

# BEBAUUNGSPLAN

# HEILMÜHLE

10. ÄNDERUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN HEILMÜHLE

Ausgefertigt am: ...12. JAN. 2009

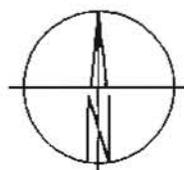
NACHBARUNTERSCHRIFTEN:

  
Brundobler  
1. Bürgermeister



Four horizontal lines provided for neighbor signatures.

DECKBLATT NR. 10



ORTSTEIL WÜRDING  
GEMEINDE BAD FÜSSING  
LANDKREIS PASSAU

PLANUNG

PLANUNGSBÜRO  
RIEDL & JETZINGER

GOETHESTRASSE 8  
94072 BAD FÜSSING

PLANUNGSGRUNDLAGE SIND LAGEPLÄNE M 1:1000  
DES VERMESSUNGSAMTES SIMBACH.  
ERGÄNZUNG DURCH DAS PLANUNGSBÜRO.  
KEINE AMTLICHE MESSGENAUIGKEIT. ZUR GENAUEN  
MASSENNAHME, NACH ANGABE DES VER-  
MESSUNGSAMTES, NICHT GEEIGNET !

GEÄNDERT

BAD FÜSSING, DEN 11.03.2008

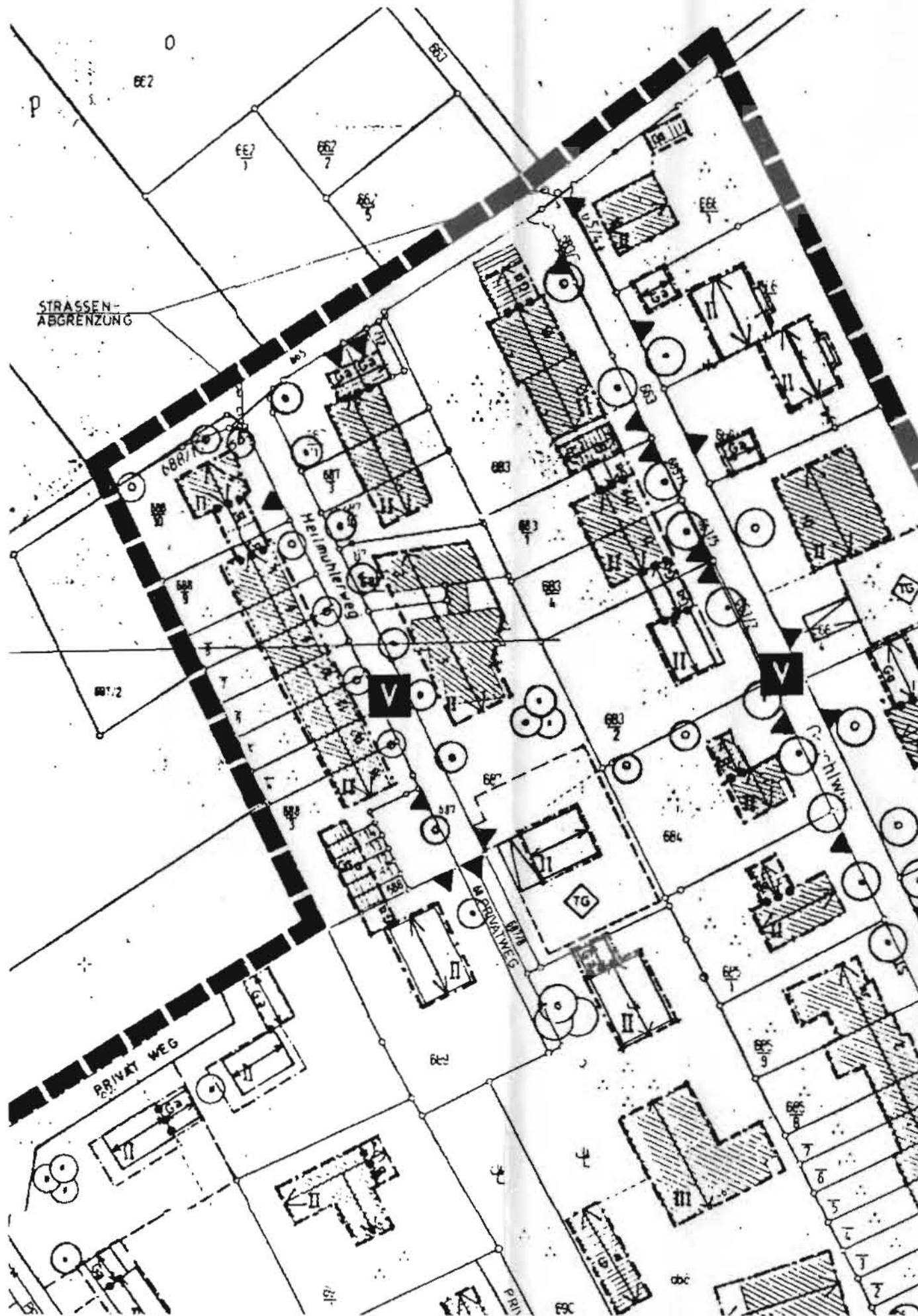
GEZ. M.ST.

