



Bebauungsplan „Fischerfeld“ im Ortsteil Würding

Gemeinde Bad Füssing

Landkreis Passau

Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt:

Verfahrensvermerke

Begründung

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen zur Grünordnung

Anlagen

Planunterlagen

Bad Füssing, 28.06.2018, ergänzt 24.08.2018 und 28.09.2018

Brundobler, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2018 bis 13.08.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2018 bis 13.08.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 04.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2018 mit den Änderungen vom 13.09.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den _____

(Siegel)

Brundobler, Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den _____

(Siegel)

Brundobler, Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am _____ gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am _____ bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen Dienststunde 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 _____

(Siegel)

Brundobler, Bürgermeister



Bebauungsplan „Fischerfeld“

Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Würding

Landkreis Passau

Begründung

Anlass

Die BI Bayerische Immobiliengesellschaft mbH hat das Grundstück Fl.Nr. 580/1 Gemarkung Würding erworben und beantragte hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen. Im gegenständlichen Bebauungsplan sollen Mehrfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Damit soll Wohnraum in Bad Füssing, auch für Familien, zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan umfasst zusätzlich Teilflächen der St 2110 (Fl.Nr. 587 Gemarkung Würding) und der Thaler Straße (Fl.Nr. 600/13 Gemarkung Würding) zur attraktiveren Gestaltung des Ortseingangs von Würding.

Bebauungsplan nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan in einem Gebiet „Außenbereich im Innenbereich“ handelt (u.a. dient dieser Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Nachverdichtung) und die festgesetzte Grundflächen kleiner als 10.000 m² ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigenden Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB aufzustellen.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei. Es gelten die

voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig, d. h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.

Größe/Lage

Der räumlich Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fischerfeld“ umfasst eine Fläche von ca. 4.150 m². Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet befindet sich zwischen der St 2110 im Norden, der Thaler Straße im Westen und dem Wiesenweg im Südosten.

Erschließung

Die Zufahrt zum Baugebiet ist über den Wiesenweg sichergestellt. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Festsetzung einer Mindestgrünfläche von 40 % und einem Grünordnungsplan sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

Die Entsorgung erfolgt über die Kanaleinrichtungen der Gemeinde Bad Füssing.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen, da im Baugebiet „Trettland II“ in der Entfernung von ca. 50 m ein ausreichend dimensionierter Spielplatz vorhanden ist.

Planungskonzept

Das Baugebiet wird als WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und soll Wohnraum u.a. für Familien schaffen. Aufgrund der Einfügung in die Umgebung wird die Anzahl der Wohnungen auf sechs Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte beschränkt. Dadurch wird auch einer übermäßigen Verdichtung des Baugebietes Einhalt geboten. Statt mehreren Kleinwohnungen sollen größere Wohnungen für Familien mit Kindern realisiert werden.

Vorhaben die unter Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB fallen werden nicht zugelassen.

Das Maß der zulässigen Bebauung wird mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m (entspricht max. 2 Vollgeschossen) der umliegenden Bebauung angepasst. Es werden Sattel- und Pultdächer zugelassen. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde der Bereich auf Wunsch des Vorbesitzers des Grundstücks als Grünfläche dargestellt. Die neue Besitzerin und die Gemeinde Bad Füssing wollen die Fläche jedoch bebauen, um eine Ortsabrundung mit einer neu gestalteten Ortseinfahrt nach Würding gemäß der Ortsentwicklungsplanung (Zukunft Bad Füssing) zu schaffen.

Einer Bebauung des Grundstücks wurde vom Landratsamt Passau in Form eines Bauvorbescheids bereits zugestimmt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP-Ziel 3.3) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Würding bietet noch Innenentwicklungspotenzial (vgl. LEP 3.2), jedoch wird in diesem Fall kein Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung von Seiten der Regierung von Niederbayern geltend gemacht, weil die kleinteilige Planung den Ortsteil abrundet und für eine geschlossene Bebauung zur Staatsstraße sorgt.

Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an. Diesbezüglich erfüllt das Vorhaben die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (vgl. LEP-Ziel 3.3).

Es erfolgt nach Aufstellung des Bebauungsplans eine Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Ergänzungen:

Auf Grund der vorgetragenen Anregungen des Landratsamtes Passau, sowie des Staatlichen Bauamtes Passau hat der Gemeinderat Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.3.3, 2.2, 2.7, 2.8 und 3.2 beschlossen.

Bad Füssing, 28.06.2018, ergänzt 24.08.2018 und 28.09.2018



Bebauungsplan „Fischerfeld“

Textliche Festsetzungen

Inhalt

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
 - 1.1 Art der Baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise und Grundstücksgröße
 - 1.4 Grünordnung

2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB
 - 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.2 Wohngebäude
 - 2.3 Garagen und Nebengebäude
 - 2.4 Private Verkehrsflächen
 - 2.5 Stellplätze für Kfz
 - 2.6 Regenwasser
 - 2.7 Lärmschutzkombination
 - 2.8 Staatsstraße 2110

3. Hinweise
 - 3.1 Grundwasser
 - 3.2 Lärmschutz

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen werden auf 6 je Einzelhaus und auf 2 je Doppelhaushälfte begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).

Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl).

Als Mindestgrünfläche GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

1.3 Bauweise

1.3.1 Bauweise offen

1.3.2 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.3 Wandhöhe: Max. 6,50 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3.4 Höhenlage:

Bei Wohngebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m, bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,20 m über der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

1.3.5 Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

1.4 Grünordnung

1.4.1 Private Grünflächen sind so anzulegen, dass die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen.

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen wird auf beiliegende „Festsetzungen zur Grünordnung“ verwiesen.

2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Bau der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

2.2 Wohngebäude

Dachform

Die Dächer sind als gleichseitige Satteldächer auszubilden. Das Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist unzulässig. Bei Anbauten ist auch ein Pultdach zulässig.

Dachneigung

Satteldach 20° bis 39°

Pultdach 5° bis 10°

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit roten Ziegel- bzw. Betonmaterial zulässig. Anbauten können auch mit einer Blecheindeckungen ausgeführt werden.

Dachgauben und Zwerchhäuser

Zulässig nur in Form des Hauptdaches.

Bei den Dachgauben muss der Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m betragen und die Ansichtsfläche dieser Dachgauben wird auf max. 2,00 m² beschränkt.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.

Wandhöhe

Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche.

Sockelhöhe

Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. Sichtbare Kellerfenster sind unzulässig.

Aneinander gebaute Gebäude

Aneinander gebaute Gebäude sind profilgerecht und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen.

2.3 Garagen und Nebengebäude

Dachform

Die Dächer sind als gleichseitige Satteldächer oder als Pultdächer auszubilden.

Dachneigung

Satteldach 20° bis 39°

Pultdach 5° bis 10°

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit roten Ziegel- bzw. Betonmaterial und Blecheindeckungen zulässig.

Wandhöhe

Max. 3,00 m traufseitig ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche.

Sockelhöhe

Sichtbare Sockelhöhe max. 0,20 m.

2.4 Private Verkehrsflächen

Bei der Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze ist die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Zufahrten zu beachten.

Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, sind abweichend von § 3 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung auch Garagen und Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

2.5 Stellplätze für Kfz

Der Bedarf, die Gestaltung und die Ausstattung der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablöse (gemeindliche Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, sind abweichend von § 3 Abs. 2 Satz 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung im Vorgartenbereich zulässig.

2.6 Regenwasser

Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser muss auf den betroffenen Grundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberflächenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist über Regenwassermulden oder -gräben breitflächig zu versickern. Es sind hierfür die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NiederschlagswasserfreistellungsVO) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) einzuhalten. Die vorgenannten Vorschriften liegen dem Bebauungsplan bei. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheindeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Nicht überdachte Stellplätze müssen aus Rasensteinen ausgeführt werden, um eine Versickerung an Ort und Stelle zu gewährleisten.

Die Lage der Regenwassermulden oder -gräben zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist den zeichnerischen Festlegungen im Niederschlagswasserbeseitigungsplan zu entnehmen.

2.7 Lärmschutzkombination

Die Lärmschutzkombination ist als Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2 m und auf diesem als Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 1,5 m auszubilden, so dass eine Gesamthöhe von mind. 3,5 m über natürlichem Gelände entsteht.

Die Hänge des Lärmschutzwalls sind als Blumenwiese auszubilden. Die Lärmschutzwand ist mit Holz zu verkleiden.

2.8 Staatsstraße 2110

2.8.1 Anbaubeschränkungen

(§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Für die Errichtung einer Lärmschutzkombination in einem Mindestabstand von 8 m wird gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 (2) BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Stützmauern etc. mind. 17,50 m,
- bis zur Lärmschutzkombination mind. 8,00 m ¹⁾,
- bis zu Einzäunungen mind. 10,00 m,
- bis zu Bepflanzungen mind. 10,00 m.

1) Jedoch stets außerhalb Sichtfelder.

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten, sofern erforderlich.

Die Überprüfung der Erforderlichkeit obliegt der Gemeinde Bad Füssing. Sofern Schutzplanken erforderlich werden, gehen sämtliche Kosten (incl. Ablösekosten Unterhalt) zu Lasten der Gemeinde.

2.8.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

(§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind rückwärtig über die bestehende Einmündungen und Zufahrtsstraßen öffentlicher Gemeindestraßen zu erschließen.

2.8.3 Privatzufahrten

(§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

2.8.4 Sichtdreiecke

(§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

200 m in Richtung Hartkirchen

im Zuge der Staatsstraße

10 m im Zuge der Gemeindestraße bei Station 0,015

gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

2.8.5 Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

2.8.6 Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikerelementen reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht.

Hinsichtlich der daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüchen wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde / Stadt oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnen.

3. Hinweise

3.1 Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 316,80 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 318,30 m ü. NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern ist o.g. Verhältnissen durch entsprechende bauliche Vorkehrung (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen. Bei Einbau in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

3.2 Lärmschutz

Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan mit der Nr. S1712120 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Aktive Maßnahme

- Im Nordwesten der Planfläche ist eine Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand, -wall oder Kombination aus beidem) mit einer Mindesthöhe von 3,5 m über GOK zu errichten (Lage und Länge siehe Anlage 2, Schalltechnischer Bericht Nr. S1712120, IB Geoplan).

Hinweis: Bei Lärmschutzwänden ist darauf zu achten, dass diese ein Flächengewicht von 15 kg/m² aufweisen, sowie fugen- und flächendicht ausgeführt werden.

Die vorgenannte Lärmschutzmaßnahme ist zeitlich vor einer Wohnungsaufnahme zu errichten.

- Die Höhe der Garagen im Nordwesten – welche an die Lärmschutzmaßnahme anschließen – muss 3,0 über GOK betragen. Diese sind vor einer Wohnnutzungsaufnahme zu errichten.
Die Garagen müssen auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.
Falls keine Garagen auf der gesamten vorgesehenen Fläche errichtet

werden, ist der Lärmschutz nach den Festsetzungen der unter Nr. 2.7 beschriebenen Lärmschutzkombination mit einer Höhe von mind. 3,00 m sicherzustellen.

Angepasste Planung/Grundrissorientierung

- Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassenbereich, Balkon) sind – wenn möglich – auf den Ost- und Südseiten der Wohngebäude anzuordnen. Lediglich im Erdgeschoss können Aufenthaltsbereich im Freien bei den Häusern 1 und 3 auf allen Gebäudeseiten angeordnet werden und beim Haus 2 in Richtung Nord, Ost und Süd.

Soll hiervon abgewichen werden, so sind geeignete, lärmabgeschirmte Außenbereiche nachzuweisen.

- Beim Wohnhaus 1 ist aus schalltechnischer Sicht eine maximal 2-geschossige Bebauung zulässig.
- Bei den Wohnhäusern 2 und 3 ist aus schalltechnischer Sicht eine maximale 3-geschossige Bebauung zulässig.
- Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sind – wenn möglich – auf nachfolgende Fassadenseiten anzuordnen (Grundrissorientierung):

Wohnhaus 1

Erdgeschoss: Nord, Ost, Süd, West

Obergeschoss: Ost, Süd

Wohnhaus 2

Erdgeschoss: Nord, Ost, Süd

Obergeschoss: Ost, Süd

Dachgeschoss: Ost, Süd

Wohnhaus 3

Erdgeschoss: Nord, Ost, Süd, West

Obergeschoss: Nord, Ost, Süd, West

Dachgeschoss: Ost, Süd, West

Alternativ zur Grundrissorientierung können vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein ausreichend lärmindernd ausgeführter „kalter Wintergarten“ oder Laubengang vorgebaut werden.

Passive Maßnahme

- Ist aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung – wie oben beschrieben – nicht möglich, dürfen die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit direkter Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle nicht offenbar sein, da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.
Gibt es nicht mindestens ein offenbares Fenster ohne direkte Sichtverbindung, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
- Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) sollten die Außenbauteile (Wände, Fenster und Dachkonstruktion von zur Wohnnutzung ausgebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

R_w , Wand = 30 dB

R_w , Dach = 30 dB

Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719

Luft-Wärme-Pumpen, etc.

- Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke gilt es, einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schalleistung inkl. Tonalitätswert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB):

- 45 dB(A) → mind. Abstand 1,4 m
- 51 dB(A) → mind. Abstand 3,4 m
- 57 dB(A) → mind. Abstand 7,6 m
- 63 dB(A) → mind. Abstand 15,6 m
- 69 dB(A) → mind. Abstand 27,3 m
- 75 dB(A) → mind. Abstand 44,6 m
- 81 dB(A) → mind. Abstand 79,2 m

- Ein geringerer Abstand kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten die Einhaltung eines reduzierten Immissionsrichtwertes (gem. TA-Lärm) gewährleistet werden kann. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die verwendeten stationären Geräte keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) erzeugen.

Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Bad Füssing zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Bad Füssing, 28.06.2018, ergänzt 15.08.2018



Bebauungsplan „Fischerfeld“

Festsetzung zur Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung des Baugebietes ist entsprechend den zeichnerischen und nachfolgenden textlichen Festsetzungen herzustellen.

Grünflächen

Die Blumenwiese soll locker mit Obstbäumen gemäß den planerischen Festsetzungen überstellt werden, damit eine alleinartigen Einfahrt in den Ort geschaffen wird.

Die Garagen sollen aus gestalterischen Gründen in den planerisch festgesetzten Bereichen mit Spindel- bzw. Spalierobst bepflanzt werden.

Die Lärmschutzkombination ist als Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 2 m und auf diesem als Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 1,5 m auszubilden, so dass eine Gesamthöhe von mind. 3,5 m über natürlichem Gelände entsteht.

Die Hänge des Lärmschutzwalls sind als Blumenwiese auszubilden. Die Lärmschutzwand ist mit Holz zu verkleiden.

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.

Geländegestaltung / Schutz von Wasser und Boden

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wieder einzubauen.

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und Regenwasserversickerung, sowie zur Errichtung der vorgeschriebenen Lärmschutzmaßnahme, zulässig.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Bad Füssing, 28.06.2018, ergänzt 24.08.2018 und 28.09.2018