



BEBAUUNGS u. GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHNGEBIET LINDENSTRASSE"

GEMEINDE: BAD FÜSSING
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

M 1:1000

PHILIPP PLENK Dipl. Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt
Pfarrkirchener Straße 25
84307 Eggenfelden

INGENIEUR - BÜRO
F HOCH-TIEFBAU U STATIK
DIPLOMINGENIEUR
JÜRGEN KRAUSE
STEINREUTHER STR 14 B
94072 Bad Füssing

ENTWURF
Begründung
Festsetzung durch Text

BAD FÜSSING DEN 29.03.1993
geä. 29.11.1993
geä. 30.05.1994

J. Krause

I n h a l t s ü b e r s i c h t

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

- B. Festsetzung durch Text
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3. Grundstücksgröße und Bauweise
 - 4. Bauliche Gestaltung
 - 5. Garagen und Nebengebäude
 - 6. Verkehrsflächen
 - 7. Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege
 - 8. Einfriedungen

Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Wohngebiet LINDENSTRASSE"

B e g r ü n d u n g

1. Planungsdaten

1.1 Anlaß der Planung

Auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 619, Gemarkung Saferstetten (ca. 11.500 m²) soll eine Wohnanlage mit folgenden Gebäuden und Anlagen errichtet werden:

- 2 Mehrfamilienwohnhäuser (ca. 46,50 x 13,99 m)
- 8 Mehrfamilienwohnhäuser (ca. 17,50 x 14,00 m)
- 2 angebaute Reihenhäuser (ca. 6,00 x 14,00 m)
- Stellplätze oberirdisch ca. 60
unterirdisch ca. 115

Um dem in Bad Füssing vorhandenen Mangel an Wohnungen Abhilfe zu schaffen und die Ortsrandbebauung in ein Planungskonzept mit einzubeziehen, ist aus sädtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen die Darstellung und Festsetzung von weiteren Bauflächen notwendig.

1.2 Ablauf der Planung

Aufstellungsbeschluß	21.12.1992
Vorentwurf	29.03.1993
Bürgerbeteiligung	10.08.1993 - 31.08.1993
Fachstellenbesprechung	10.08.1993 - 14.09.1993
Entwurf	29.11.1993
Billigung - Auslegungsbeschluß	07.10.1993
Öffentliche Auslegung
Satzungsbeschluß

2. Bestehende Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

.....



3. Das Planungsgebiet

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Bad Füssing und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	Lindenstraße
im Osten	Steinreuther Straße
im Süden	Obststreuwiesen vor der Münchner Straße
im Westen	landwirtschaftlich genutzte Fläche

3.2 Größe

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von 12.000,-- m² ein. Er umfaßt einen Teil des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 619.

4. Planungskonzeption

4.1 Die zu erstellenden Gebäude und Anlagen sollen der Ortsrandlage angepaßt sein.

Durch die Anordnung der Gebäude in 2 gleiche Baugruppen mit Wohnhöfen und durch die versetzte Bauweise soll der Gesamteindruck aufgelockert und die Durchlässigkeit der vorhandenen Bebauung nach Süden hin erhalten bleiben.

Ausgedehnte Grünbereiche, vor allem in die benachbarte Flur, und die versicherungsfähige Gestaltung der Stellplätze sollen das Baugebiet ökologisch aufwerten.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes soll von Norden über die Lindenstraße erfolgen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Strom Die Stromversorgung erfolgt durch die THÜGA Rothalmünster.

Wasser/Abwasser Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung fällt in die Zuständigkeit des ZWECKVERBANDES Bad Füssing.

5. Ermittlung GRZ / GFZ / GÜZ

	GRZ max.	GFZ max.	GÜZ min.
im Plan festgesetzt	0,50 (0,75)	0,8	0,5
errechnet	0,70	0,78	0,51
tatsächl. Fläche	8.300 m ²	9.300 m ²	6.100 m ²

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

WR - Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes
nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind einschließlich ihrer dazugehörigen Treppenträume und ihre Umfassungswände bei der Geschößfläche mit einzurechnen.

3. Grundstücksgröße und Bauweise

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke: 5.000 m²

3.2 Bauweise: offene Bauweise

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dachausbildung/Dachgestaltung

4.1.1 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung der Satteldächer verläuft parallel zum Mittelstrich der Gebäude.

4.1.2 Kniestock

Als Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke über dem letzten Vollgeschoß bis Oberkante Pfette des Dachstuhls,
bei II + D = max. 0,60 m hoch
bei II = ist ein Kniestock unzulässig

4.1.3 Wandhöhe: bei II max. 6,40 m
bei II + D max. 7,00 m

4.1.4 Dachform

Sattel- und Pultdächer



4.1.5 Dachneigung

Hauptdächer 30° - 35°
Zwerchgiebel 45°

4.1.6 Dachdeckung

Rote Dachziegel (Beton oder Ziegelmaterial) oder
Zinkblech

4.1.7 Dachgaupen - zulässig

Die Summe der Dachgaupenlänge darf nicht größer
als 1/3 der Trauflängen sein. Die Vorderfläche
der Einzelgaupe darf max. 1,50 m nicht überstei-
gen. Der Abstand der Einzelgaupen zueinander und
vom Ortgang beträgt mind. 2,50 m.
Vorspringende Bauteile, Balkone, Eingangsvorbauten,
Zwerchgiebel, Gaupen usw. sind mit der Dachdeckung
der Hauptgebäude auszuführen; daneben sind Blech-
eindeckungen und Eindeckungen aus Glas zulässig.

Die Gaupen sind stehend mit Satteldach auszubilden.

4.1.8 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind zulässig und im Bebauungsplan
festgesetzt.

Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß mindestens 45°
betragen; der First des Zwerchgiebels muß mindestens
50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.
Die Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Längsfassa-
de nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Gaupen
und Zwerchgiebel beträgt mind. 2,50 m.

4.1.9 Dachflächenfenster - zulässig

Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Haupt-
dachfläche nicht überschreiten.

4.2 Dachüberstand - max. 30 cm

4.3 Fassadengliederung und Material

4.3.1 Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen.
Unzulässig sind Putzarten, wie Nester-, Nockerl-,
Würmer-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- und Fächer-
putz, Holzverkleidungen sind zulässig.

4.3.2 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.

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

4.3.4 Sichtbare Sockelausbildungen sind bis zu 30 cm
zulässig.

- 4.3.5 Farbgebung: Putzflächen sind mit hellem Anstrich zu versehen; Abweichungen von der hellen Farbgebung können von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.
- 4.3.6 Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnürgerüste, Rankgitter- und Wandspaliere sind zulässig.

5. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohneinheit sind 1,75 PKW-Stellplätze und 2 Fahrradabstellplätze 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.

- 5.2 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 Feuerwehzufahrten 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 einzuzeichnen.

- 5.3 Die TG-Abfahrten sind umseitig zu schließen und zu überdachen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche

Die Straßenverkehrsflächen bzw. die verkehrsberuhigten Bereiche sind mit Asphalt-Einstreudecke 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 Feuerwehzufahrten

Die Feuerwehzufahrten sind mit Rasenpflaster oder Schotterrassen auszubilden.

6.5 Fußwege

Wege in Grünanlagen sind sandstabilisiert und Hauszugänge mit Betonpflaster auszubilden.

7. Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege

Zum Ausgleich der durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen zu erwartenden Flächenversiegelung wird nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes auf der Restfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 619 die Erstellung einer Streuobstwiese festgesetzt. Die genaue Berechnung dieser Ausgleichsfläche ist mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung einzureichen.

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, Feuerwehruzufahrten, 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)

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 50 % des Baugrundstückes betragen (GÜZ = 0,5).

7.2.2 Baumpflanzungen

Auf je 100 m² Grünfläche wird die Pflanzung mindestens eines Baumes festgesetzt.

7.3 Neuzuverpflanzende Einzelbäume an Standorten laut Plan

Folgende Einzelbäume werden für öffentliche und private Grünflächen mit Standort, Art und Qualifikation festgelegt:

7.3.1 Arten:

AC	ACER CAMPESTRE "ELSRIJK" - Feldahorn
AP	ACER PLATANOIDES - Spitzahorn
C	CORYLUS COLURNA - Baum-Hasel
P	PRUNUS AVIUM "PLENA" - gefüllt flühende Vogelkirsche
Q	QUERCUS ROBUR - Stieleiche
T	TILIA CORDATA - Winterlinde

7.3.2 Pflanzqualifikation

PRUNUS AVIUM "PLENA" und ACER CAMPESTRE "ELSRIJK"
Hochstamm, 3xv., m.B., STU 14-16
alle anderen als:

Hochstamm, 3xv., m.B., mit artentypisch ausgebildeter
Krone, STU 16-18

7.4 Neuzupflanzende Sträucher laut Plan

7.4.1 Arten:

CORNUS SANGUINEA - Hartriegel
CORNUS MAS- Kornelkirsche
CORYLUS AVELLANA - Hasel
LIGUSTRUM VULGARE - Liguster
LONICERA XYLOSTEUM - Heckenkirsche
RIBES in Arten und Sorten - Zierjohannisbeeren
ROSA GLAUCA - Hechtrose
ROSA HUGONIS - gelbe Strauchrose
ROSA MULTIFLORA - Büschelrose
SPIRAEA in Arten und Sorten - Spierstrauch
VIBURNUM LANTANA - Woll. Schneeball

7.4.2 Sträucher, 2xv., o.B., 80-100
Pflanzbestand: 1,50 m x 1,50 m

7.5 Gehölzauswahl innerhalb der Gärten und Vorgärten

Mit Ausnahme der festgesetzten Pflanzungen lt. Plan ist
die Verwendung von Pflanzen und Ansaaten innerhalb der
Gärten freigestellt. Nicht zulässig sind:

Alle Arten von Lebensbäumen und Scheinzypressen.

8. Einfriedung

8.1 Zäune

8.1.1 Zäune an öffentliche Flächen angrenzend

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune in einer
Höhe von 1,20 m zulässig.

Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung.

8.1.2 Zäune zur Trennung der Gärten untereinander, Art der Einfriedung freigestellt.