



BEBAUUNGS U. GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM TRÄNKEWEG"

GEMEINDE BAD FÜSSING
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

M= 1: 1000

Begründung

Festsetzungen durch Text

ENTWURF

INGENIEUR - BÜRO
F. HOCH-TIEFBAU U. STATIK
DIPLOMINGENIEUR
JÜRGEN KRAUSE
STEINREUTHER STR. 14 B
94072 BAD FÜSSING

BAD FÜSSING; 30.08.1994
geä. 30.09.1994
geä. 09.05.1996
geä. 14.06.1996
geä. 05.08.1996

.....

I n h a l t s ü b e r s i c h t

A. B e g r ü n d u n g

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

B. F e s t s e t z u n g d u r c h T e x t

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße und Bauweise
4. Bauliche Gestaltung
5. Garagen und Nebengebäude
6. Verkehrsflächen
7. Grünflächen
8. Hinweise

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN " SONDERGEBIET AM TRÄNKEWEG "

A. B e g r ü n d u n g

1. Planungsdaten

1.1 Anlaß der Planung

Ein ansässiger Unternehmer plant die Errichtung einer Tankstelle mit folgenden Gebäuden und Anlagen:

- Tankstelle (ca. 18 x 22 m)
- Werkstatt mit Büro + Shop (ca. 30 x 11,5 m)
- Waschanlage (ca. 15 x 18 m)
- Verkaufsmarkt (ca. 37,5 x 23 m)
- Verwaltung, Betriebsleiterwohnung und Getränkemarkt (ca. 30 x 21 m)
- Heizöllager u. Tankwagengarage (ca. 25 x 21 m)

Um dem ansässigen Unternehmer die Möglichkeit zur Betriebsfortführung zu geben und die Ortsrandbebauung in ein Planungskonzept mit einzubeziehen, ist aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen die Darstellung und Festsetzung von weiteren Bauflächen notwendig.

1.2 Ablauf der Planung

Aufstellungsbeschluß	19. September 1994
Vorentwurf
Bürgerbeteiligung
Fachstellenbesprechung
Entwurf
Billigung - Auslegungsbeschluß
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 nord-westlichen Ortsrand von Bad Füssing und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	öffentlicher Weg
im Osten	Pockinger Straße und PA 58
im Süden	landwirtschaftlich genutzte Fläche
im Westen	landwirtschaftlich genutzte Fläche

3.2 Größe

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 23.200,00 m² ein. Er umfaßt die Grundstücke der Flur-Nrn. 1121, 1120, 1119/1, 1117, 1118 und Teilflächen der Flur-Nrn. 1088, 1123 und 1403.

4. Planungskonzeption

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

Durch die Eingrünung mit großkronigen Bäumen entlang der Staats- und Gemeindestraße und vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein bestehendes landschaftsökologisches Element in die Planung mit aufgenommen.

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

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes soll über die Pockinger Straße bzw. über die zu bauende Gemeindestraße erfolgen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Strom Die Stromversorgung erfolgt durch die THÜGA Rothalmünster

Wasser, Abwasser Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung fällt in die Zuständigkeit des ZWECKVERBANDS BAD FÜSSING und soll durch eine zentrale Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung gesichert werden.

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

SO I Sondergebiet § 11, Abs. 2, BauNVO

zul. bei SO I Tankstelle mit Shop und Waschanlage

SO II Verkaufsmarkt, Heizöllager, Betriebsleiterwohnung mit Büro, Getränkemarkt
- Verkaufsfläche für Verkaufs- und Getränkemarkt = max. 700 m², Geschoßfläche für Verkaufs- + Getränkemarkt = max. 1.200 m².

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 Geschossen als Vollgeschosse sind einschließlich ihrer dazugehörigen Treppenräume und ihre Umfassungswände bei der Geschosßfläche mit einzurechnen.

3. Grundstücksgröße und Bauweise

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke: 3.000 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 I + DG = max. 1,20 m hoch

4.1.3 Dachform

Sattel- und Pultdach

4.1.4 Dachneigung

Hauptdächer 25°
Zwerchgiebel 45°

4.1.5 Dachdeckung

Rote Dachziegel (Beton oder Ziegelmaterial) oder Zinkblech

4.1.6 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 übersteigen. 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 Blecheindeckungen und Eindeckungen aus Glas zulässig. Bei Dachflächen mit Zwerchgiebel sind Dachgaupen unzulässig. Die Gaupen sind stehend mit Satteldach auszubilden.

4.1.7 Zwerchgiebel - zulässig

Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß mindestens 45° betragen; der First des Zwerchgiebels muß mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.1.8 Dachflächenfenster - zulässig

Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

4.2 Dachüberstand - Ortgang max. 1,00 m,
Giebelschotten sind zulässig.
Traufe mind. 0,40 m bis 1,00 m.

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 Fächerputz, 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

- 5.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dach-eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Flachdächer sind unzulässig.
Wandhöhe für PKW-Garagen nicht über 3,00 m, für Nebengebäude (LKW-Garage) 5,50 m.
- 5.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Verkehrsflächen für die innere Erschließung sind so zu befestigen, daß sie für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge geeignet sind. Als Belag wird Teer-, Granit- oder Betonpflaster empfohlen.

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 Schotterrasen auszubilden.

6.5 Fußwege

Wege in Grünanlagen sind sandstabilisiert und Hauszugänge mit Betonpflaster auszubilden.

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, Feuerwehzufahrten, 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 40 % des Baugrundstückes betragen (GÜZ = 0,4).

7.2.2 Baumpflanzungen

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

7.2.3 Randpflanzungen

Alle Pflanzungen im Randbereich des Baugebietes sind als mindestens 3 m breite, freiwachsende Hecken mit heimischen und bodenständigen Gehölzen anzulegen.

7.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuastern. 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.

7.5 Gehölzartenauswahl - bevorzugt zu pflanzende Gehölzarten

7.5.1 Neuzuverpflanzende Einzelbäume

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

7.5.1.1 A r t e n :

ACER CAMPESTRE "ELSIJK"	- Feldahorn
ACER PLATANOIDES	- Spitzahorn
CORYLUS COLURNA	- Baum-Hasel
PRUNUS AVIUM "PLENA"	- gefüllt blühende Vogelkirsche
QUERCUS ROBUR	- Stieleiche
TILIA CORDATA	- Winterlinde

7.5.1.2 Pflanzenqualifikation

PRUNUS AVIUM "PLENA" und FACER CAPESTRE "ELSIJK"
Hochstamm, 3 x v., m.B., STU 14 - 16
alle anderen als:

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

7.5.2 Neuzupflanzende Sträucher

7.5.2.1 A r t e n :

CORNUS SANGUINEA	- Hartriegel
CORNUS MAS	- Kornelkirsche
CORYLUS AVELLANA	- Hasel
LIGUSTRUM VULGARE	- Liguster
LONICERA XYLOSTEUM	- Heckenkirsche
CRATAEGUS MONOGYNA	- Weißdorn
ROSA GLAUCA	- Hechtrose
ROSA HUGONIS	- gelbe Strauchrose
ROSA MULTIFLORA	- Büschelrose
EUONYMUS EUROPAEUS	- Pfaffenhütchen
VIBURNUM LANTANA	- Woll. Schneeball

7.5.2.2 Sträucher, 2 x v., o.B., 80 - 100
Pflanzbestand: 1,50 m x 1,50 m

7.6 Keinesfalls zu pflanzende Gehölzarten

Nicht zulässig sind:

Alle Arten von Lebensbäumen und Scheinzypressen sowie Nadelgehölze.

8. Hinweise

1. Der Termin des Beginns der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist möglichst frühzeitig mit dem Kreisarchäologen Herrn Wandling, Kirchensteig 2, 94032 Passau, Tel. 0851-9496019 abzustimmen.

2. Es muß die Möglichkeit eingeräumt werden, hier so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchzuführen, um das Vorhandensein und den Erhaltungszustand eventueller archäologischer Befunde abzuklären. Die Kosten für diese Arbeiten sind von der Gemeinde bzw. den Bau-trägern zu übernehmen.

3. Sollten dabei Bodendenkmäler mit guten Erhaltungsbedingungen angetroffen werden, so kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG bzw. eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn die Antragsteller es ermöglichen, auf ihre Kosten bauvorgreifend den gesamten der Zerstörung zum Opfer fallenden Teil der Bodendenkmäler fachkundig freizulegen. Dabei ist die notwendige Zeit zur sachgerechten Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler zu gewähren. Es ist daher zwingend notwendig, von vornherein eine längere Frist zwischen Humusabtrag und eigentlichem Baubeginn für die hier erforderlichen Ausgrabungen einzuplanen. Erst wenn von seiten unseres Amtes bzw. der Kreisarchäologie Passau nach der Untersuchung eine Unbedenklichkeitserklärung vorliegt, könnten die betroffenen Flächen bebaut werden.

=====