



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Safferstetten Süd“
43. Änderung mit Deckblatt Nr. 43

Gemeinde	:	Bad Füssing
Landkreis	:	Passau
Regierungsbezirk	:	Niederbayern

Aufgestellt :

Kirchham, den 04.12.2018 / 18.12.2019 / ergänzt: 19.02.2020

desch architekten+ingenieure

Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung
94148 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8, T. 0 85 33-96 47 0, F. 0 85 33-96 47 25
84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6, T. 0 85 63-96 47 0, F. 0 85 63-96 47 25
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

Bebauungsplan : „ Safferstetten Süd “
43. Änderung durch Deckblatt Nr. 43

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.12.2018 die 43. Änderung des Bebauungsplanes „Safferstetten Süd“ durch Deckblatt Nr. 43 beschlossen.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche unter 20.000 m² liegt, kann das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 durchgeführt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar. Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen sind nicht erkennbar.

Die Grundstücke Fl.Nr. 26, 26/2, 26/3 wurden zu einem Flurstück Fl.Nr. 26 zusammengefasst. Um die Belange des Thermal SPA & Romantikhotel Mühlbach bezüglich der Erweiterungen zu ermöglichen, ist dieses Grundstück neu festzusetzen.

2. Planungsablauf

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes	17.12.2018
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses durch Anschlag an den Amtstafeln	17.01.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18.12.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.12.2019
Öffentliche Auslegung	02.01. - 03.02.2020
Satzungsbeschluss	19.02.2020

3. Rechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich der Bebauungsplan- Änderung existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Grundstück Fl.Nr. 26 liegt am südlichen Ortsrand von Bad Füssing im Zentrum des Ortsteils Safferstetten an der Safferstettener Straße im Nord-Westen und der Bachstraße im Süd-Westen

und wird begrenzt

im Nordwesten	:	Safferstettener Straße
im Nordosten	:	Wohnbebauung mit Zimmervermietung und Ladennutzung
im Südosten	:	Landwirtschaftliches Anwesen
im Südwesten	:	Bachstraße

4.2 Gelände

Topographisch liegt das Zentrum des Ortsteil Safferstetten auf einer Ebene von ca. 326,00 m ü.NN.

4.3 Nutzung / Baubestand

Der Bereich der Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Buswartehäuschen mit Stahl- Glas- Vordach und öffentlichen Toiletten.

Der Nord-Östliche und Süd-Östliche Bereich wird als Stellplätze für PKW genutzt.

Die restliche Fläche ist unbebaute Grünfläche.

Bestehende Bäume befinden sich in Grüninseln zwischen den Parkplätzen.

Eine Hecke und ein weiterer Baum befinden sich hinter dem Buswartehäuschen.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich der Safferstettener Straße in die Bachstraße und wird von diesen aus verkehrstechnisch erschlossen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind wie folgt vorhanden:

- Zentrale Stromversorgung der e.on Bayern AG
- Zentrale Wasserversorgung der Gemeindewerke Bad Füssing
- Zentrale Abwasserentsorgung über Schmutzwasserkanal zur Kläranlage
- Zentrale Versorgung der Energie Südbayern

5. Planungsziele

Das Thermal SPA & Romantikhôtel Mühlbach soll erweitert werden.

Dafür ist eine Gebäudeanlage aus zwei giebelständigen Gebäuden mit Orientierung zum Dorfplatz und einem Zwischenbau mit begrüntem Flachdach als Wohn- und Geschäftshaus geplant.

Die Baukörperformen passen sich dabei an die am Dorfplatz bereits vorhandenen Gebäuden an und rahmen den Dorfplatz ein.

Für die Versorgung und Bewirtschaftung des geplanten Gebäudes ist ein oberirdischer Verbindungsgang im 1. Obergeschoss über die Bachstraße zum Thermal SPA & Romantikhôtel Mühlbach geplant.

Die bestehende Bushaltestelle mit Stahl- Glas- Vordach wird abgebaut und an gleicher Stelle am geplanten Gebäude neu hergestellt.

Die öffentlichen Toiletten werden in dem geplanten Gebäude untergebracht.

Der markante Baum an der Nord-West-Ecke des Grundstücks bleibt erhalten.

Ein Teil der bestehenden Stellplätze bleiben bestehen.

Die entfallenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, ebenso die erforderlichen Stellplätze für den geplanten Neubau.

Auf Grund der Anregungen des Bayerischen Denkmalamtes beschloss der Gemeinderat am 19.02.2020 Festsetzungen zu Bodendenkmälern aufzunehmen.

6. Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

gemäß gültigem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Safferstetten Süd“ vom 02.10.1989

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der GFZ-, GRZ- Höchstwerte und GÜZ- Mindestwerte wird auf dem entsprechenden Bebauungsplan- Ausschnitt im Maßstab 1: 500 für das Grundstück separat festgesetzt.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall—oder Knochenfunde zutage kommen, ist gemäß Art. 8 DSchG (Denkmal-Schutzgesetz) umgehend das Landratsamt Passau oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Kirchham, 04.12.2018

18.12.2019

Ergänzt: 19.02.2020

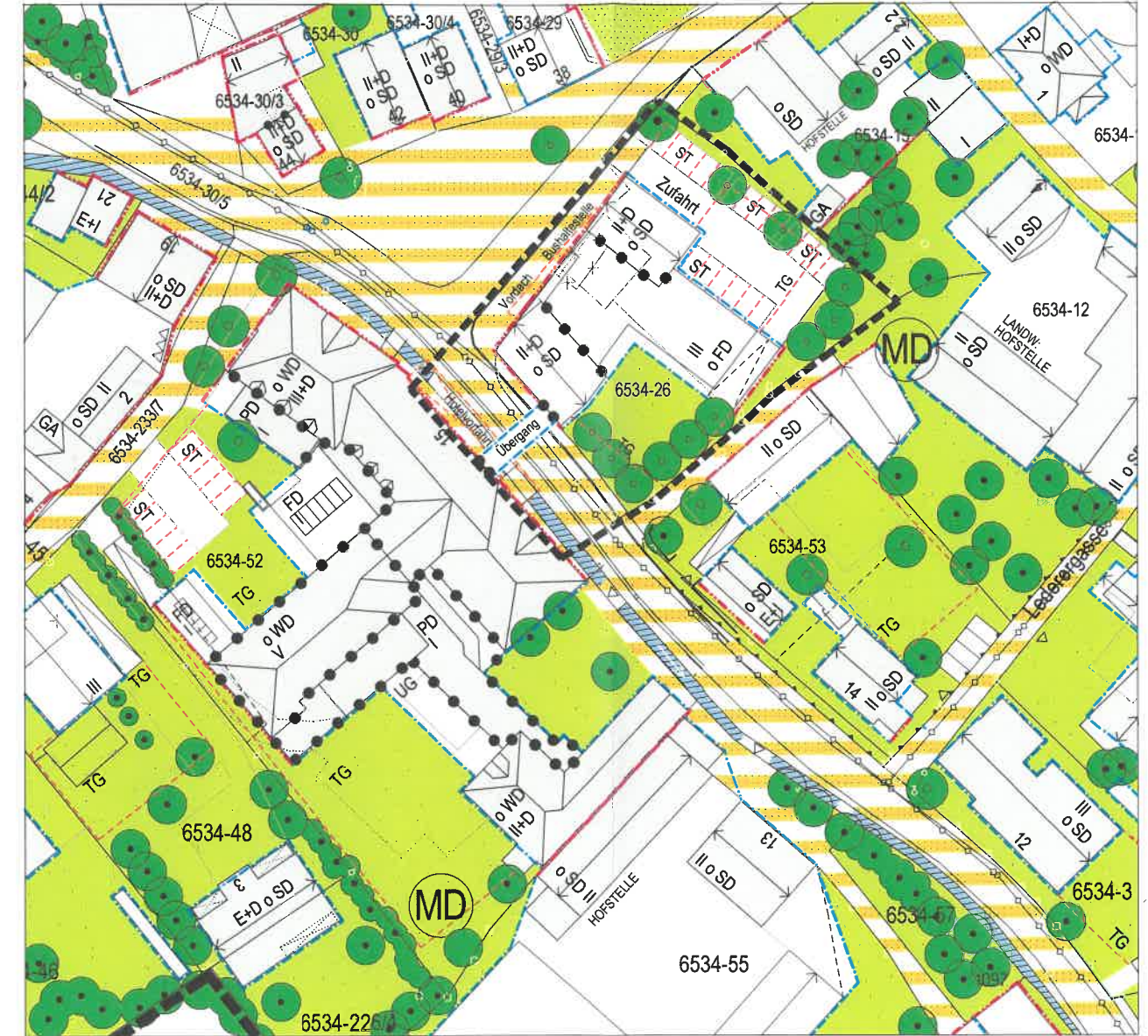
GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

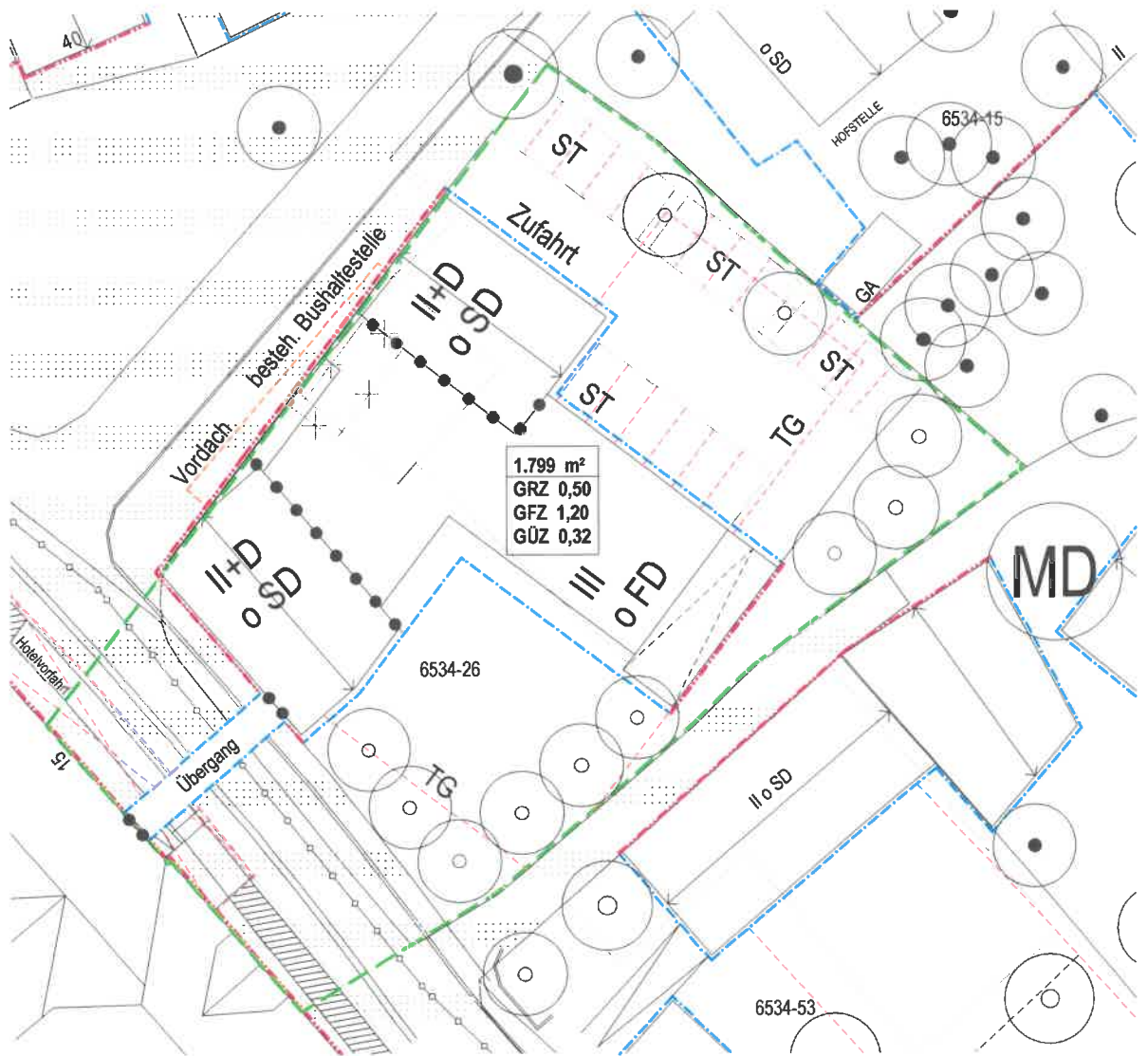
SAFFERSTETTEN - SÜD



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 43





43. Änderung Bebauungsplan "Safferstetten Süd"

M 1:500

Fl.Nr. 26

Neue Baugrenzen zur Festsetzung von GRZ, GFZ und GÜZ

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Vordach Bushaltestelle)

Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

Höhenlage als Höchstgrenze

Höhe der baulichen Anlage

II+D h = 7,50 m

III h = 10,00 m

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss

Oberer Bezugspunkt ist Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachdeckung

Dachausbildung / Dachgestaltung

Dachneigung

Satteldach 30° - 45°

Flachdach Dachbegrünung

Übergang

Metall-, Holz-, Glas-Konstruktion mit Blechdeckung

Unterkante mind. 4,50 m (lichte Durchfahrtshöhe)

Oberkante ca. 8,00 m
gemessen ab OK. Straße

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2019 bis 03.02.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.02.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.12.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 17.11.2020


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 17.11.2020


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



6. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 18.11.2020 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 18.11.2020 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 18.11.2020


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 19.02.2020 für das Gebiet „Safferstetten Süd“ mit Deckblatt Nr. 43 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 18.12.2019 (ergänzt 19.02.2020) 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
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - 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, 18.11.2020



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:
An die Amtstafel angeheftet am 18.11.2020 Der Bebauungsplan Grünordnungsplan
Abgenommen am 03.12.2020 ist somit am 18.11.2020 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung