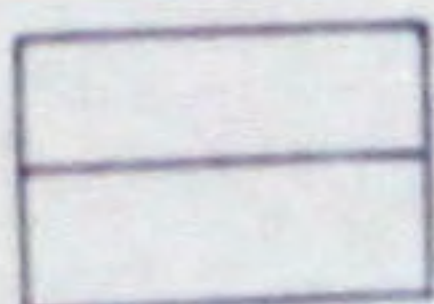
Tiefgaragen



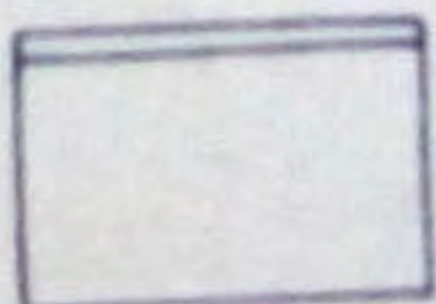
Spielplatz



Sichtschutzmauer



Satteldach



Pulldach



Zeltdach



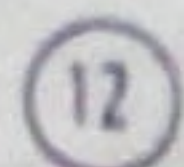
Dachneigung



Aufzulösende Grundstücksgrenzen



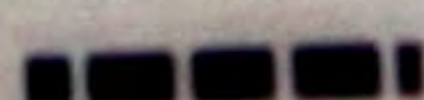
Geplante Parzellierung



Parzellennummer



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung



Geltungsbereich

11. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

WR - Reines Wohngebiet gemäß § e BauNVO
Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes
nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Im WR 2 und 3 sind Wohnungen nur mit einer Mindest-
größe 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 fest-
gesetzt ist.
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als
Vollgeschossen sind einschließlich ihrer dazugehörigen
Treppenträume und ihre Umfassungswände bei der Geschöß-
fläche mitzurechnen.

3. Grundstücksgröße und Bauweise

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

im WR 1 : 10.000 qm

im WR 2

u. WR 3 : 700 qm

3.2 Bauweise

Im WR 1 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
Aus schalltechnischen Gründen sind die Funktions-
räume des Seniorenheimes zur Münchner Straße zu
orientieren. Wohn- und Schlafräume sind auf der
von der Münchner Straße abgewandten Seite anzuord-
nen. Der Nachweis zur Einhaltung der Lärmricht-
werte ist zusammen mit den Schallschutzmaßnahmen
vom Bauantragsteller im Baugenehmigungsverfahren
dem LRA vorzulegen.

Im WR 2 und WR 3 ist die offene Bauweise festge-
setzt.

4. Bauliche Gestaltung (Art. 91 BayBO)

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

4.1. Dachausbildung/Dachgestaltung

4.1.1. Firstrichtung

Im WR 1 verläuft die einzuhaltende First-
richtung der Pultdächer parallel zum Mittel-
strich der Gebäude.

Im WR 2 und WR 3 verläuft die einzuhaltende
Firstrichtung der Satteldächer parallel zum
Mittelstrich 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 nur erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß beträgt die Kniestockhöhe max. 1,20 m.

Bei 2 Vollgeschoßen ist ein Kniestock unzulässig.

4.1.3. Dachform

im WR 1 : Pultdach

im WR 2

u. WR 3 : Satteldächer

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)

4.1.8. Dachausschnitte

Im WR 1, 2 und 3 unzulässig.

4.1.9. Dachüberstand

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.

2. Fassadengliederung und Material

4.2.1. Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Unzulässig sind Putzarten wie Nester-, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- und Fächerputz, Holzverkleidungen sind zulässig und erwünscht. Ortsübliche, bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Erker, Loggien, Balkone sind erwünscht.

4.1.6. Dachgaupen
Im WR 1 : unzulässig

im WR 2
u. WR 3 : Ausnahmsweise bei erlaubtem Dachausbau zulässig. Die Summe der Dachgaupenlänge darf nicht größer als $\frac{1}{3}$ der Trauflängen sein. Die Vorderfläche der Einzelgaupe darf max. 1,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand der Einzelgaupen zueinander beträgt mind. die gewählte Gaupenbreite. Die Gaupen sind stehend mit Satteldach auszubilden.

4.1.7. Dachflächenfenster
Im WR 1 : unzulässig

im WR 2
u. WR 3 : Ausnahmsweise nur bei erlaubtem Dachausbau zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

4.2.2. Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Risalite, Glasveranden 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 Hauptgebäuden 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 Schnürgerüste, 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, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Flachdächer sind unzulässig.

Traufhöhe 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 höhenmäßig und statisch so zu erfolgen, daß die Decken der Tiefgaragen mit mindestens 60 cm Wachstumssubstrat ganzflächig überdeckt werden können.
Bei Feuerwehrezufahrten 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 umseitige 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 Baumaßnahmen sowie bei der späteren Nutzung der Verkehrsflächen muß die Erhaltung der Bäume gewährleistet sein.

6.3. Oberirdische Stellplätze

Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster auszubilden.

6.4. Feuerwehrezufahrten

Die Feuerwehrezufahrten sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen auszubilden.

6.5. Fußwege

Die Fußwege sind mit Betonquadratplatten, hellgrau, auszubilden.

6.6. Radwege

Die Radwege sind mit Betonquadratplatten, erd-
braun 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, 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.

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, Zierpflanzungen und Ansaaten zu begrünen.

7.2.1. Grünflächenzahl (GÜZ) für WR 1, WR 2, WR 3 Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen (GÜZ = 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 3 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 aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

7.4. 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.

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, StÜ 18 - 25

8.3. Neuzupflanzende Gehölze im 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	- Kolwitzie
Ribes in Arten und Sorten	- Zierjohannisbeeren
Rosa canina	- Hundsröse
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 x 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. Art: 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

Hinweise

1. Straßenraumgestaltung

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