



# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

---

LANDKREIS  
GEMEINDE  
REGIERUNGSBEZIRK

PASSAU  
BAD FÜSSING  
NIEDERBAYERN

---

## 24. ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
BAD FÜSSING

### SAFFERSTETTEN SÜD

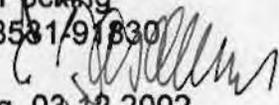
Deckblatt Nr. 24

M 1 : 1000

---

Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner  
Passauer Straße 77  
94060 Pocking  
Tel.: 08581-91830

AUSGEFERTIGT AM 15.04.2003

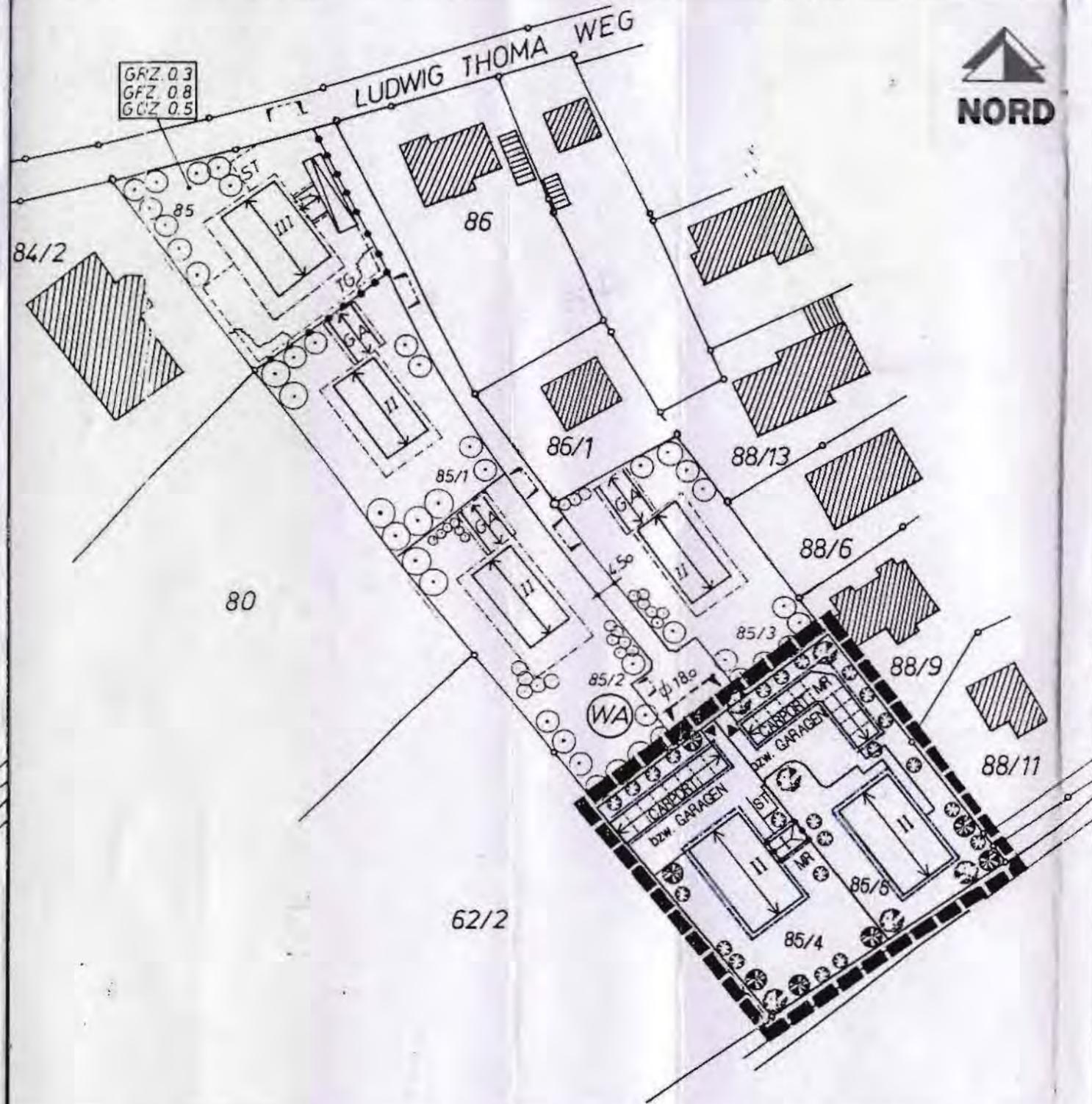
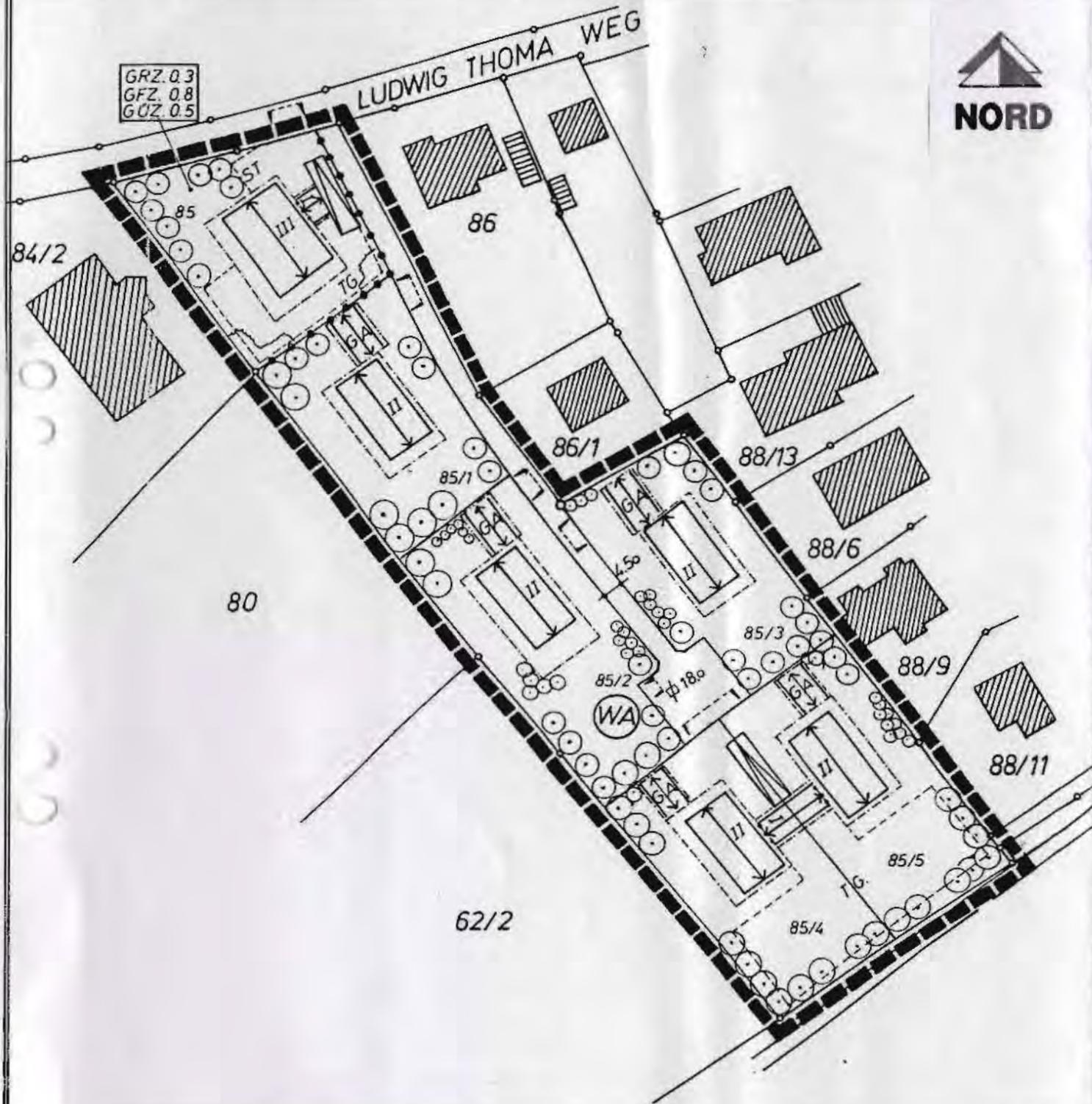
  
Pocking, 03.12.2002  
ergänzt: 07.04.2003



  
Brundobler  
1. Bürgermeister

# BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



  
 GELTUNGSBEREICH  
  
 ÖFFENTLICHE FLÄCHE

FESTSETZUNG DURCH TEXT (WA)  
 GRZ 0.25  
 GFZ 0.60  
 GÜZ 0.50

  
 GELTUNGSBEREICH  
  
 ÖFFENTLICHE FLÄCHE

FESTSETZUNG DURCH TEXT (WA)  
 GRZ 0.25  
 GFZ 0.60  
 GÜZ 0.50

# **BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN "SAFFERSTETTEN SÜD", BAD FÜSSING**

## **Hinweise**

(gemäß Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes vom 12.03.2003)

### **1. Grundwasser**

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 319,50 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von (1,0) – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 321,00 m ü. NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern ist o.g. Verhältnissen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen. Aufgrund des geringen Flurabstandes wird empfohlen, auf die Ausführung von Untergeschossen gänzlich zu verzichten.

Für Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

### **2. Niederschlagswasserbeseitigung**

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

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 privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

**Begründung  
zur 24. Änderung des Bebauungsplanes Safferstetten Süd  
mit Deckblatt Nr. 24**

Die Grundstücke Flur-Nr. 85/4 und 85/5 sollen wie folgt bebaut werden:

Anstelle der vorgesehenen Tiefgarage mit gemeinsamer Rampenabfahrt soll eine Carporteinheit bzw. Garagen errichtet werden.

Die Gebäudekörper werden nach Süden platziert.

Bei der vorgesehenen Bebauung mit TG und gemeinsamer Rampenabfahrt ging man von ca. zwanzig kleinen Appartamenteinheiten mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Nachdem diese kleinen Appartements weder wirtschaftlich noch städtebaulich vertretbar sind, erfolgt nun eine Wohnbebauung mit je 8-9 Wohneinheiten auf beiden Grundstücken. Die Einheiten haben im Schnitt ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz erforderlich, der in Form eines Carportinnenhofs bzw. Garagen nachgewiesen ist.

Für eine Wohnbebauung ist städtebaulich keine TG erforderlich, noch dazu, da eine gemeinsame Rampenabfahrt erfahrungsgemäß immer rechtliche Probleme darstellt.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde an Hand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ geprüft.

Demnach besteht für die Änderung des Bebauungsplanes kein weiterer Ausgleichsbedarf, da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können.

Aufgestellt Pocking, 04.12.2002

  
Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner

Die vorgebrachten Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes wurden als Hinweise in das Deckblatt aufgenommen.

Bad Füssing, 07.04.2003

# *Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung*

## Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

### **Bebauungsplan: SAFFERSTETTEN SÜD - Deckblatt Nr. 24**

#### **O. Planungsvoraussetzung**

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja nein

#### **1. Vorhabenstyp**

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

ja nein Art des Vorhabens: WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0.30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

ja nein

#### **2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

ja nein

Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a)

ja nein

Art der Maßnahmen: Pflanzgebot von Großbäumen u. Pflanzliste für Sträucher

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein

Art der Maßnahmen: Grünflächenanteil mind. 40 %, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien ausführen.

### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein

Art der Maßnahmen: lt. gemeindl. Stellplatzsatzung sind nur wasserdurchlässige Zufahrten zulässig

### 5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

### 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

ja nein

Art der Maßnahmen: lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nur ortstypische Sträucher und Bäume zulässig

Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!
---

Bad Füssing, 03.12.2002

# BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN "SAFFERSTETTEN SÜD", BAD FÜSSING

## Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 21.10.2002 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing 15.04.2003



Gemeinde Bad Füssing

*[Handwritten Signature]*  
Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes-Nr.24. i.d.F. vom 03.12.2002 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2003 bis 18.03.2003 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Füssing 15.04.2003



Gemeinde Bad Füssing

*[Handwritten Signature]*  
Brundobler, Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.04.2003 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing 15.04.2003



Gemeinde Bad Füssing

*[Handwritten Signature]*  
Brundobler, Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 15.04.2003 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 15.04.2003 bekanntgegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allgem. 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. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftliche gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing 15.04.2003



Gemeinde Bad Füssing

*[Handwritten Signature]*  
Brundobler, Bürgermeister