



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

LANDKREIS
GEMEINDE
REGIERUNGSBEZIRK

PASSAU
BAD FÜSSING
NIEDERBAYERN

30. ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING

SAFFERSTETTEN

Süd

Deckblatt Nr. 30

M 1 : 1000

Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner
Passauer Straße 77
94060 Pocking
Tel.: 08531-91830

Pocking, 25.09.2007

Ausgeliefert am: 12. MRZ. 2008


Brundobler
1 Bürgermeister

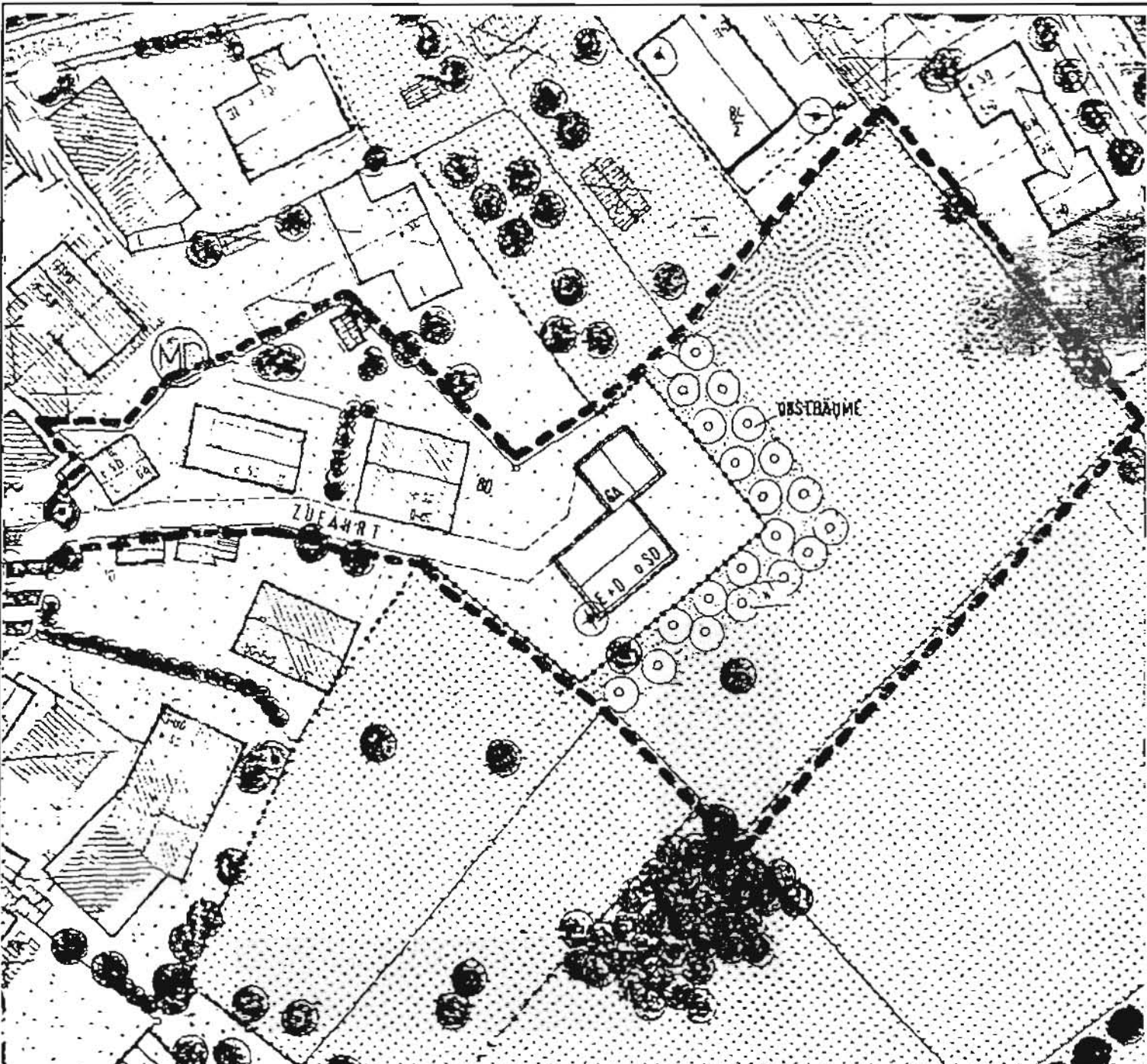




N

GULTIGER BEBAUUNGSPLAN " SAFFERSTETTEN SUD "

M. 1 : 1000





BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

" SAFFERSTETTEN SÜD "

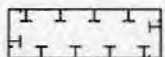
MIT DECKBLATT NR. 30

————— = Geltungsbereich

M. 1 : 1000



Festsetzungen zur Grünordnung:



= Grenze ökologische Ausgleichsfläche .
Die Ausgleichsfläche ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit zu sichern .



= Anpflanzung Obstbaum
Qualifikation: Hochstamm, Halbstamm oder Spindelbaum

25.09.2007

Bebauungs- und Grünordnungsplan Safferstetten Süd, Bad Füssing

30. Änderung mit Deckblatt-Nr. 30 vom 25.09.2007

Textliche Festsetzungen:

- Die Grundstückskennzahlen für Flur-Nr. 80 bleiben unverändert, hierfür festgelegte Grundstücksgröße = 5.000 m²
GRZ = 0,24
GFZ = 0,61
GÜZ = 0,40
- Der Verbindungsgang (VG) ist nur im Obergeschoss zulässig (bezogen auf den Erweiterungsbau).
- Für die Überdachung der Tiefgaragenrampe und des Verbindungsbaus sind auch Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 6° bis 10° zulässig.
Als Eindeckung ist auch eine Glas- oder Blechdeckung zulässig.
- Die Zwerggiebel sind jeweils mit einer max. Breite von ¼ der Gebäudelänge zulässig.
Der First der Zwerggiebel muss mind. 0,50 m Abstand zum Hauptfirst aufweisen und die Wände dürfen max. 1,00 m vom Hauptgebäude vorspringen.
- Höhenlage des Erweiterungsgebäudes
Bedingt durch die Hanglage des Grundstücks wird die Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) vom Erdgeschoss auf eine Höhe von - 2,20 oder tiefer festgelegt.
Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante der bestehenden Zufahrt (± 0,00) an der südwestlichen Ecke des bestehenden Pensionsgebäudes.
- Das Innwerk-Steuerkabel das quer durch das Grundstück verlegt wurde und somit direkt unter dem geplanten Erweiterungsbau liegt, ist in Absprache mit dem Stromversorgungsunternehmen EON Töging umzulegen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Safferstetten Süd, Bad Füssing

30. Änderung mit Deckblatt-Nr. 30 vom 25.09.2007

Begründung:

Da das best. Wohnhaus im Nordosten des Grundstücks nicht im Bereich der nach Deckblatt-Nr. 11 vorgesehenen Baugrenzen errichtet wurde, werden die Baugrenzen nach tatsächlichem Bestand neu festgelegt.

Um dem Bauherrn die Möglichkeit zu geben, seine Pension zu erweitern (wie best. Nachbarbebauung) wurde hierfür ein neues Baufenster festgesetzt.

Da das Grundstück eine starke Hanglage aufweist, wird der Erdgeschossfußboden der Erweiterung um ca. 2,20 m unter der best. Zufahrt festgelegt.

Um die Zufahrt zum best. Wohnhaus im Nordosten des Grundstücks zu gewährleisten, wird der Verbindungsgang vom best. Pensionsgebäude zum Erweiterungsbau im Obergeschoss angeordnet.

Für die Grundstückskennzahlen (GRZ, GFZ und GÜZ) wird die Grundstücksgröße auf 5.000 m² neu festgelegt, die Kennzahlen bleiben unverändert.

Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner
Passauer Straße 77
94060 Pocking
Tel.: 08531-91830

Bebauungs- und Grünordnungsplan Safferstetten Süd, Bad Füssing

30. Änderung mit Deckblatt-Nr. 30 vom 25.09.2007

UMWELTBERICHT nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Beschreibung des Vorhabens

Im Zuge der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Pension „Haus Renate“ auf Grundstück Flurnummer 80 in Bad Füssing / Gemarkung Safferstetten geschaffen werden.

Die neu in den Geltungsbereich des BP / GOP aufgenommenen Bauflächen betragen ca. 1.180 qm; das gesamte Grundstück hat eine Größe von ca. 5.000 qm. Die GRZ liegt bei 0,24.

Die geplante Baufläche wird zur Zeit als Rasenfläche genutzt.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungs- Landschaftsplan als MD festgesetzt.

Anderweitige Planungsmöglichkeit

Da der Erweiterungsbau aus funktionellen und wirtschaftlichen Gründen an die bestehende Pension angrenzen soll (Verbindungsgang), ist eine anderweitige Planung nicht möglich.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter und Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Bei der Entwicklung des Umweltzustandes ergibt sich durch die erforderliche Rodung eines Birnbaumes lediglich für das Schutzgut Arten- und Lebensräume eine geringfügige Veränderung, die jedoch durch grünordnerische Festsetzungen und im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung durch die Pflanzung von Obstbäumen ausgeglichen wird.

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem TYP B:

Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild fällt das Planungsgebiet in die Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung.

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich entsprechend der Matrix ein Wert zwischen 0,2 und 0,5.

Da im Grünordnungsplan Ersatzpflanzungen bzw. eine Ausgleichsfläche festgesetzt wird, wird in der zusammenfassenden Gewichtung und Beurteilung ein Wert von 0,20 festgelegt.

Bei einer ca. 1.180 qm großen Eingriffsfläche ergibt sich demnach eine Ausgleichsfläche von ca. 236 qm.

Auswahl der Ausgleichsfläche

Die neu zu gestaltende Ausgleichsfläche wird als Obstbaumreihe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Sie ist durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu sichern.

Pocking, Bad Füssing im August 2007

Albert Krahe

Bebauungs- und Grünordnungsplan Safferstetten Süd, Bad Füssing

30. Änderung mit Deckblatt-Nr. 30 vom 25.09.2007

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die Umweltbelange wurden gemäß dem Umweltbericht durch eine auf dem Baugrundstück ausgewiesene Ausgleichsfläche, die mit Obstbäumen bepflanzt wird, im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 01.10.2007 bis 31.10.2007 und der vorgezogenen Behördenbeteiligung vom 27.09.2007 wurden keinerlei Anregungen, weder von privater noch von behördlicher Seite, vorgebracht.

Bei der öffentlichen Auslegung vom 20.12.2007 bis 21.01.2008 mit Beteiligung der Behörden vom 12.12.2007 wurden ebenfalls keine Einwände vorgetragen.

Eine anderweitige Planung wurde nicht in betracht gezogen, weil aus funktionellen und wirtschaftlichen Gründen eine Anbindung zur bestehenden Pension erforderlich ist. Durch die vorgesehene Planung ergibt sich der kürzeste Weg für den Verbindungsgang zur bestehenden Pension, deshalb ist dies der geeignete Standort für den Erweiterungsbau.

Aufgestellt: Pocking, 07.03.2008

Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner


Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 18.06.2007 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 11.03.2008



Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 01.10.2007 bis 31.10.2007 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.09.2007 durchgeführt.

Bad Füssing, 11.03.2008



Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes-Deckblattes i.d.F. vom 25.09.2007 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2007 bis 21.01.2008 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 12.12.2007 durchgeführt.

Bad Füssing, 11.03.2008



Gemeinde Bad Füssing

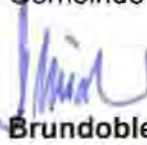

Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.02.2008 das Deckblatt Nr. 30 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 11.03.2008



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Das Deckblatt zum Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 12.03.2008, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 12.03.2008 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, 11.03.2008



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister