

BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET AM TRÄNKEWEG"

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
MIT DECKBLATT - NR. 1

M= 1/1000

GEMEINDE	BAD FÜSSING
LANDKREIS	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

AUFGESTELLT, 09.03.1998

Gemeinde Bad Füssing
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

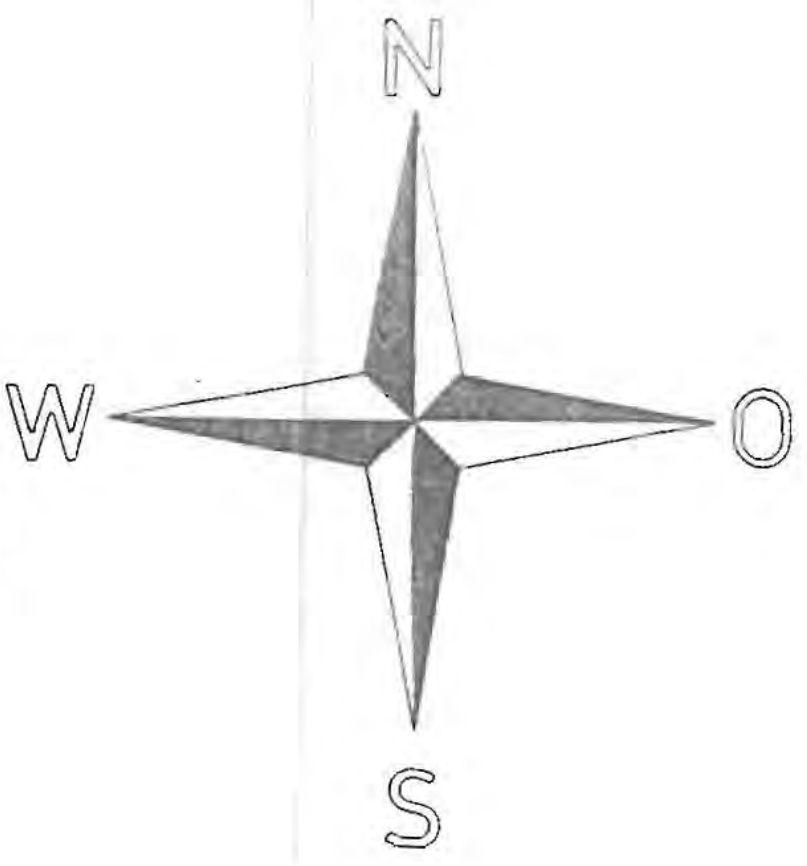
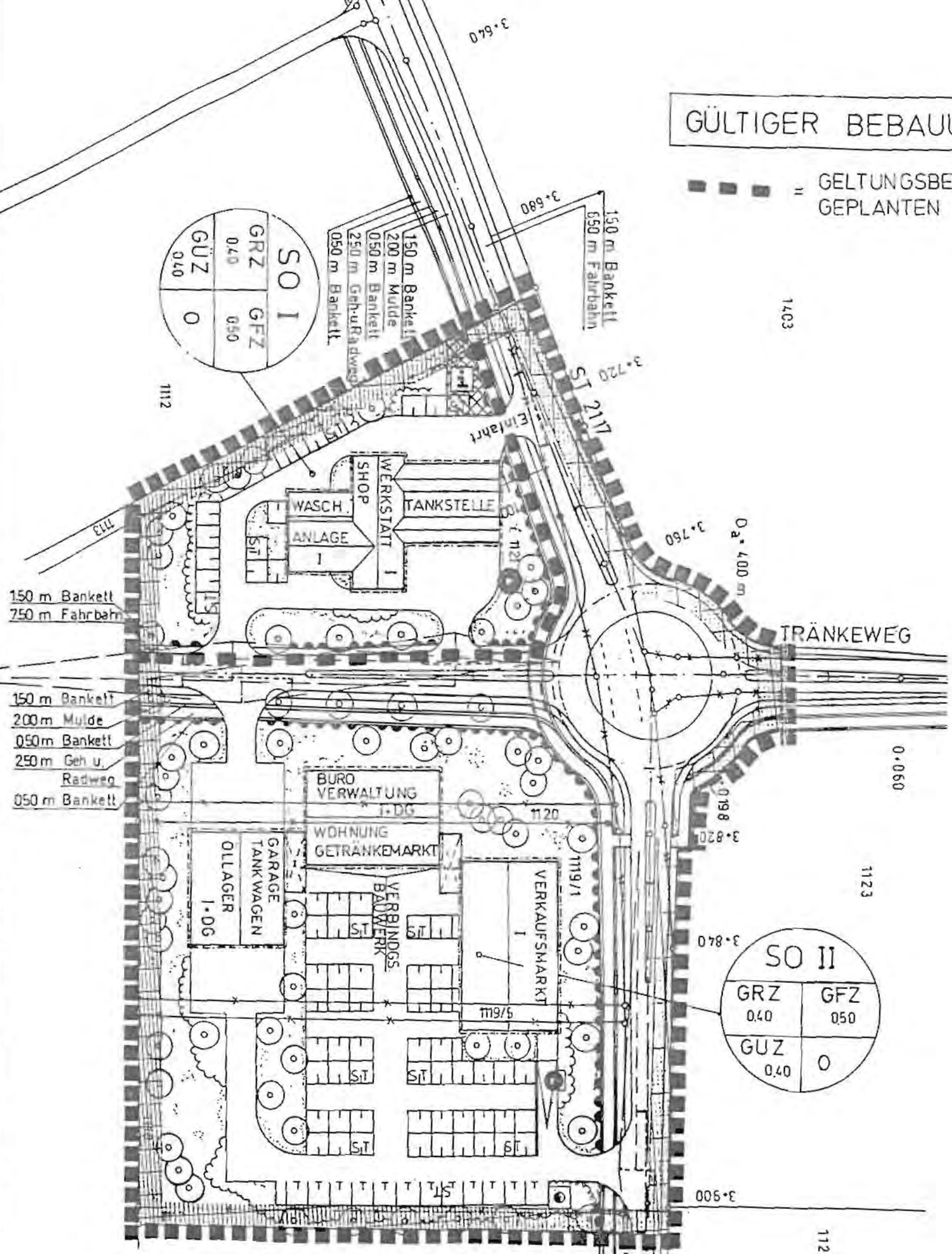
--- = GELTUNGSBEREICH DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

SO I

GRZ	GFZ
0,70	0,50
GUZ	0
0,70	

SO II

GRZ	GFZ
0,70	0,50
GUZ	0
0,70	



I. Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

(SO) Sondergebiet § 11 Abs 2 Bau-NVO
zul bei (SO) Tankstelle mit Shop und Waschanlage

(SO) Verkaufsmarkt, Heizöllager, Betriebsleiterwohnung
mit Büro, Getränkemarkt

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschößflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

GÜZ Grünflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, maximal

I 1 Vollgeschoß

I+D 1 Vollgeschoß + 1 Dachgeschoß
(DG = kein Vollgeschoß)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

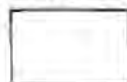
g Geschlossene Bauweise

o Offene Bauweise

----- Baulinie

————— Baugrenze

4. Verkehrsflächen



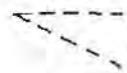
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich



Sichtfeld

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 mind. Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken



Umgrenzung von Flächen für Garagen
Tiefgaragen, Stellplätze u. Carports

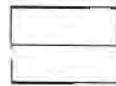
St Stellplätze

Ga Garagen

Ca Carports

TG Tiefgarage

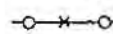
e Spielplatz



Satteldach



Pulldach



Aufzulösende Grundstücksgrenze



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung



Geltungsbereich



Bereich ohne Ein+Ausfahrt



Abfall



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DES
VERMUTETEN BODENDENKMALS



FLÄCHE FÜR INFORMATION ÜBER
BAD FÜSSING

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 Treppenträume und ihre Umfassungswände bei der Geschößfläche 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 Vollgeschöß bis Oberkante Pfette des Dachstuhls,
bei I + DG = max. 1,20 m hoch

4.1.3 Dachform

Sattel- und Pultdach

bei SO I Sheddach

4.1.4 Dachneigung

Hauptdächer 25° (ausgenommen Sheddach)
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 Dachendeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

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 Feuerwehrezufahrten

Die Feuerwehrezufahrten sind mit Rasenpflaster oder Schotterrassen 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, Feuerwehrezufahrten, Stellplätze, Umriss 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 Arten :

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 ACER 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 Arten :

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 Baugebinn 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.

=====

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet am Tränkeweg"

1. Änderung mit Deckblatt Nr. 1

Begründung:

Im derzeitigen Bebauungsplan ist für das "Sondergebiet I" ein zentrales Gebäude für Tankstelle, Shop, Werkstatt und Waschanlage mit Satteldächer vorgesehen. Der Bauwerber beantragt nunmehr die Waschanlage vom Hauptgebäude abzusetzen, sowie sämtliche Dächer aus gestalterischen Gründen als Sheddächer auszubilden. Desweiteren ist die Errichtung einer Doppelgarage im nord-westlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1121 Gemarkung Safferstetten beabsichtigt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen im vorgenannten Sinne geändert und die Sheddächer in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bad Füssing, 09.03.1998

Gemeinde Bad Füssing
Rathausstr. 5-6
94072 Bad Füssing

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM TRÄNKEWEG"

1. Änderung mit Deckblatt Nr. 1 vom 09.03.1998

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach Paragraph 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Kein Beteiligter hat der Änderung widersprochen.

Bad Füssing, den 18.05.1998



Gemeinde Bad Füssing

~~Gnan, Bürgermeister~~

Stopp
stv. Bürgermeister

Die Änderung wurde mit Begründung am 07.05.1998 gem. Paragraph 10 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 07.05.1998 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach Paragraph 10 BauGB rechtsverbindlich.

Bad Füssing, den 18.05.1998



Gemeinde Bad Füssing

~~Gnan, Bürgermeister~~

Stopp
stv. Bürgermeister