



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

GEMEINDE	:	BAD FÜSSING
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN

16. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING

SAFFERSTETTEN
SÜD

FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

PROJEKTGEMEINSCHAFT BEBEAUUNGSPLAN	SAFFERSTETTEN/BAD FÜSSING DIPL.-ING. ARCHITEKT ECKART-MICHAEL BOECK VOLKARTSTRASSE 50 80636 MÜNCHEN
GRÜNORDNUNGSPLAN	DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT RICHARD PREGLER VOLKARTSTRASSE 4 80634 MÜNCHEN

MÜNCHEN 13.12.1999

FESTSETZUNGEN

(Darstellungen gemäß Planzeichenverordnung)

Gemäß gültigem Bebauungs- und Grünordnungsplan
Safferstetten Süd
vom 2.10.1989

Zusätzliche Festsetzung unter 1.12 Sonstige Planzeichen:

== == Gehrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

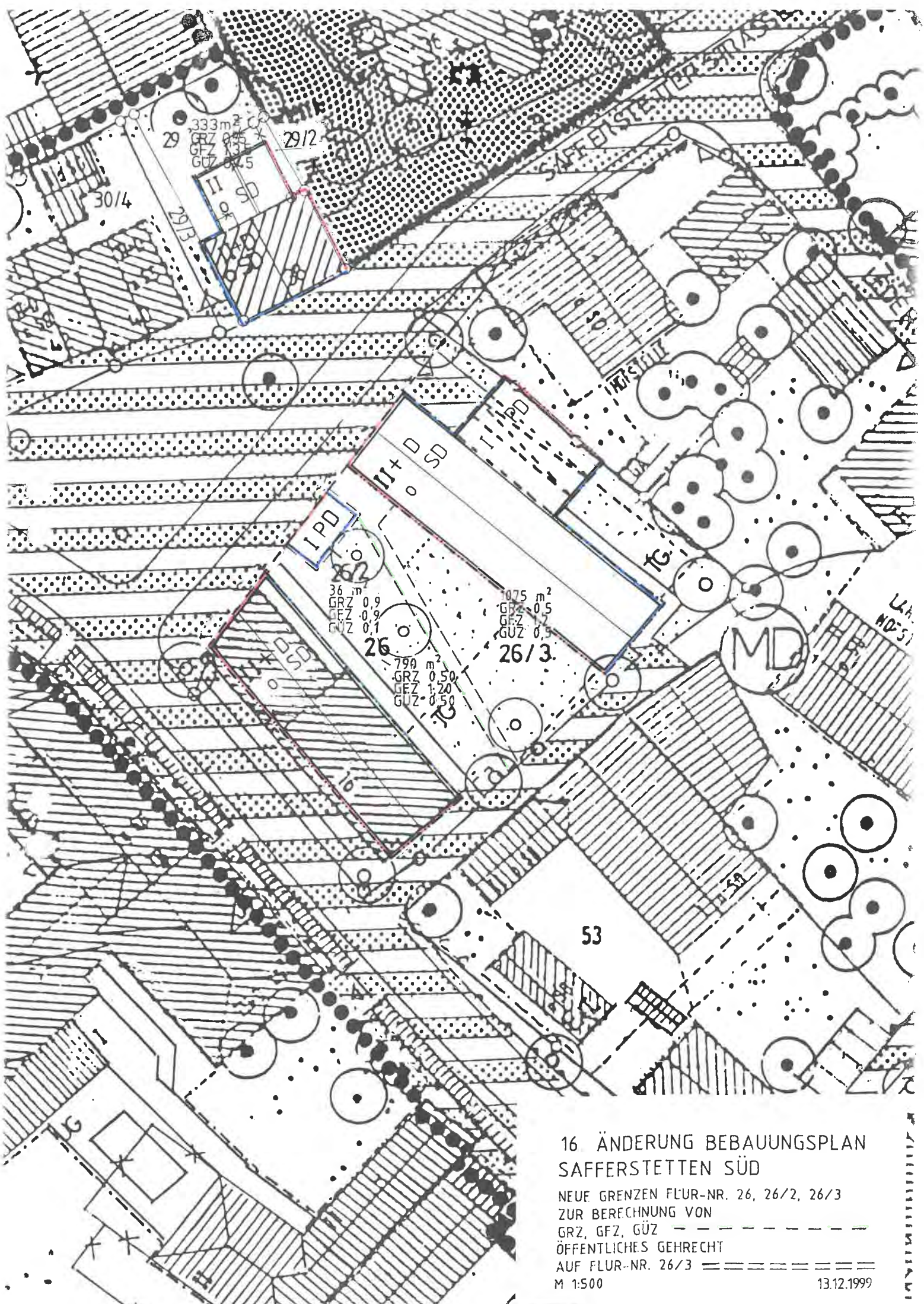
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 bis § 7

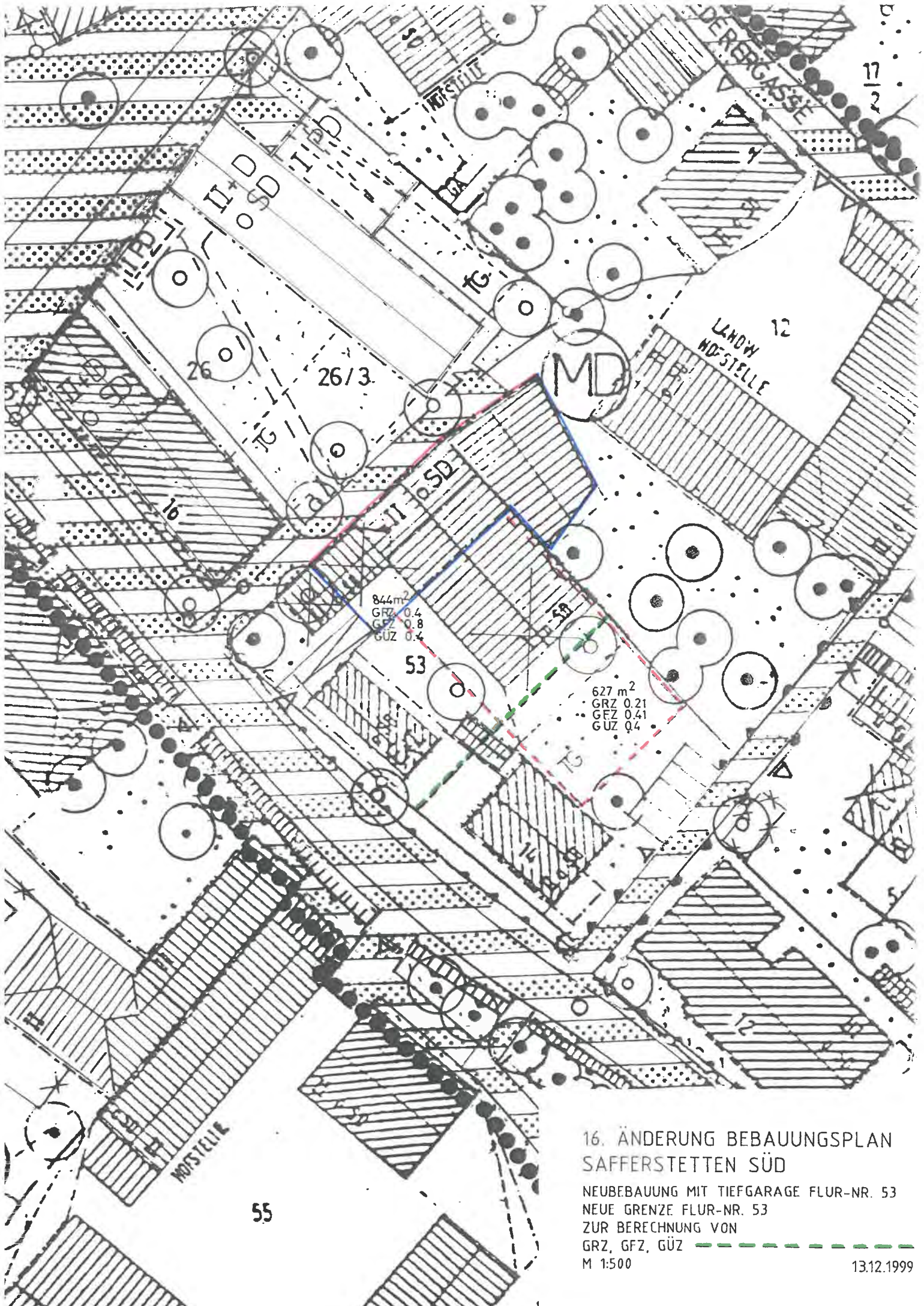
Gemäß gültiger Satzung
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Safferstetten Süd
vom 2.10.1989

ÄNDERUNG

- § 1 (2) Maß der baulichen Nutzung
Für die Flurnummern 26, 26/2, 26/3, 29 und 53
gilt das Maße der baulichen Nutzung, das in den
beiliegenden Zeichnungen M 1:500 festgesetzt ist.
- § 6 (1) 1 Verkehrsflächen
Für Zufahrten und Behindertenparkplätze können
neben den angegebenen Materialien auch Pflaster-
beläge verwendet werden.



16 ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
 SAFFERSTETTEN SÜD
 NEUE GRENZEN FLUR-NR. 26, 26/2, 26/3
 ZUR BERECHNUNG VON
 GRZ, GFZ, GÜZ -----
 ÖFFENTLICHES GEHRECHT
 AUF FLUR-NR. 26/3 =====
 M 1:500 13.12.1999



16. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
SAFFERSTETTEN SÜD

NEUBEBAUUNG MIT TIEFGARAGE FLUR-NR. 53
 NEUE GRENZE FLUR-NR. 53
 ZUR BERECHNUNG VON
 GRZ, GFZ, GÜZ
 M 1:500

13.12.1999

PROJEKTGEMEINSCHAFT

ECKART-MICHAEL BOECK
DIPL.-ING. ARCHITEKT
VOLKARTSTRASSE 50
80636 MÜNCHEN
TEL 089/187033-24 Fax -49

SAFFERSTETTEN/BAD FÜSSING

RICHARD PREGLER
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
VOLKARTSTRASSE 4
80634 MÜNCHEN
TEL/FAX 089/162224

BEGRÜNDUNG

zur 16. Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung
Entwurf 1:1000, Bad Füssing, "Safferstetten Süd"

Gemeinde: Bad Füssing
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Zugrunde liegt der Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Safferstetten Süd" mit seiner derzeit gültigen Satzung.

Für den Entwurf im Rahmen der 16. Änderung gelten im übrigen die Erläuterungen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, sowie die Erläuterungen und textlichen Festsetzungen der dazugehörigen Begründung sinngemäß.

Für den Bereich der 16. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Safferstetten Süd" wurde am 26.5.98 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, der am 29.9.98 entschieden wurde.

Ziel und Anlaß des Wettbewerbes war unter anderem, den vernachlässigten historischen Ortskern von Safferstetten neu zu gestalten und den Aufenthaltswert für Bewohner und Gäste zu erhöhen. Im gleichen Zuge sollten die umliegenden Straßen, Gassen und Wege neu gestaltet werden. Das Straßen- und Wegenetz im Änderungsbereich wird verkehrsberuhigt. Der vorhandene Bodenbelag wird entfernt, die Straßenbreiten auf ein Mindestmaß reduziert und die Oberflächen (mit Granitpflaster, Pflasterplatten bzw. Granitplatten) neu gestaltet. Die Straßenränder werden neu gefaßt und bei Reduzierung der Straßenbreiten neu bepflanzt. Durch Baumpflanzungen bzw. Betonung und Freistellung vorhandener Bäume wird der Straßenraum neu definiert. Dazu trägt auch die Neugestaltung der Straßenbeleuchtung bei.

Wie schon im gültigen Bebauungsplan vorgesehen, sollen die landwirtschaftlichen Betriebe beibehalten und eine weitere Umstrukturierung in Fremdenverkehrsbetriebe vermieden werden. Die vorhandenen versiegelten Stellflächen und Höfe sollen begrünt und die notwendigen Parkplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Der Kösslerner Bach wird neu gefaßt und vor dem Grundstück Flurnummer 52 im Platzbereich etwas vom Haus abgerückt, um so eine Terrasse bzw. Freischankfläche zu schaffen. Das Platz-

und Straßenniveau wird in diesem Bereich tiefergelegt um so den Bach erlebbar zu machen.

Das denkmalgeschützte Holzhaus auf Flurnummer 29 soll umgebaut und saniert, bzw. bei zu schlechter Bausubstanz neu errichtet und um einen rückwärtigen Anbau ergänzt werden.
(GFZ 1,20; GRZ 0,5; GÜZ 0,4)

Aufgabe des Wettbewerbes war es auch, die Grundstücke Flurnummer 26, 26/2 und 26/3 mit der vorhandenen Bushaltestelle und den Anwesen Bachstraße 16 und 16 a zu untersuchen. Um den Platz attraktiver zu machen werden die o.g. Grundstücke neu bebaut. Die Neubauten erhalten ein Satteldach. Das Buswartehaus wird abweichend von § 4 Abs. 3 der gültigen Satzung mit einem flach geneigtem Pultdach neu erstellt. Die platzseitigen Giebel der Neubauten und des Buswartehauses verbindet ein durchgehendes Glasvordach. Für die Neubauten wird eine Tiefgarage mit den nötigen Stellplätzen errichtet.

Für das Grundstück Flur-Nr. 53 wird eine Neubebauung an der Nordwestgrenze vorgeschlagen. Diese tritt an die Stelle der vorhandenen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude. Im gleichen Zuge soll eine Tiefgarage erstellt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

Voraussichtliche Baukosten (brutto)

Sanierung Straßen und Plätze gem. vorläufiger Kostenannahme	DM 3'354.000
Neubau Flurnummer 26/3 (Haus 2 + TG) gem. Kostenschätzung Neu- Umbauten	DM 2'284.000
Neubau Flurnummer 26/2 Buswartehaus inkl. Sanitäreanlagen ca. 100 m ³ à DM 350,-	DM 350.000
Neubau Glasvordach (über beide Giebelseiten und Buswartehaus) ca. 125 m ² à DM 1.000,-	DM 125.000
Neubau Dorfwirtschaft Flurnummer 29 ca. 2.000 m ³ à DM 500,-	DM 1'000.000
Summe:	DM 7'113.000

Nicht gegengerechnet sind Einnahmen, die bei den Objekten Flur-Nr 26/3 und 29 durch Verkauf, Vermietung oder Verpachtung erzielt werden können. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind Unterhaltsaufwendungen für das Buswartehaus Flur-Nr 26/2.

München, den 13.12.1999



SAFFERSTETTEN SÜD

LEGENDE

Planzeichen	Erläuterung	Gesetzesgrundlage
1. Festsetzungen (Darstellungen mit Normcharakter gem. Planz. V. 1983)		
1.1 Art der baulichen Nutzung		
WR	reine Wohngebiete	§ 3 BauVO
WA	allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauVO
MD	Dorfgebiete	§ 5 BauVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauVO
SO	Sondergebiete	§ 11 Abs. 2 BauVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		
GFZ	Geschossflächenzahl	§ 20 BauVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauVO
GÜZ	Grünflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 15 BauGB u. Art. 3 BayNSchG
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauVO
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauVO
- - -	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauVO
- - -	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauVO
1.4 Einrichtungen für den Gemeinbedarf		
•••••	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 5 BauGB
+	Feuerverkehr	
⊞	Sportplätze, Sportplatz	
✕	Kirche	

Bauhof

1.5 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Straßenbegrenzungsline auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
⊞ Öffentlicher Parkplatz	
— Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
1.6 Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
— Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
⊞ Elektrizität (Trafo)	
1.7 Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
▨ Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
⊞ Parkanlage	
••••• Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.8 Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
▨ Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
1.9 Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB
••••• Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB
W Wiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB
1.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
○ Neuzupflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
○ Neue geschlossene Gehölzplantagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
○ Vorhandene, zu erhaltende Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
○ Vorhandene zu erhaltende Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
⊞ Vorhandene, zu beseitigende Einzelbäume	
⊞ Vorhandene, zu beseitigende Sträucher	

1.11 Ungrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
⊞ Naturdenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB
1.12 Sonstige Planzeichen	
— Ungrenzung von Flächen für Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 21 BauGB
— TG Tiefgaragen	
— Tiefgaragenabfahrt	
— Ungrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
— Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauVO
— Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauVO
— Beseitigung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen	
— oder	
— Beseitigung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen	
— * Mit Gehrecht zu befestigende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
— Aufzubehaltende Grundstücksgrenzen	
— Arkaden, Durchgänge	
— Hauptfstrichtung	
Dachform	§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BaySt
— SD Satteldach	
— MD Walmdach	
— PD Pultdach	
— ZD Zeltdach	
— FD Flachdach	
2. Darstellungen ohne Normcharakter:	
▨ bestehende, zeitlich vermessene, bauliche Anlagen	
- - - geplante Grundstücksgrenzen	
— bestehende Grundstücksgrenzen	
▨ bestehende Nebengebäude	
••••• * Umgrenzung der Fläche der 16. Bebauungsplanänderung	
* Ergänzungen im Rahmen der 16. Änderung	

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.99 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.08.99 ortsförmlich bekanntgemacht.
Bad Füssing, 25.05.00
Günther
Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.12.99 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.00 bis 24.03.00 öffentlich ausgelegt.
Bad Füssing, 25.05.00
Günther
Bürgermeister

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.99 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 30.07.99 bis 11.08.99 beteiligt.
Bad Füssing, 25.05.00
Günther
Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.05.00 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.99 als Satzung beschlossen.
Bad Füssing, 25.05.00
Günther
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 25.05.00 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsförmlich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam. Jedermann kann die Bebauungsplanänderung bei der Gemeinde Bad Füssing, Rathausstraße 6-8, während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 wird hingewiesen. Unbeschädigt werden demnach 1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und 2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Voraussetzungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Demnach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
Bad Füssing, 25.05.00
Günther
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN BAD FÜSSING

GEMEINDE : BAD FÜSSING
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

16. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN BAD FÜSSING

SAFFERSTETTEN SÜD
ENTWURF M 1:1000

PROJEKTGEMEINSCHAFT SAFFERSTETTEN/BAD FÜSSING
BEBAUUNGSPLAN DIPL.-ING. ARCHITEKT
ECKART-MICHAEL BOECK
VOLKARTSTRASSE 50
80636 MÜNCHEN
GRÜNDUNGSPLAN DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
RICHARD PREGLER
VOLKARTSTRASSE 4
80634 MÜNCHEN