BEBAUUNGSPLAN

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1,
der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf nach Festsetzung im Plan

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. GR 100 m² — Grundfläche
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

4 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- D/E — nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

5 GESTALTUNG

- SD — Satteldach
- z.B. D 30°- 35° — Dachneigung von bis
- Firstrichtung

6 VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Str. — Straßenbegrenzungslinie, festzusetzende

7 GRÜNORDNUNG

- Öffentliche Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. D. § 15
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Spielplatz

8 SONSTIGES

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- z.B. 6537-1006/16 — Grundstücksgrenze + Flurstücksnummer
- ehemalige Flurstücksgrenze
- vorhandene Bäume
- vorhandene Gehölzgruppen
- begrünte Flächen auf Baugrundstücken
- Sportfläche
- Böschung
- vorgeschlagene Form des Baukörpers
- bestehende Gebäude
- abzubrechendes Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- z.B. 321,66 — Höhenbezugspunkt i. m ü. NN
- FW — Fußweg
- FB — Fahrbahn
- z.B. 6,2 — Maßzahl
- unterirdische Leitung
- oberirdische Leitung
- Hochspannungsleitung mit Mast
- Leitungsschutzzone
- vorgeschlagener Standort für Stellplätze
- z.B. Stockbahn — Lage sonstiger Sportplatznutzungen

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Festgesetzt werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Gemeinbedarfsfläche Sportplatz und eine Gemeinbedarfsfläche Kultur und Sport. Das WA besteht aus den Teilgebieten WA 1.1 bis WA 1.16.

(2) Im WA sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

(3) Im WA sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

(2) Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

(3) Im WA darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden.

§ 3 Höhenentwicklung

(1) Der Untere Bezugspunkt für die Traufhöhe der Gebäude ist das Niveau des angrenzenden Geländes.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet ist in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe von 3,8 m zulässig; in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss ist eine Traufhöhe von maximal 3,5 m zulässig.

(3) In der Gemeinbedarfsfläche Kultur und Sport ist in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe von 6,2 m zulässig; in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss ist eine Traufhöhe von maximal 3,5 m zulässig.

(4) In der Gemeinbedarfsfläche Sportplatz ist eine maximale Traufhöhe von 6,5 m zulässig.

§ 4 Dächer

(1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.
Ein symmetrisches Satteldach ist wie folgt definiert:
- gleiche Dachneigung der Dachflächen beidseits des Firstes
- der First verläuft parallel zu mindestens einer Traufe

(2) Abweichend von Abs. 1 sind für freistehende Nebenanlagen, Garagen und Carports auch Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Neigung von mind. 30° zulässig. Dies gilt nicht bei Nebenanlagen, Garagen und Carports, die im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen.

(3) Dachausschnitte und Dachaufbauten mit Ausnahme von Kaminen und Solaranlagen sind unzulässig.

(4) Auf Garagen und Nebenanlagen sind keine Dachaufbauten zulässig.

(5) Dachgauben sind ausschließlich in Form von geraden Schleppgauben zulässig. Die maximale Breite einer Dachgaube beträgt 4,0 m. Die Summe der Gaubenbreite darf ein Drittel der Dachbreite nicht überschreiten. Bei angrenzenden Gebäuden sind die zu den Gebäuden zugehörigen Gauben nebeneinander anzuordnen.

(6) Aneinander gebaute Häuser sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Zueinander angrenzende Häuser mit Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Dies gilt auch für aneinandergebaute Nebenanlagen und Garagen.

(7) Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit rotem oder rotbraunem Ziegelmaterial zulässig.

(8) Ein Dachüberstand von max. 30 cm ist ausschließlich auf der Traufseite zulässig.

§ 5 Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind ausschließlich im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig. Es ist nur jeweils eine Solaranlagenfläche pro Dachfläche eines Gebäudes oder deren zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

(2) Solaranlagen sind maximal auf 25% der Dachfläche zulässig.

(3) Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind unzulässig.

§ 6 Bauliche Gestaltung

(1) Für die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

(1) Im WA sind Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche eingehalten wird.

(2) In den WA 1.1, WA 1.2, WA 1.15 und WA 1.16 sind Garagen ausschließlich innerhalb der Bauräume zulässig.

(3) Im Gemeinbedarf Kultur und Sport sind Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern die maximal zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

§ 8 Tiefgarage, Zufahrtsbereiche, Stellplätze

(1) Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Füssing in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

(2) Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung einer Tiefgarage unzulässig.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen unzulässig.

(2) Im Bereich der Fläche Gemeinbedarf Sportplatz und der öffentlichen Grünfläche sind zur Herstellung einer barrierefreien Anbindung an den Treidlerweg in Form eines Gehwegs Abgrabungen im Böschungsbereich im unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.

§ 10 Einfriedungen

(1) Zur Begrenzung der privaten Wohnungsgärten sind offene bauliche Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen, Staketen- oder Holzzäunen mit senkrecht stehenden Latten sowie Mauern aus Natursteinen oder verputzte Betonmauern zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen in Form von Hecken aus laubabwerfenden heimischen Gehölzen und Sträuchern oder eine Kombination aus oben genannten baulichen Einfriedungen und Laubgehölzen zulässig.

(2) Offene bauliche Einfriedungen sowie Einfriedungen in Form von Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

(3) Gabionen sind unzulässig.

§ 11 Versickerung

(1) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern, z. B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben.

(2) Rigolen oder Sickerschächte sind zulässig, sofern im Bauvollzug nachgewiesen wird, dass die Flächen für oberflächige Versickerung nicht ausreichen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

(3) Im Bereich der Verkehrsflächen ist das anfallende Niederschlagswasser über Mulden mit einer geeigneten Oberbodenschicht zu versickern. Sollte eine Muldenversickerung aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht möglich sein, ist eine Kombination aus Absetz- und Sickerschächten zulässig. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

(4) Das Niederschlagswasser der öffentlichen Grünflächen und im Bereich des Sportplatzes ist flächig zu versickern.

§ 12 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

(1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugebiete ist entsprechend den zeichnerischen und nachfolgenden textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.

(2) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(3) Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Beleuchtungselemente sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Wege, Zugänge Ein- und Ausfahrten sowie offene Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen sofern nicht zwingende funktionale Gründe dagegen sprechen.

(4) Große Bäume müssen eine Mindestpflanzgröße von 20/25 cm Stammumfang, mittelgroße Bäume einen Mindeststammumfang von 18/20 cm und kleine Bäume einen Mindeststammumfang von 16/18 cm haben (ausgenommen Obstbäume).

(5) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die in Anspruch genommene Fläche auf dem entsprechenden Baugebiet an anderer Stelle in gleicher Qualität nachgewiesen wird.

(6) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

§ 13 Grünordnung – Begrünte Flächen auf Baugrundstücken

(1) Zur Durchgrünung der Baugebiete ist je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und durch Planzeichnung festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

§ 14 Grünordnung – Öffentliche Grünfläche

(1) Die Öffentlichen Grünflächen sind als Rasen- und naturnahe blütenreiche Wiesenflächen zu gestalten. Dabei sind mindestens 30 % der öffentlichen Grünflächen als blütenreiche Wiesen mit regionalem, autochthonem Saatgut herzustellen und zu pflegen.

(2) Die Öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 500 m² ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in Gruppen anzuordnen. Bestehende und als zu erhalten festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Der Spielplatz ist in die Gestaltung der Rasenflächen zu integrieren. Die Ausbildung von Wegen, die der Nutzung der öffentlichen Grünfläche dienen ist zulässig, sofern der Gesamtcharakter einer unversiegelten Grünfläche nicht beeinträchtig wird.

§ 15 Grünordnung – Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

(1) Auf der in der Planzeichnung umgrenzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen" ist eine Strauchhecke aus heimischen laubabwerfenden Gehölzen und Sträuchern zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

§ 16 Grünordnung – Verkehrsflächen

(1) Die entlang der Straße Am Innwerk neu entstehenden Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist je 5 Stellplätze ein großer Laubbaum zu pflanzen. Hierbei ist eine einheitliche, standortgerechte heimische Baumart zu wählen.

(2) Die im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einer lichten Höhe von mind. 3,50 m anzupflanzen. Für Bäume in oder unmittelbar neben Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 16 m² vorzusehen.

§ 17 Schallschutz

(1) Auf der Fläche der geplanten Gewerbenutzung sind Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel)
Von 60 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen.

(2) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung). Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Artenschutz

Es wird auf § 39 BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen" verwiesen. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Von diesen Zeiten kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgewichen werden, wenn von einer sachkundigen Person festgestellt wird, dass sich keine besetzten Brutplätze von Vögeln in den Gehölzen befinden.

2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich zu berücksichtigen:
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV),
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW),
- Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138),
- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

3 Leitungstrassen

Innerhalb der Schutzzone (je 30 m beidseits der Leitungsachse) der Hochspannungsleitung sind alle Bauvorhaben (Gebäude, Stellplätze, Lagerflächen etc.) und Anpflanzungen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist zu unterirdisch verlaufenden Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen (nach DVGW GW 125) zwingend erforderlich und mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung des Entwurfskonzeptes der Rahmenplanung vom Dezember 2014 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 29.12.2015 in der Zeit vom 04.01.2016 bis 22.01.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des vom Gemeinderat am 29.08.2016 gebilligten Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2016 hat in der Zeit vom 22.09.2016 bis 28.10.2016 stattgefunden.

4. Zu dem vom Gemeinderat am 30.01.2017 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01./28.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01./28.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 24.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht

6. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.01.2017/28.03.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 30.11.2017

(Siegel)

....
Brundobler, Bürgermeister

7. Ausgefertigt am 30.11.2017

Gemeinde Bad Füssing, den 30.11.2017

(Siegel)

....
Brundobler, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 30.11.2017 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 30.11.2017 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Bad Füssing, den 30.11.2017

(Siegel)

....
Brundobler, Bürgermeister

GEMEINDE BAD FÜSSING

ORTSTEIL: EGGLFING AM INN

BEBAUUNGSPLAN "INNWERKSIEDLUNG"

Flurnummer 6537-172, 6537/504, 6537-1006/16, 6537-1006/17, 6537-1006/19, 6537-1006/20, 6537-1006/21, 6537-1006/22, 6537-1006/23, 6537-1006/25, 6537-1006/38, 6537-1006/39, 6537-1006/40, 6537-1006/41, 6537-1006/42, 6537-1006/43, 6537-1006/46, 6537-1006/50, 6537-1006/55, 6537-1006/59

Planstand	Datum
Vorentwurf (Rahmenplan)	14.01.2016
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.01.-22.01.2016
Entwurf	11.01.2017/ 28.03.2017
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	22.09.-28.10.2016
Auslegungsbeschluss	30.01.2017
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.05. - 02.06.2017
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	02.05. - 02.06.2017
Satzungsbeschluss	18.07.2017

N

0 10 20 30 40

M 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH
NYMPHENBURGER STRASSE 29
80335 MÜNCHEN

GRÜNORDNUNG:

Steidle & Felgentreu LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PartGmbB
NIGERSTRASSE 4
81675 MÜNCHEN