

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 22.07.2021

für das Gebiet „Heilmühle“ mit Deckblatt Nr. 12 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 12.05.2021 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 17 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


- a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c. 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.

Bad Füssing, 02.08.2021



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 02.08.2021

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 17.08.2021

ist somit am 02.08.2021 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

BEBAUUNGSPLAN HEILMÜHLE

12. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

DECKBLATT

NR. 12

GEMEINDE
GEMARKUNG
LANDKRIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD FÜSSING
WÜRDING
PASSAU
NIEDERBAYERN

PLANUNG
Ingenieur- und Planungsbüro Eckinger
Schopperweg 2
94072 Bad Füssing

ECKINGER
Ingenieur- und Planungsbüro
Stefan M. Eckinger, Schopperweg 2, 94072 Bad Füssing
Fon +49 (0)160 797 95 26 18 Mail info@ip-eckinger.de
www.ip-eckinger.de

Bad Füssing, den 30.03.2021
geändert, den 12.05.2021

Maßstab 1/1000

BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN

BISHERIGE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A) PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ	GRZ	GÜZ
0,6 (max.)	0,3 (max.)	0,4 (mind.)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:
Keine Festsetzungen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. BAULICHE GESTALTUNG

a) Hauptgebäude

Typ II

1. Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze.
2. Dachneigung 20° - 30°, Satteldach.
3. Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsflächen und Unterkante Dachkonstruktion max. 5,8 m.
4. 5. 6. 7. 8. wie bei Typ I. Kniestock nicht zulässig.

b) Nebengebäude

1) Garagen

- Garagen, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen eine einheitl. Gestaltung aufweisen.
- Dachform: Satteldach mit 30 Grad Dachneigung.

c) Einfriedungen

Ausführung: bis 1,0 m hoch und sockelfrei, als verputzte Mauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung. Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Niederschlagswasserbeseitigung:
Keine Festsetzungen



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

ÄNDERUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A) PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ	GRZ	GÜZ
0,7 (max.)	0,4 (max.)	0,4 (mind.)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:
Es sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. BAULICHE GESTALTUNG

a) Hauptgebäude

Typ II+DG

1. Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) als Höchstgrenze.
2. Dachausbildung wie Typ I.
3. Wandhöhe max. 6,50 m, Ermittlung gem. BayBO.
4. 5. 6. wie bei Typ I.
7. Festsetzungen zu Öffnungen in Außenwänden entfallen.
8. Die Anzahl der Stellplätze werden gem. der aktuellen „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätze und deren Ablösung“ festgelegt.
9. Kniestockhöhe ergibt sich aus max. Wandhöhe.

b) Nebengebäude

1) Garagen

- Garagen, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen keine einheitl. Gestaltung aufweisen.
- Dachform: Satteldach mit 30 – 40 Grad Dachneigung, Pultdach mit 5 – 15 Grad Dachneigung oder Flachdach mit Flachdachbegrünung.

c) Einfriedungen

Ausführung: bis 1,0 m hoch und sockelfrei; Holzzaun mit senkrechten Latten, Maschendrahtzaun oder Doppelstabzaun. Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Niederschlagswasserbeseitigung

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 (TRENGW) einzuhalten. 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 und
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

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



BEGRÜNDUNG

zur 12. Bebauungsplanänderung

mit Deckblatt Nr. 12 „Heilmühle“

Gemeinde: Bad Füssing
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Die Eigentümerin beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 653 Gemkarung Würding ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Um der heutigen Wohnqualität gerecht zu werden, bedarf es eine Vergrößerung und Verschiebung des bisherigen Baufensters in Richtung Nord-Osten.
Durch diese Änderung können größere und somit auch familienfreundliche Wohnungen entstehen.
Zudem entsteht eine größere nutzbare Gartenfläche im Süd-Westen.
Die Nachbarbebauung ist durch die Verschiebung und Vergrößerung des Baufensters nicht in Raum, Luft und Licht beeinträchtigt.

Die Erhöhung der GRZ und GFZ wird in Anlehnung an die Nördliche Reihenhausbebauung angepasst um eine architektonisch ansprechende Beplanung zu ermöglichen. Die GÜZ von mind. 0,4 bleibt davon unberührt.
Dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie dem Gebot der Nachverdichtung.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 5 Wohneinheiten festgesetzt.

Um den heutigen Standard gerecht zu werden, müssen kleine Änderungen des Bebauungsplans „Heilmühle“ gemacht werden, wie z.B. dass Türöffnungen größer als 3 m² sein dürfen, die Wandhöhe max. 6,50 m beträgt und Doppelstabszäune erlaubt sind.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da die Grundfläche unter 20.000 m² beträgt und Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen nicht erkennbar sind.

Auf Grund der Anwendung des §13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB laut Absatz 3 von einer Umweltprüfung nach §3 Absatz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bad Füssing, den 30.03.2021, geändert 12.05.2021

Ingenieur- und Planungsbüro Eckinger
Schopperweg 2
94072 Bad Füssing

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Heilmühle“ mit Deckblatt Nr. 12 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 12.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2021 bis 04.07.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 12.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2021 bis 04.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.2021 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 12 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 02.08.2021


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 02.08.2021


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 12 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 02.08.2021 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 02.08.2021 durch Anschlag an der Amtstafel 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 02.08.2021


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

