

BEBAUUNGSSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE BAD FÜSSING

"GRASWINKL" ORTSTEIL AIGEN/INN

GEMEINDE
ORTSTEIL
LANDKREIS

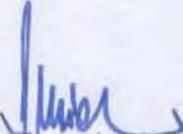
BAD FÜSSING
AIGEN/INN
PASSAU

8. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 8

Ausgefertigt am: 31. MRZ. 2011

PLANUNG, 08.10.2010
ERGÄNZT, 27.12.2010

GEMEINDE BAD FÜSSING
BAUAMT
RATHAUSSTR. 6-8
94072 BAD FÜSSING


Brundobler
1. Bürgermeister



GÜLTIGER
BEBAUUNGSPLAN



Textliche Änderungen:

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

- 1.3.2 Die Firstrichtung ist freigestellt, muss aber immer über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Winkelbauweise ist zulässig, wobei der Nebenfirst mind. 0,50 m tiefer als der Hauptfirst liegen muss.
- 1.3.3 Mindestgrundstücksgrößen bei Parzellen 4, 4a, 5 und 5a
- Einzelhäuser 450 qm

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zufahrten bei den Parzellen 4, 4a und 5 erfolgt über die Stichstraße.

2.1.1 Wohngebäude

Die Dächer der Haupt- bzw. Wohngebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.

- 2.1.1.1 Dachform: Sattel- oder Walmdach
Dachneigung: Satteldach mit 28 – 35°
Walmdach mit 20 – 30°

- 2.1.1.2 Dachform: Sattel- oder Walmdach
Dachneigung: Satteldach mit 28 – 35°
Walmdach mit 20 – 30°

2.1.2 Garagen und Nebengebäude

- 2.1.2.1 Dachform: Satteldach, Dachneigung 25 – 35° oder
Walmdach, Dachneigung 20 – 30°, Wandhöhe je max. 3,00 m.

Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayer. Bauordnung anzuwenden.

Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

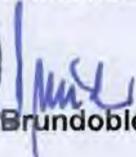
Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am ^{02. AUG. 2010} die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 31. MRZ. 2011



Gemeinde Bad Füssing

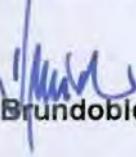

Brundobler, Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom ^{27. OKT. 2010} bis ^{30. NOV. 2010} vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom ^{27. OKT. 2010} durchgeführt.

Bad Füssing, 31. MRZ. 2011



Gemeinde Bad Füssing

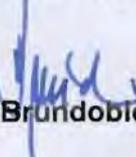

Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom ^{27. DEZ. 2010} wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ^{21. JAN. 2011} bis ^{21. FEB. 2011} öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ^{13. FEB. 2011} durchgeführt.

Bad Füssing, 31. MRZ. 2011



Gemeinde Bad Füssing

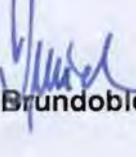

Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ^{15. MRZ. 2011} den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 31. MRZ. 2011



Gemeinde Bad Füssing

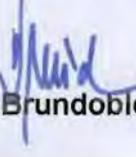

Brundobler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ^{31. MRZ. 2011} gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am ^{31. MRZ. 2011} bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. 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 diese Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 31. MRZ. 2011



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister



Bebauungsplan „Graswinkl“ Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Aigen

Begründung zu Deckblatt Nr. 8

Anlass:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Graswinkl“ ist für die Parzellen 4 und 5 eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 4 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen. Bis auf Parzelle Nr. 3 ist auf allen übrigen Parzellen im Baugebiet nur eine Bebauung mit max. 2 Wohnungen möglich.

Die Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde Bad Füssing und stehen seit 1998 zum Verkauf. Aufgrund der Grundstücksgrößen von 1.239 u. 1.162 qm konnten die beiden Grundstücke aber nicht verkauft werden. Sämtliche Bewerber wichen bisher auf kleinere Grundstücke aus. Die Gemeinde beabsichtigt daher den Bebauungsplan zu ändern und eine Neuparzellierung der beiden Grundstücke vorzunehmen. Es sollen vier in etwa gleichgroße Grundstücke entstehen. Für zwei dieser kleineren Parzellen liegen bereits Grundstücksbewerbungen vor. Die von den Bewerbern gewünschte Bebauung wurde bereits entsprechend berücksichtigt (Walmdach und Gebäudeproportionen).

Inhalt der Änderung:

Die übergroßen Parzellen 4 und 5 werden in vier etwa gleich große Grundstücke aufgeteilt. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) bleibt unverändert. Die Baugrenzen werden entsprechend der Grundstückszuschnitte abgeändert. Neben dem bisher festgesetzten Satteldach soll zukünftig auch die Errichtung eines Walmdaches gestattet werden. Die zulässige Dachneigung für Wohnhaus und Garage wird hierzu entsprechend erweitert (nunmehr 20 – 35°). Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen (zusammen 2.325 qm) wird die Mindestgrundstücksgröße für die vier Parzellen auf 450 qm (übrige Parzellen 500 qm) bestimmt. Zur Erschließung der hinteren Grundstücke wird eine neue Stichstraße mit Wendehammer, mittig zwischen den Grundstücken errichtet.

Verfahrensablauf:

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden vom Kreisbauamt, vom Zweckverband ZAW Donau-Wald und von der Energienetze Bayern GmbH (vormals ESB) Anregungen vorgetragen. Diese wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 13.12.2010 beschlussmäßig behandelt. Durch die Anregungen wurde eine Änderung der festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans besteht zwar ein geringfügiger, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden - die GRZ von 0,3 wird dabei jedoch nicht überschritten.

Der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Klima / Luft, Kultur- / Sachgüter und Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Entsprechend der im Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ dargestellten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise besteht für das Vorhaben kein weiterer Ausgleichsbedarf (siehe Anhang).

Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Bebauungsplan: Graswinkl, Deckblatt Nr. 8

O. Planungsvoraussetzung

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

ja nein Art des Vorhabens: WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0.30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

ja nein

Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a)

ja nein

Art der Maßnahmen: Pflanzgebot auf Privatflächen, umfangreiches Straßenbegleitgrün.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein

Art der Maßnahmen: wasserdurchlässige Zufahrten und Stellplätze

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet. Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein

Art der Maßnahmen: wasserdurchlässige Beläge, Versickerung des Oberflächenwassers auf Bauparzellen

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6 Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

ja nein

Art der Maßnahmen: Pflanzgebot auf Privatflächen, bereits erstellte Randein-
grünung nach Osten.

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Bad Füssing, 08.10.2010, ergänzt 27.12.2010

Bebauungsplan Graswinkl

8. Änderung mit Deckblatt Nr. 8

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für die Parzellen Nr. 4 und 5 waren im Bebauungsplan jeweils eine Bebauung mit bis zu 4 Wohnungen vorgesehen. Nachdem die Gemeinde die Grundstücke aufgrund der großen Grundstücksflächen von 1.239 qm und 1.162 qm nicht veräußern konnte, wurde auf Anregung eines Interessenten eine Neuparzellierung in vier Grundstücke in die Wege geleitet. Die Bebauung wurde in vier Einzelhäuser mit Garagen und Stellplätze und jeweils max. 2 Wohneinheiten auf dem jeweiligen Grundstück geändert. Des Weiteren wurden Änderungen bei der Dachform und -neigung und den Gebäudeproportionen vorgenommen.

2. Verfahrensablauf

Am 13.10.2010 hat der Gemeinderat den Änderungsbeschluss herbeigeführt. Von 27.10. bis 30.11.2010 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.10.2010 vorgenommen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 13.12.2010 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen 21.01.2011 und 21.02.2011 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2011 beteiligt. Anregungen gingen hierbei nicht ein.

Am 15.03.2011 wurde der Satzungsbeschluss herbeigeführt.

3. Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes in diesem allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ von 0,3 nicht überschritten so dass die Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich ist.

Der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Klima / Luft, Kultur- / Sachgüter und Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Bad Füssing, 23.03.2011