GEPR.

MASSTAB 1/1000

PL.NR.

# BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN



## BISHERIGE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

### A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- ⓂA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § BauNVO  
Ausnahme: kleinere Beherbergungsbetriebe gemäß § 4, Abs.3, Ziff.1 zugelassen werden. Weitere Ausnahmen gem. § 4, Abs.3, Pkt.3 sind ausgeschlossen.

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3. BAULICHE GESTALTUNG

##### a) Hauptgebäude

##### Typ II+0G

- 1) Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) als Höchstgrenze
- 2) Dachausbildung wie bei Typ I.
- 3) Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 6,50 m.
- 4), 5), 6), 7), 8) wie bei Typ I.
- 9) Kniestock bis max. 0,80 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

## ÄNDERUNGEN DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN :

### A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ⓟ ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § BauNVO

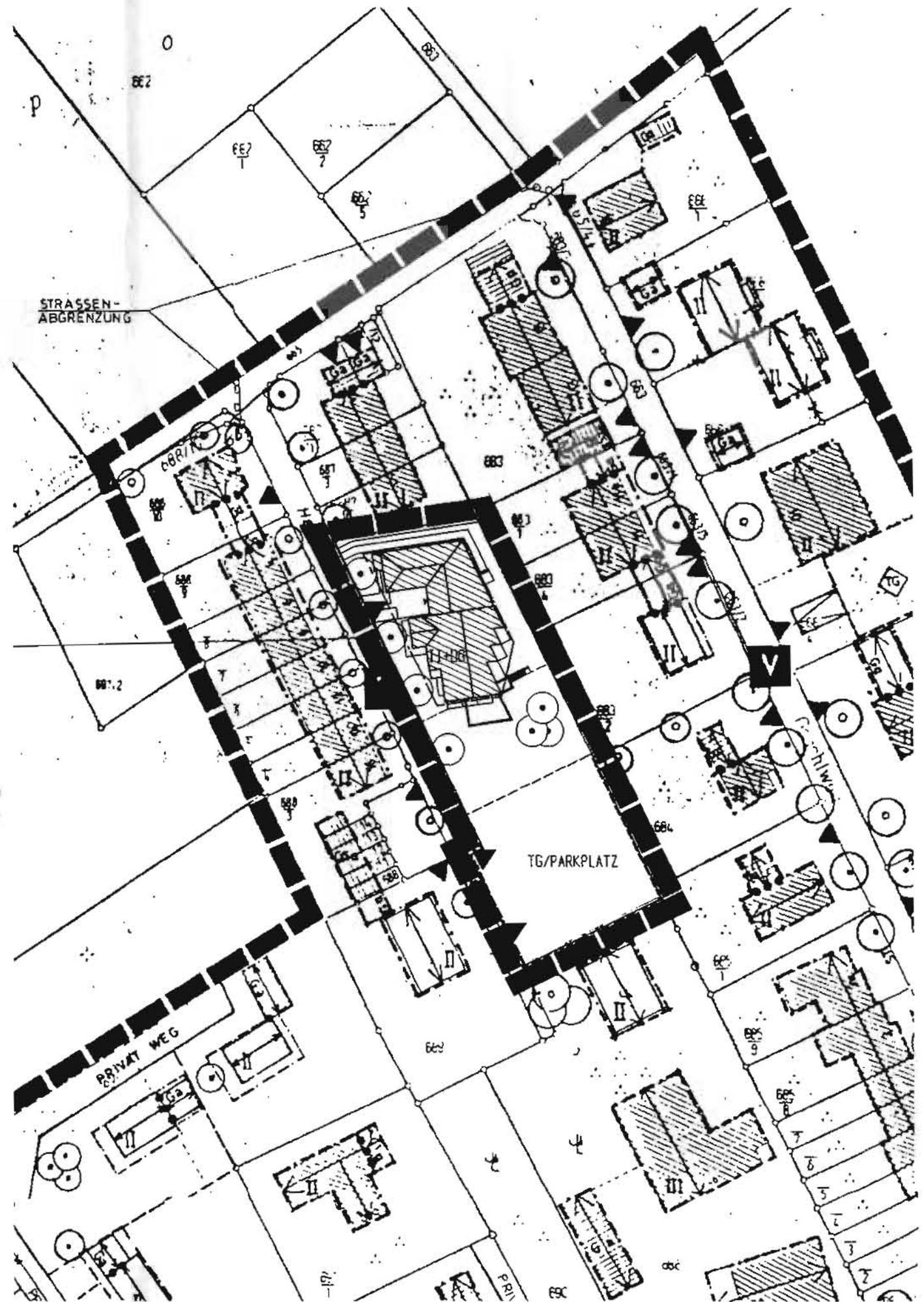
### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3. BAULICHE GESTALTUNG

##### a) Hauptgebäude

Typ II+0G:

1. Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (auch Vollgeschoß) als Höchstgrenze.
2. Dachneigung 20° - 30°, Sattel- und Walmdach
3. Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 7,50 m.
- 4), 5), 6), 7), 8) wie best. Festsetzungen
- 9) Kniestock bis max. 1,80 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette



## BEGRÜNDUNG

zur 10. Bebauungsplanänderung

mit Deckblatt Nr. 10 „Heilmühle“

Gemeinde : Bad Füssing  
Landkreis : Passau  
Regierungsbezirk : Niederbayern

Der Bebauungsplan „Heilmühle“ weist auf den Flurnummern 687/5/8/9 2 Gebäude mit 2-geschossiger Bebauung mit Tiefgarage bzw. Parkplatz aus. Aufgrund kleinerer geplanter Umbaumaßnahmen in der „Kurpension Inntal“ stellte sich heraus, dass für die bestehende Nutzung des Hauses als Pension mit Appartements keine Genehmigung vorhanden ist, obwohl seit Erwerb 1988 durch den jetzigen Besitzer die Anlage ohne Beanstandungen als Pension mit Appartements im jeweiligen Zimmernachweis vertreten ist und dies auch augenscheinlich bereits vor dem Kauftermin schon so war.

Eine Akteneinsicht hat ergeben, dass vom Vorbesitzer ein Plan „Modernisierung Pension Inntal“ aus dem Jahr 1987 eingereicht wurde, in diese Zeit fällt auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heilmühle“.

Dieser Plan mit Appartements wurde von der Gemeinde auch befürwortet, später jedoch vom Landratsamt abgelehnt, wegen Nichtübereinstimmung mit den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes „Heilmühle“.

Der Antrag wurde vom Vorbesitzer anschließend zurückgezogen.

Um eine Lösung herbeiführen zu können, fand zwischenzeitlich ein Treffen im Landratsamt Passau im Beisein der gemeindlichen Bauamtsleitung statt.

Die Besprechung hat folgendes ergeben:

Um eine Genehmigung für diesen „Ausnahmefall“ zu erreichen ist die Änderung des Bebauungsplanes „Heilmühle“ erforderlich.

Diese Änderung ist aber nur durch den Verzicht auf die 2. Baumöglichkeit auf dem Grundstück machbar, um entsprechend Flächen für Stellplätze und Grünflächen zu erhalten und auch nur deswegen, weil eine entsprechende Größe (2550 m<sup>2</sup>) des Baugrundstückes gegeben ist.

Durch das Weglassen der 2. Baumöglichkeit ist auch das Einhalten der geforderten Grund- und Geschossflächenzahlen problemlos möglich.

Als „Ersatz“ dieses 2. Baukörpers ist die Änderung von II auf II+D am bestehenden Gebäude vorgesehen.

Für Deckblatt Nr. 10 gelten die Erläuterungen und textl. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Begründung sinngemäß.

## Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BGB

Der Umgriff des Deckblattes umfasst eine Fläche von 2550 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude nimmt 469,38 m<sup>2</sup> ein.

Die GRZ von 0,3 wird nicht überschritten.

Die Beschreibung der Auswirkung auf Natur und Landschaft wird in der Regel aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet.

Da in diesem allgemeinen Wohngebiet die GRZ von 0,3 nicht überschritten wird und keine zusätzliche Versiegelung der Flächen erfolgt, ist die Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Um den Eingriff so gering als möglich zu halten, bzw. zu minimieren, werden im Grünordnungsplan u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

1. Der vorhandene Vegetationsbestand bleibt erhalten.
2. Es sind weitere Pflanzungen zur Gestaltung des Landschaftsbildes vorgesehen, z.B. Eingrünung des bestehenden Parkplatzes. Standortfremde Nadelgehölze z.B. Blaufichten werden teilweise durch heimische Bäume (Obstbäume) ersetzt.
3. Der Parkplatz bleibt als vorhandene wassergebundene Decke erhalten.

Bad Füssing, den 11.03.2008

Planungsbüro für Hochbau  
*Riedl & Jepsinger*  
Goshoferstraße 8  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. (08531) 22161, Fax 27225

# **Bebauungsplan Heilmühle**

## **10. Änderung mit Deckblatt Nr. 10**

### **Zusammenfassende Erklärung**

#### **1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Für das Anwesen „Heilmühlerweg 3 – 5“ wurde 1987 ein Bauantrag zur Genehmigung von Appartements eingereicht. Dieser wurde zwar vom Gemeinderat Bad Füssing befürwortet, konnte jedoch wegen Nichtübereinstimmung mit dem damaligen Bebauungsplan „Ortsteil Würding“ vom Landratsamt nicht genehmigt werden. Zwischenzeitlich wurde das Anwesen veräußert und der neue Eigentümer ging von einer Genehmigung für Appartements aus. Bei der anschließenden Aufstellung des neuen Bebauungsplanes „Heilmühle“ wurden dann nur „kleinere Beherbergungsbetriebe“ (keine Appartementshäuser) ausnahmsweise zugelassen. Um nunmehr eine Bebauungsplankonforme Genehmigung zu erhalten, wird für das Anwesen „Heilmühlerweg 3 – 5“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ohne Einschränkungen festgesetzt. Gleichzeitig werden gestalterische Punkte in den Festsetzungen (Dachneigung, Wandhöhe, Kniestock) geändert und dem Bestand angepasst. Das Baurecht im südlichen Grundstücksbereich, mit Ausnahme der Tiefgarage, entfällt.

#### **2. Verfahrensablauf**

Am 17.03.2008 hat der Gemeinderat den Änderungsbeschluss herbeigeführt. Von 13.05. bis 13.06.2008 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 09.05.2008 vorgenommen. Hierbei wurde von der E.ON Bayern AG mit Schreiben vom 27.05.2008 auf das Vorhandensein von Leitungen hingewiesen. Hierzu wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass ein Abdruck des E.ON-Schreibens den Antragstellern zur Kenntnisnahme zugesandt wird.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 08.09.2008 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen 10.10.2008 und 10.11.2008 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2008 beteiligt. Anregungen gingen hierbei nicht ein.

Am 15.12.2008 wurde der Satzungsbeschluss herbeigeführt.

#### **3. Umweltbelange**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes in diesem allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ von 0,3 nicht überschritten; des weiteren erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen, so dass die Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich ist, zumal durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen (Erhalt Vegetationsbestand, zusätzliche Anpflanzungen) der Eingriff minimiert wird.

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.

## Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 17.03.2008 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 12.01.2009



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 13.05.2008 bis 13.06.2008 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 09.05.2008 durchgeführt.

Bad Füssing, 12.01.2009



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.03.2008 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2008 bis 10.11.2008 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 02.10.2008 durchgeführt.

Bad Füssing, 12.01.2009



Gemeinde Bad Füssing

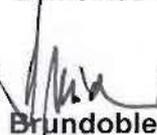
  
Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.12.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 12.01.2009



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 12.01.2009, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 12.01.2009 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 Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 12.01.2009



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister