

# DECKBLATT NR. 37

zum

**BEBAUUNGSPLAN „SAFFERSTETTEN SÜD“**

**DER GEMEINDE BAD FÜSSING**

**GEMARKUNG SAFFERSTETTEN**

**LANDKREIS PASSAU**

**REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN**

---

## SATZUNG

---

Ausgefertigt am: 15. JUNI 2012

  
Brundobler  
1. Bürgermeister



---

Arch. - & Ing. - Büro Luehrs & Meisenberger  
Fuchswirtweg 6 – 10, 94072 Bad Füssing

Bad Füssing,  
15.11.2011  
geä: 05.03.2012

---

# **BEBAUUNGSPLAN „SAFFERSTETTEN SÜD“**

## **Textliche Festsetzung zur Änderung des Bebauungsplanes „SAFFERSTETTEN SÜD“ mit Deckblatt Nr. 37 geändert am 15. November 2011**

---

### 1.) Maß der baulichen Nutzung

Für das Grundstück Flur-Nr. 44 werden folgenden Werte neu festgesetzt:

GRZ	0,11
GFZ	0,16
GÜZ	0,40

### 2.) Dachausbildung

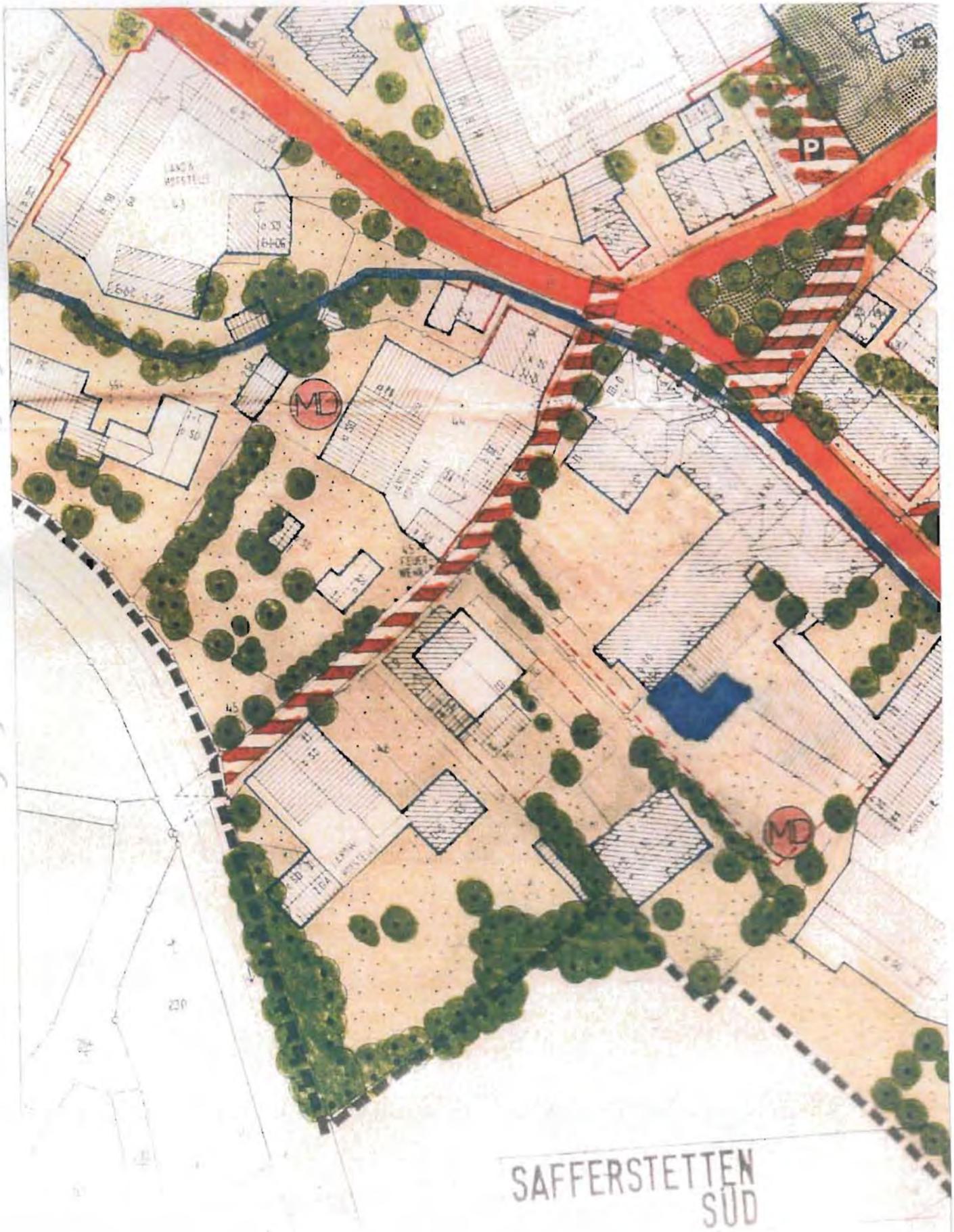
Für das Grundstück Flur-Nr. 44 wird für den Bungalow folgendes festgesetzt:

