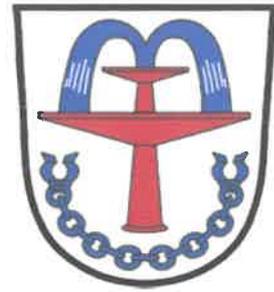


Gemeinde: Bad Füssing
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



42. Änderung mit Deckblatt Nr. 42

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„ORTSTEIL EGGLFING“

Planung:

BICHLMEIER Hoch- & Tiefbau GmbH
Klosterberg 29
94094 Rotthalmünster
Tel. 08533 - 910 810



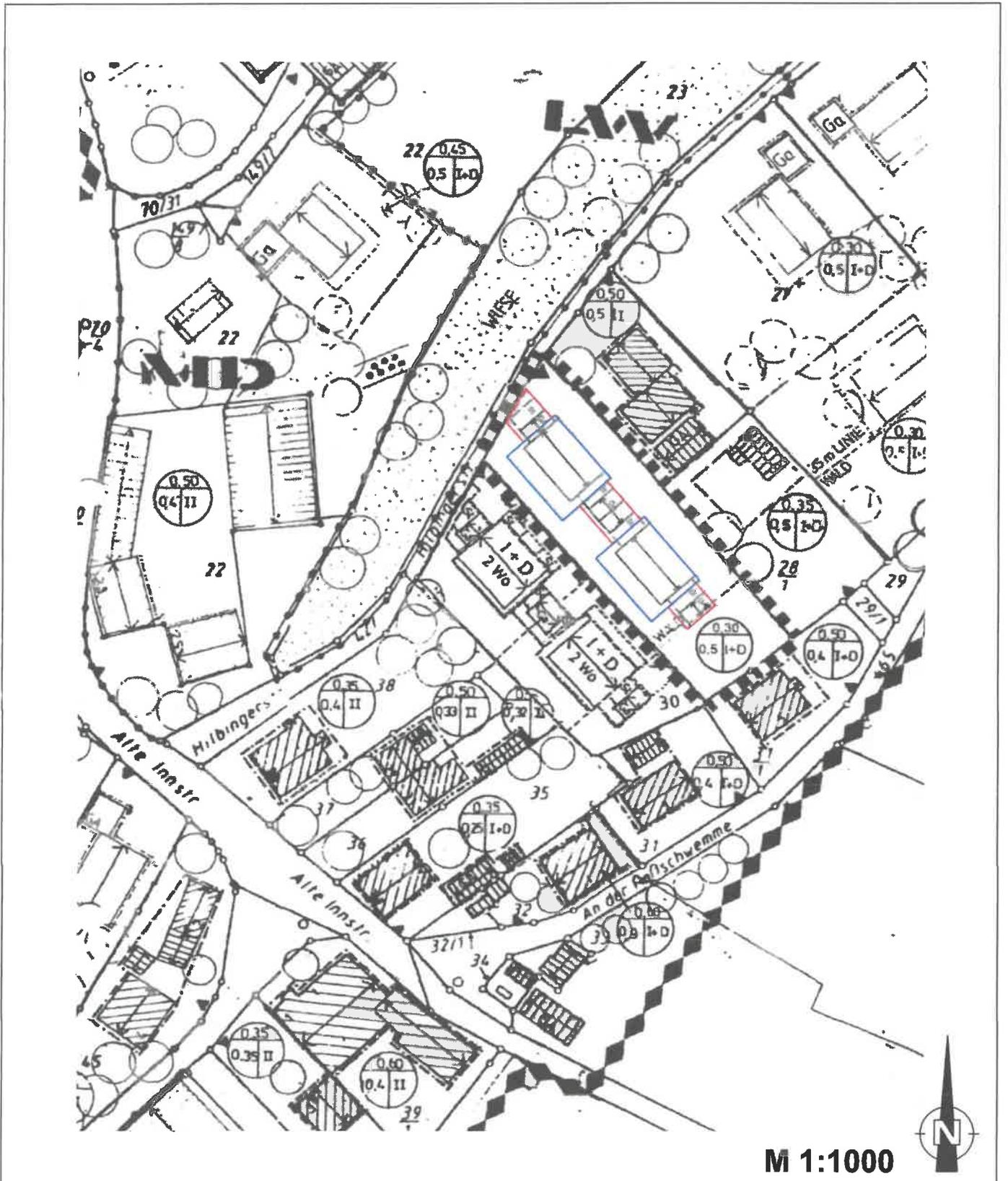
Rotthalmünster, den 22.06.2020

Gültiger Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 38 vom 18.04.2011)

Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 42



Baugrenze:  Baugrenze GA: 

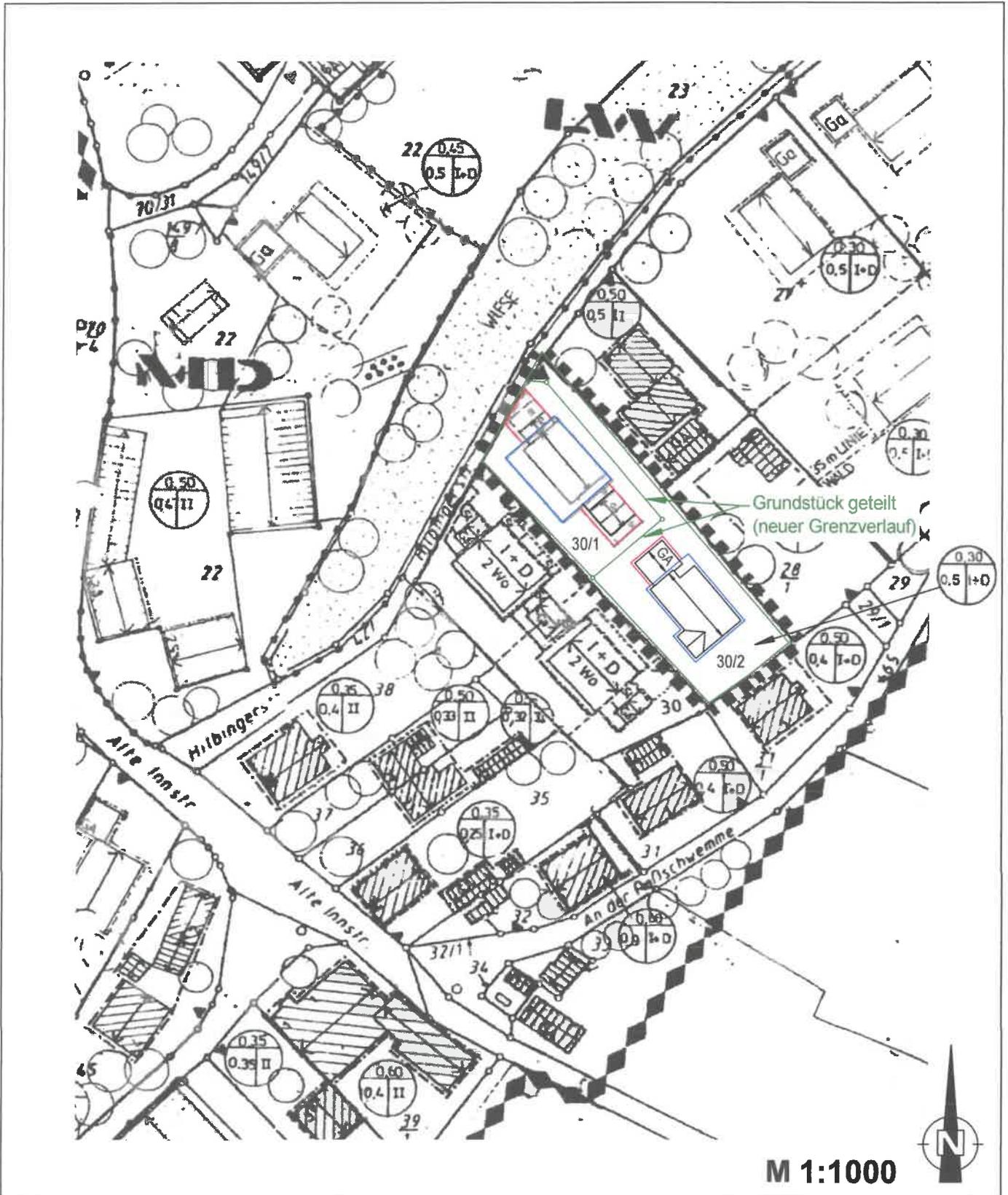


Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 42)

Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 42



Baugrenze:  Baugrenze GA: 



zur 42. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

„Ortsteil Eggfing“

Gemeinde Bad Füssing

Gültig für den Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes Nr. 42, Flur-Nr. 30/2

Textliche Festsetzungen

5. Bauliche Gestaltung

5.3 Nebengebäude, Garagen, Anbauten

5.35 Dachüberstände:

Alte Festsetzung:

Traufseitig max. 0,30 m
Giebelseite max. 0,30 m

Neue Festsetzung:

Traufseitig max. 0,60 m
Giebelseite max. 0,60 m

5.36 Traufhöhe:

Alte Festsetzung:

Traufhöhe max. 2,40 m über Geländeoberfläche

Neue Festsetzung:

Wandhöhe gem. BayBO

Baunutzungsverordnung - BauNVO

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Alte Festsetzung:

GRZ mit Kappungsgrenze 0,45

Neue Festsetzung:

GRZ mit Kappungsgrenze 0,51

Zeichnerische Darstellung

35m – Linie Wald

Die zeichnerisch dargestellte „35m – Linie Wald“ entfällt

Begründung

zur 42. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

„Ortsteil Egglfing“

Gemeinde Bad Füssing

1) Anlass der Änderung

Bei den beiden Grundstücken Flur-Nr. 30/1 und 30/2 handelte es sich ursprünglich um ein großes Grundstück. Nach der 38. Bebauungsplanänderung vom 18.04.2011, wurde das obere Grundstück zur Hibingerstraße gelegen, bebaut. Es erfolgte eine Teilung des Grundstücks auf zwei Parzellen.

Mit Deckblatt Nr. 42 soll der Bebauungsplan bzw. die 38. Bebauungsplanänderung „Ortsteil Egglfing“ geändert werden.

2) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes betrifft die Grundstücke Flur-Nr. 30/1 und 30/2. Wobei Flurstück 30/1 nur hinsichtlich der Grundstücksteilung betroffen ist. Die weiteren Änderungen bezüglich der textlichen Festsetzungen, beziehen sich lediglich auf den noch zu bebauenden Teil 30/2.

3) Änderungen

Das Grundstück wurde auf zwei Flurstücke geteilt. Die Querteilung wurde bis ca. 2,00 m in das untere Baufenster des Wohnhauses vorgenommen. Für das Hinterliegergrundstück wurde entlang der Nordostseite ein Zufahrtbereich abgeteilt und dem Grundstück hinzugerechnet.

Änderung Flur-Nr. 30/1:

1. Teilung des Grundstücks mit neuen Grundstücksgrenzen

Änderung auf Flur-Nr. 30/2:

1. Es soll ein Bungalow mit angegliederter Garage errichtet werden. Da durch die Teilung der Grundstücke die Grundstücksgrenze bereits durch das vorgesehene Baufenster verläuft, ist es notwendig die Baugrenzen weiter nach Südosten zu verschieben. Weiter liegen die vorgesehenen Baugrenzen für die Garage komplett auf dem oberen Grundstück 30/1. Ein weiteres Baufenster für eine Garage war unterhalb des Wohnhauses angedacht, südöstlich der Baugrenze Wohnhaus. Die aktuelle Planung sieht vor, die Garage auf der Nordwestseite, oberhalb des Bungalows, zu platzieren. Dementsprechend soll das Baufenster für Garage und Wohnhaus weiter nach Südosten verlegt werden. Die zuvor unterhalb befindliche Baugrenze für eine weitere Garage entfällt. Bezogen auf die ursprüngliche Grenzlinie der Garage, beläuft sich das Maß der Verschiebung auf ca. 5,00 m. Die Fläche des neuen Baufensers verringert sich geringfügig. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn findet nur im geringen Maße statt, da es sich lediglich um einen eingeschossigen Baukörper handelt und die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

2. Das Baufenster kommt durch die Verlagerung im Bereich der festgesetzten „35m – Linie Wald“ zu liegen.
Gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Herr Kiefl, kann diese Baumgrenze entfallen. Die Bäume sind nicht so groß wie ursprünglich angenommen. Zudem steht bereits ein Gebäude zwischen den Bäumen und der 35m Begrenzungslinie bzw. dem geplanten Bungalow.
3. Der Dachüberstand bei den Garagen wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Trauf- und Giebelseitig mit max. 30 cm festgelegt. Zum Schutz des Mauerwerks soll dieser auf max. 60 cm geändert werden.
4. Die Festsetzung der Wandhöhe bei Nebengebäude, Garagen und Anbauten sieht eine Traufhöhe von 2,40 m über Geländeoberfläche vor. Um ein Garagentor mit der Höhe, entsprechend aktuellem Standard, einbauen zu können und entsprechende aussteifende Ringanker vorzusehen, soll diese Höhenregelung gem. der Bayerische Bauordnung angepasst werden.
5. Die Berechnung der GRZ sieht die Einbeziehung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten vor. Auf Grund der langen Zufahrt von der Hibingerstraße zum Baukörper (Hinterliegergrundstück), kann die Grundflächenzahl mit Kappungsgrenze 0,45 nicht eingehalten werden. Die Kappungsgrenze soll auf 0,51 angepasst werden.
Die GRZ 1 wird mit dem Wert 0,24 eingehalten bzw. unterschritten.

4) Verfahren

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Verfahrensvermerk

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 27.04.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Ortsteil Eggfing“ mit Deckblatt Nr. 42 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom 22.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2020 bis 24.07.2020 beteiligt.
3. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 24.08.2020 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 02.09.2020



.....
Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



4. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 02.09.2020



.....
Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



5. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 02.09.2020 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 02.09.2020 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 02.09.2020



.....
Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 24.08.2020 für das Gebiet „Ortsteil Egglfing“ mit Deckblatt Nr. 42 die Änderung des Bebauungsplanes Grünordnungsplanes als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

- ist von der / vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom Az: _____ genehmigt worden (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).
 gilt als genehmigt (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)
 bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Der Plan i.d.F. vom 22.06.2020 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 16 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich werden

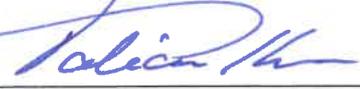
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Des Weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan/Grünordnungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Gemeinde Bad Füssing



Bad Füssing, 02.09.2020


Tobias Kurz, 1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 02.09.2020

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 17.09.2020

ist somit am 02.09.2020 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung