

M 1:1000

DECKBLATT NR. 35 ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Ortsteil Eggfing" Bad Füssing

Gemeinde Bad Füssing
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:

Grundkarte erstellt der Basis der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Passau, Stand: Frühjahr 2008

Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 29. Mai 2008
ergänzt am 04.08.2008 und 14.10.2008

ENTWURFSVERFASSER:

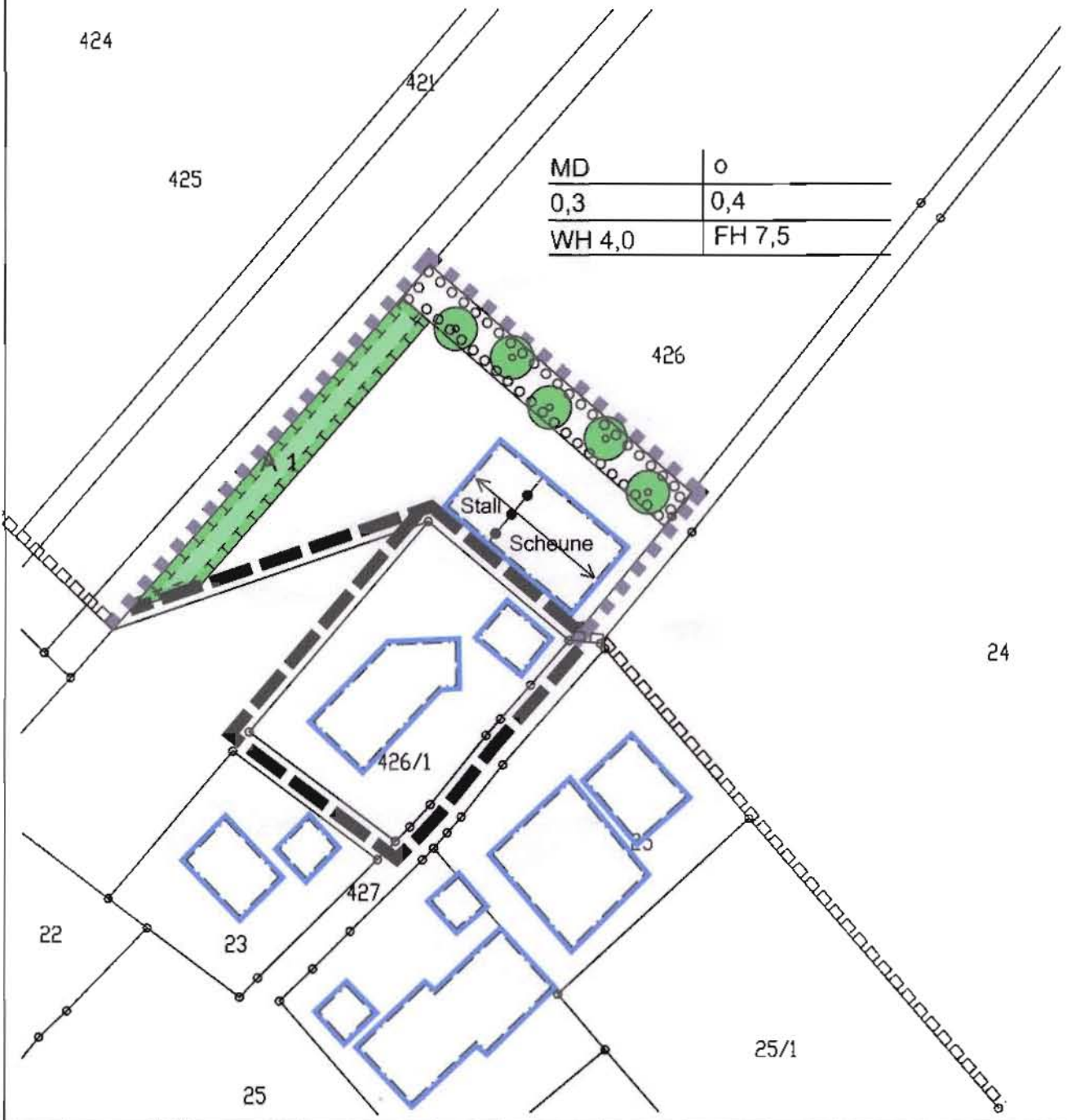
JOCHAM+KELLHUBER
Landschaftsarchitektur

URSULA JOCHAM	PETRA KELLHUBER
Am Sportplatz 7	Kapuziner Strasse 15
94547 Iggenbach	84503 Alttötting
Tel. 09903-95 100 40	Tel. 08671-95 76 57
Fax. 09903-26 41	Fax. 08671-95 76 27

info@jocham-kellhuber.de · www.jocham-kellhuber.de



Deckblatt Nr. 35 zum Bebauungsplan Ortsteil Eggfing



I. ÄNDERUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Änderungen gelten nur im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 35

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausschließlich zulässig Bau eines Stalles für Pferdehaltung

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) <small>Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche</small>	Geschossflächenzahl (GFZ) <small>Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche</small>
Wandhöhe	Firsthöhe


MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) a	
o	offene Bauweise	
GRZ	Grundflächenzahl	0,3
GFZ	Geschoßflächenzahl	0,4
WH	Wandhöhe	4,0
FH	Firsthöhe	7,5


3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN


3.1 o offene Bauweise

3.2  Baugrenze

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Deckblattes Nr. 16 (§9, Abs. 7 BauGB)


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Deckblattes Nr. 35 (§9, Abs. 7 BauGB)

4.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

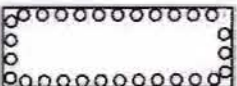
5.0 GRÜNFLÄCHEN

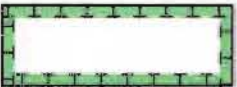
5.1  private Grünflächen

zu pflanzende Einzelbäume :

 Obstbaum (Halb/Hochstamm)


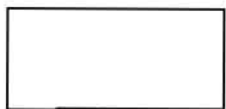
6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsflächen

A 1 Anlage einer extensiven Wiese als Pufferstreifen zum Bach

7.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 7.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 7.2  vorhandene Gebäude
- 7.3 24 Flurstücksnummer

II. ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 3 BayBO zu bestimmen. Als Wandhöhe für das Gebäude gilt das Maß der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Firsthöhe für das Gebäude gilt das Maß der natürlichen Geländehöhe bis zum obersten Punkt des Daches.

1.2 Abstandsflächen

Es gelten für alle Neubauten die Vorschriften der Art. 6 BayBO, 1. Januar 2008.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART: 91 BayBO

1. Einzäunung

Art: Holzzaun, Weidezaun oder Maschendrahtzaun
Höhe: max. 1,80 m ab OK fertiges Gelände
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt;

2. Dachdeckung: Ziegel oder Blech; Farbe naturrot

ALLGEMEINE HINWEISE

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortsteil Eggfing" haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die Festsetzungen der Änderungsplanung aufgehoben werden.

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 17. MRZ. 2008 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Ortsteil Eggfing“ mit Deckblatt Nr. 35 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Bad Füssing, 21. OKT. 2008

Gemeinde Bad Füssing
Köck, stv. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 16. JUNI 2008 bis 19. JULI 2008 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.2.2008 durchgeführt.

Bad Füssing, 21. OKT. 2008

Gemeinde Bad Füssing
Köck, stv. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 35 i.d.F. vom 04. AUG. 2008 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. SEP. 2008 bis 11. OKT. 2008 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 28. AUG. 2008 durchgeführt.

Bad Füssing, 21. OKT. 2008

Gemeinde Bad Füssing
Köck, stv. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14. OKT. 2008 das Deckblatt Nr. 35 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 21. OKT. 2008

Gemeinde Bad Füssing
Köck, stv. Bürgermeister

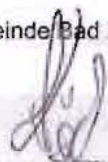
21. OKT. 2008

Das Deckblatt Nr. 35 zum Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 21. OKT. 2008 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 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 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 Deckblattes Nr. 35 zum Bebauungsplan schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Bad Füssing



Köck, stv. Bürgermeister



Bad Füssing, 21. OKT. 2008

1. Allgemeines

Der Gemeinderat Bad Füssing hat mit dem Beschluss vom 17.03.2008 beschlossen für den Bebauungsplan „Ortsteil Eggfing“ eine Bebauungsplanänderung in Form des Deckblattes Nr. 35 durchzuführen.

1.1. Inhalt der Änderung

Die Änderungen im Bereich des Deckblattes Nr.35 betreffen die Erweiterung um eine Bauparzelle mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Lage des Baufensters, die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Baukörpers, die Festsetzung von privaten Grünflächen mit Bepflanzung und dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft.

So wurden:

- ein neues Baufenster ausgewiesen
- die Nutzung der Bauparzelle auf die Errichtung eines Stallgebäudes für Pferdehaltung begrenzt
- Festlegung einer Nutzungsartengrenze für die Definition des Nutzungsverhältnisses zwischen Scheune und Stall bezogen auf das Gesamtgebäude
- die Festsetzungen zum Gebäude verändert
- Obstbäume als Ortsrandeingrünung festgesetzt
- eine Ausgleichsfläche entlang dem vorhandenen Graben ausgewiesen

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst eine Flächengröße von 2.416 m².

1.2. Begründung der Änderung

Änderung des Geltungsbereiches

Im genehmigten Bebauungsplan „Ortsteil Eggfing“ aus dem Jahre 1990 wurden bereits über mehrere Deckblätter zusätzliche Bauparzellen entwickelt. Im Deckblatt Nr. 16 wurde am Ortsrand eine Bauparzelle ausgewiesen. Dieser Eigentümer möchte nun an diesem Ortsrand direkt neben seiner Parzelle einen kleinen Stall für Pferdehaltung bauen. Diese Pferdehaltung ist nur für Freizeitwecke gedacht, deshalb wird das Baufenster sehr eng gesetzt, um nur ein Stallgebäude in der Größe für 3-4 Pferde zu ermöglichen. Zusätzlich wird das Gesamtgebäude noch durch eine Nutzungsartengrenze zu 2/3 für eine Scheunennutzung deklariert und nur 1/3 als Stallgebäude ausgewiesen. Der angrenzende Acker ist als Koppel vorgesehen. Nachdem in diesem Bebauungsplan ein MD festgesetzt ist, ist die Ausweisung einer weiteren Bauparzelle am Ortsrand ausschließlich für die Bebauung mit einem Pferdestall möglich. Die Grundflächenzahl wird für diese Bauparzelle wie im angrenzenden Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt, somit bleibt der niedrige Versiegelungsgrad erhalten.

Veränderungen bezüglich der Festsetzungen zum Gebäude

Für das Gebäude wurde die erlaubte Wandhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 7,5 m festgesetzt, um die Höhe des Gebäudes zu begrenzen. Alle anderen Festsetzungen bezüglich der Gebäudegestaltung bleiben unberührt.

Festsetzung von Pflanzungen von Obstbäumen

Mit dieser Festsetzung im Plan soll die Eingrünung des Siedlungsteiles sichergestellt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wildhecke ist in der Pferdekoppel nicht mehr sinnvoll. Durch die Festsetzung von Obstbäumen in der vorgegebenen Anzahl wird die Eingrünung des Ortsrandes ausreichend hergestellt.

1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung ist gesichert über die bestehende Erschließungsstraße.

1.4. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist möglich. Nachdem es sich um ein Stallgebäude handelt, ist eine eigen Grube zu erstellen.

Das Oberflächen- und Dachwasser wird auf dem Grundstück versickert.

1.5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz gesichert.

1.6. Grünordnung

1.6.1. Bestandteile der Planung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden parallel zum Deckblatt erarbeitet und inhaltlich in dieses integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Deckblattes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der seit dem 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht.

1.6.2. Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 Bay-NatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Deckblatt die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.