Dachform:	Walmdach
Dachneigung:	18° bis 25 °

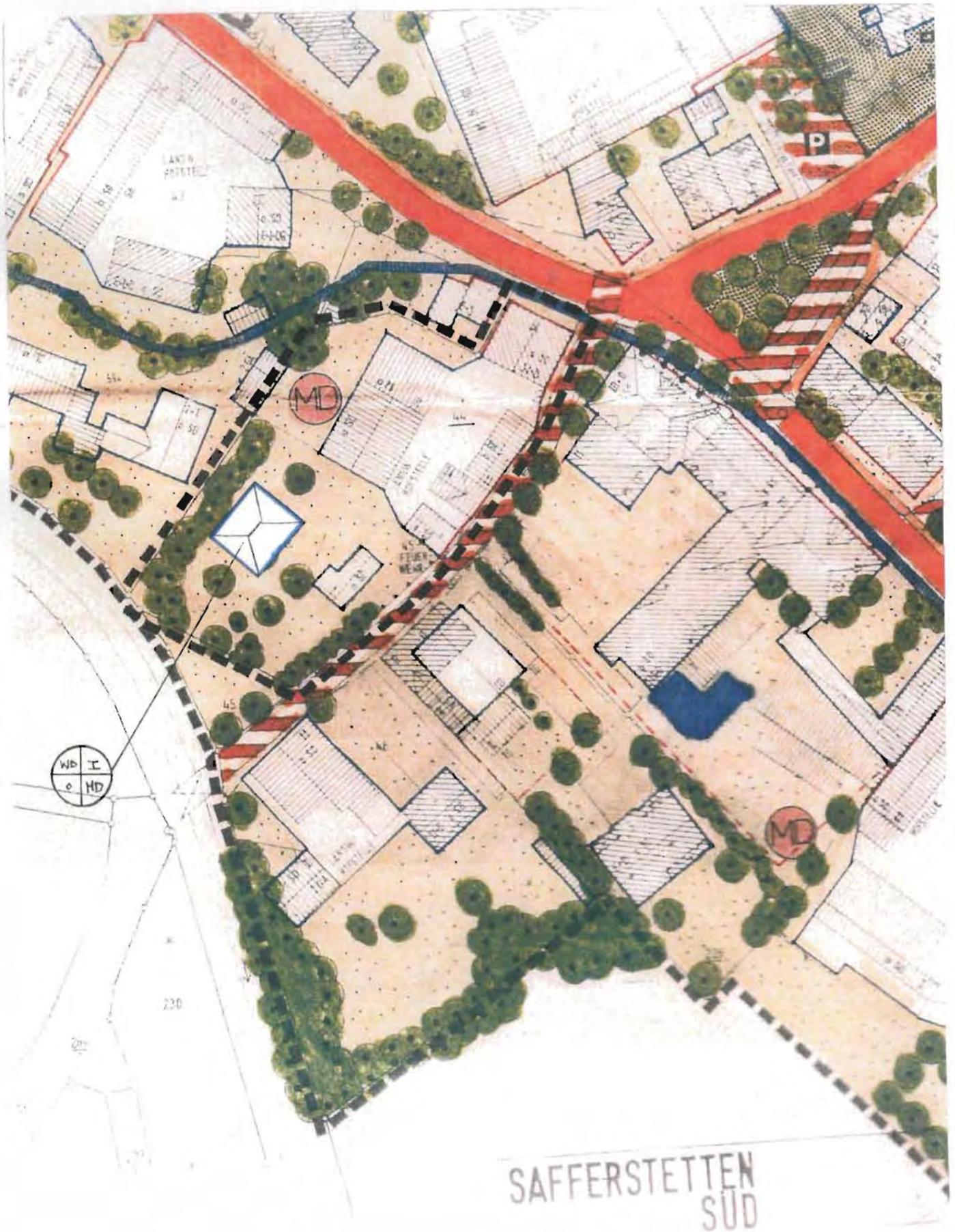
### 3.) Hochwasserschutz

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens auf 326,20 m über NN zu errichten; Kellergeschosse sind unzulässig. Eine Geländemodellierung ist gemäß beiliegenden Systemschnitt vom 05.03.2012 vorzunehmen.

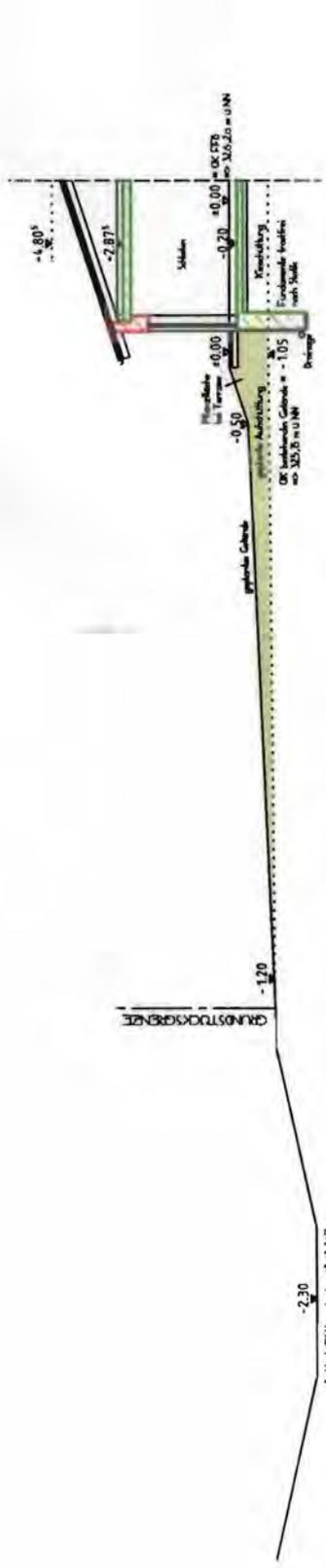
# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN – AUSZUG



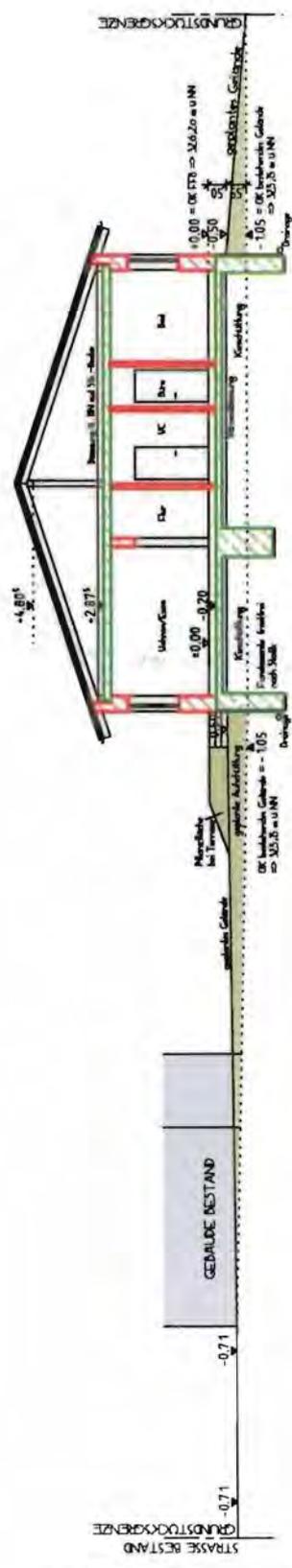
# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG – AUSZUG



# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG – SYSTEMSCHNITTE

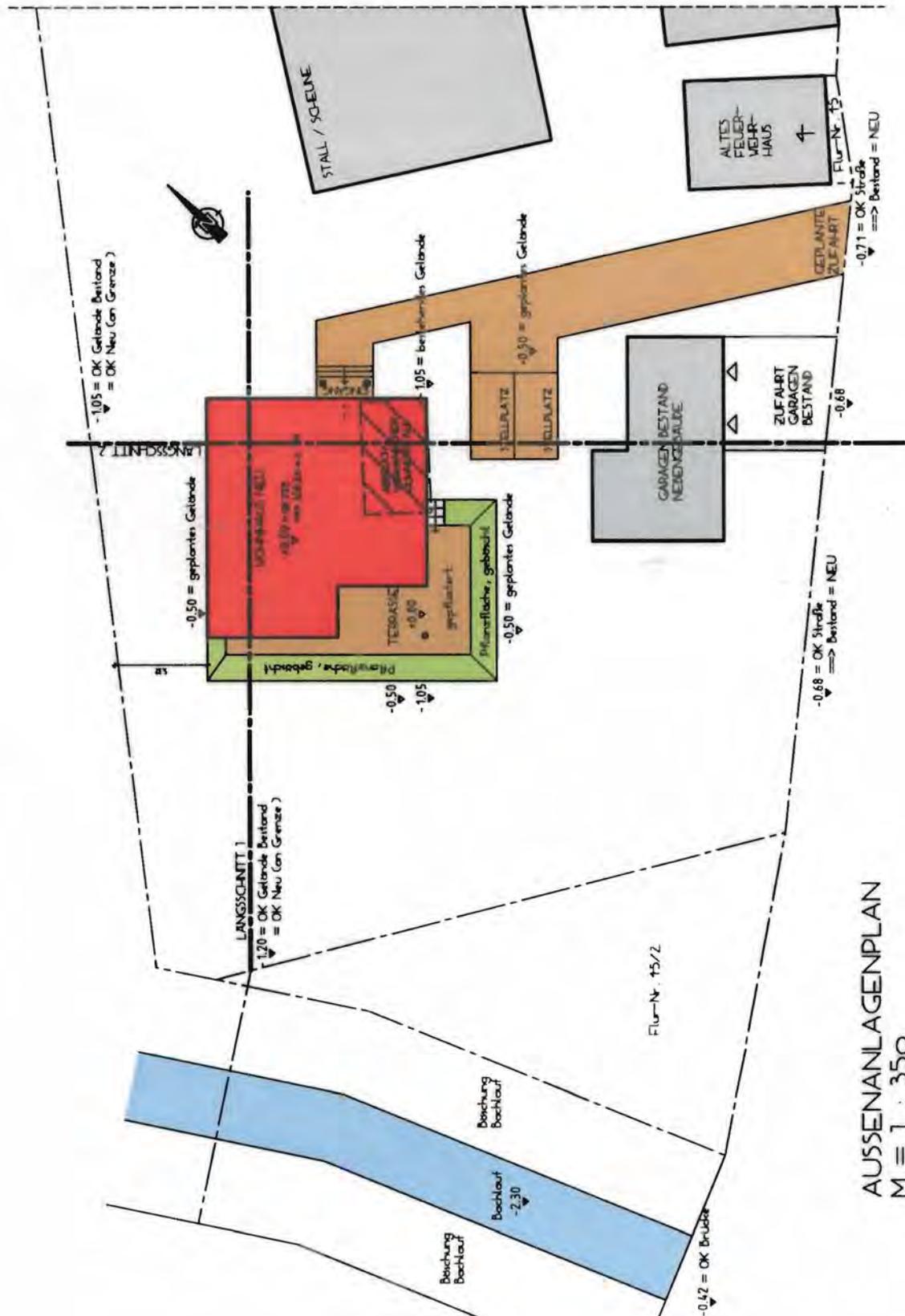


LANGSSCHNITT 1 – MIT BACHLAUF  
M = 1 : 200



LANGSSCHNITT 2 – MIT STRASSE  
M = 1 : 200

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG – AUSSENANLAGEN



AUSSENANLAGENPLAN  
M = 1 : 350

# BEBAUUNGSPLAN „SAFFERSTETTEN SÜD“

## Begründung zur 37. Änderung

---

Die Bebauungsplanänderung für das Grundstück Flur-Nr. 44 behandelt den Neubau eines Wohnhauses.

Es soll ein ebenerdiger, altersgerechter Bungalow mit Walmdach erstellt werden. Hierzu wird der bestehende Hühnerstall abgerissen und an dieser Stelle der Neubau platziert. Der bestehende Baumbestand wird dabei weitgehend erhalten.

Die Bebauungsplanänderung verändert die zulässigen Werte der GRZ und GFZ.

Da die Festsetzung des Bebauungsplanes ein Satteldach fixiert, in der näheren Umgebung jedoch bereits einige Objekte mit Walmdach errichtet wurden nimmt das Deckblatt Nr. 37 die Dachform Walmdach mit auf.

Um städtebaulich und proportional zur Haushöhe ein ansprechendes Bild zu gewährleisten wurde die Dachneigung mit 18° bis 25° festgesetzt.

### Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Durch die Bebauungsplanänderung wird die GÜZ von 0,40 nicht verändert. Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

Gemäß den vorgetragenen Anregungen des WWA Deggendorf wird wegen Hochwassergefahr die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) auf mindestens 326,20 m über NN festgesetzt. Zusätzlich wird die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen.

Da dadurch wiederum die künftige FOK ca. 1,05 m über dem vorhandenen Gelände liegt wird aus gestalterischen Gründen eine Geländemodellierung gemäß beiliegenden Geländeschnitten festgesetzt.

---

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

---

## **DECKBLATT NR. 37**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN „SAFFERSTETTEN SÜD“**

**DER GEMEINDE BAD FÜSSING**

**GEMARKUNG SAFFERSTETTEN**

**LANDKREIS PASSAU**

**REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN**

# **BEBAUUNGSPLAN „SAFFERSTETTEN SÜD“ mit Deckblatt Nr. 37**

---

## ***Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB***

Die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 37 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.06.2012 in Kraft getreten. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt (§2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB).

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange und
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung enthält.

## ***Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung***

Die Bebauungsplanänderung für das Grundstück Flur-Nr. 44 behandelt den Neubau eines Wohnhauses.

Es soll ein ebenerdiger, altersgerechter Bungalow mit Walmdach erstellt werden. Hierzu wird der bestehende Hühnerstall abgerissen und an dieser Stelle der Neubau platziert.

Die Bebauungsplanänderung verändert die zulässigen Werte der GRZ und GFZ.

Da die Festsetzung des Bebauungsplanes ein Satteldach fixiert, in der näheren Umgebung jedoch bereits einige Objekte mit Walmdach errichtet wurden nimmt das Deckblatt Nr. 37 die Dachform Walmdach mit auf.

Um städtebaulich und proportional zur Haushöhe ein ansprechendes Bild zu gewährleisten wurde die Dachneigung mit 18° bis 25° festgesetzt.

## ***Beurteilung der naturschutzrechtlichen Belange***

Durch die Bebauungsplanänderung wird die festgesetzte GÜZ von 0,40 nicht verändert. Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

Der bestehende Baumbestand auf dem Grundstück wird weitgehend erhalten.

# BEBAUUNGSPLAN „SAFFERSTETTEN SÜD“ mit Deckblatt Nr. 37

---

## **Verfahrensablauf**

### 1.) Änderungsbeschluss

Am 28. November 2011 wurde von der Gemeinde Bad Füssing der Änderungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Safferstetten Süd“ mit Deckblatt Nr. 37 ausgefertigt.

### 2.) vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 erfolgte in der Zeit vom 05.01.2012 bis 06.02.2012.

Hier erfolgten keine Anregungen.

### 3.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 1 erfolgte mit Schreiben vom 05. Januar 2012 an alle Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Folgende Anregungen gingen hierzu ein:

Mit Schreiben vom 27.01.2012 ging eine Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Passau ein, die der Gemeinderat in der Sitzung am 05.03.2012 entsprechend gewürdigt hat.

Somit wurde im Deckblatt Nr. 37 eine FOK von mindestens 326,20 m über NN sowie ein Verbot von Kellergeschossen festgesetzt. Da dadurch wiederum die künftige FOK ca. 1,05 m über dem vorhandenen Gelände liegt wird aus gestalterischen Gründen eine Geländemodellierung festgesetzt.

### 4.) öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 erfolgte vom 30.03.2012 bis 30.04.2012.

Anregungen wurden hier nicht mehr vorgetragen.

### 5.) Fachstellenbeteiligung

Die Fachstellenbeteiligung nach § 4, Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2012.

Anregungen wurden hier nicht mehr vorgetragen.

### 6.) Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Bad Füssing erfolgte am 04.06.2012

## Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 28.11.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 15.06.2012**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 05.01. bis 06.02.2012 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.01.2012 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 15.06.2012**

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.03.2012 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03. bis 30.04.2012 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 22.03.2012 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 15.06.2012**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 04.06.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 15.06.2012**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 15.06.2012 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 15.06.2012 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).



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 15.06.2012**