

BEBAUUNGSPLAN

SAFFERSTETTEN SÜD

46. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

DECKBLATT

NR. 46

GEMEINDE
GEMARKUNG
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD FÜSSING
SAFFERSTETTEN
PASSAU
NIEDERBAYERN

PLANUNG
Ingenieur- und Planungsbüro Eckinger GmbH
Kindlbach 8
94137 Bayerbach a. d. Rott
Bad Füssing, den 07.02.2023

Ingenieur- und Planungsbüro
ECKINGER GmbH
Kindlbach 8, 94137 Bayerbach a. d. Rott
www.ip-eckinger.de

Maßstab 1/1000

BEGRÜNDUNG

zur 46. Bebauungsplanänderung

mit Deckblatt Nr. 46 „Safferstetten Süd“

Gemeinde: Bad Füssing
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Die Eigentümerin beabsichtigt auf den Grundstücken mit der Flurnummer 17 und 17/3, Gemarkung Safferstetten, ein Wohnhaus zu errichten.

Um der heutigen Wohnqualität gerecht zu werden, bedarf es eine Vergrößerung des bisherigen Baufensters.

Das Baufenster soll sich auch weiterhin an der Safferstettener Straße befinden, um den Charakter eines Dorfplatzes beizubehalten, jedoch wird dieses um einen Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt um die Verkehrssituation mit der Einfahrt von der Lederergasse in die Safferstettener Straße zu verbessern. Zusätzlich befindet sich auch noch ein öffentliches Gehweg entlang des Grundstücks an der Safferstettner Straße.

Durch diese Änderungen können größere und somit auch familienfreundliche Wohnungen entstehen, ohne die Umgebung mit Hilfe der reduzierten Bauweise zu beeinträchtigen. Zudem entsteht eine größere nutzbare Gartenfläche im Süden. Die Nachbarbebauung ist durch die Vergrößerung des Baufensters nicht in Raum, Luft und Licht beeinträchtigt.

Die Bebauungsplanänderung verändert die zulässigen Werte der GRZ auf max. 0,35 und GFZ auf max. 0,80, um eine architektonisch ansprechende Beplanung zu ermöglichen. Die GÜZ wird auf 0,40 wie in Bad Füssing üblich festgesetzt. Dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie dem Gebot der Nachverdichtung.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 6 Wohneinheiten festgesetzt.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da die Grundfläche unter 20.000 m² beträgt und Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen nicht erkennbar sind.

Auf Grund der Anwendung des §13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB laut Absatz 3 von einer Umweltprüfung nach §3 Absatz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bad Füssing, den 07.02.2023

Ingenieur- und Planungsbüro Eckinger GmbH
Kindlbach 8
94137 Bayerbach a.d. Rott

BISHERIGE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Festsetzungen durch Text:

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO

unzulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 12 bleibt unberührt.

2. Dorfgebiete (MD I – MD IV) nach § 5 BauNVO

nicht zulässig sind:

- Tankstellen

(2) Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien, Baugrenzen und Geschosszahlen festgesetzt ist. Das in Tabellenform oder in der Zeichnung (als Anlage) aufgeführte Höchst- bzw. Mindestmaß darf nicht über- bzw. unterschritten werden.

Für die Grundstücke, dessen Grundstücksgrenze sich nicht geändert haben, gilt das Maß der baulichen Nutzung in Tabellenform:

Flr.Nr.	GFZ Höchstwerte	GRZ Höchstwerte	GÜZ Mindestwerte
17	0,31	0,10	0,40
17/3	keine Festsetzungen		

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Ausnahme von Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen

1. Baulinien: Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie $\frac{1}{4}$ der Gebäudeflucht nicht überschreitet und Gründe des § 4 Abs. 2 dafür sprechen.
Von den gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind Abweichungen nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 BayBo zulässig.
2. Baugrenzen; Sonderbaulinien: Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze $\frac{1}{3}$ der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Terrassen und abgedeckte Freisitze sowie Abfallbehälter unzulässig.
- (3) Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (4) Soweit vorhanden, müssen bestehende Nebengebäude aus stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben für die Garagennutzung herangezogen werden.

§ 3 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind der Bauhof, die Sporthalle, das Feuerwehrhaus und die Parkplätze zulässig.

§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

(1) Höhenlage

1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.
2. Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muss mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmt. (Geländemodellierung)

(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung

1. Die Längsseite der Fassaden von Hauptgebäuden mit mehr als 32 m Länge ist durch vertikale Gliederungselemente, wie z.B. Treppenhäuser, Wintergärten u.a., auf voller Höhe der Fassaden in rhythmischer Wiederholung zu gliedern.
2. Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Risalite, Glasveranden, u.a. sind bei Fassadenänderungen an bestehenden Gebäuden und bei Neubauten zulässig. Als sichtbare Konstruktionssysteme in Verbindung mit Ausfachungsmaterial sind Kombinationen von Holz/Glas in filigraner Bauweise zulässig.
3. Bei Hauptgebäuden sind Fassaden, die weder durch Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen und gegliedert werden, nicht zulässig.
4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen. Außerdem sind zulässig:
 - untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung
 - bauliche Nebenanlagen sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in Holzbauweise. Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
5. Balkonumwehungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz, überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehungen sind unzulässig.
6. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspalier, sind zulässig.
7. Auf den Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

(3) Dachausbildung / Dachgestaltung

1. Dorfgebiete, Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen
 - 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerischer festgesetzter Firstrichtung, auszubilden.
 - 1.2. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°.
 - 1.3. Kniestock:
 - zulässig bei I und D = 1,40 m
 - bei II und D = 0,60 m
 - unzulässig ab III Geschosse, jedoch als konstruktiver Dachfuß max. 0,30 m bis OK Pfette möglich.
 - 1.4. Dachgauben, Dacheinschnitte sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Dachflächenfenster größer als 1,5 m².
 - 1.5. Die Dächer sind mit einem Traufüberstand von max. 1,20 m auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante des Bauteils abzustimmen. Der ortsgangseitige Dachüberstand ist von 0,80 bis 1,20 m zulässig.
 - 1.6. Zulässig sind rote Dachziegeleindeckungen. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteilen von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.
 - 1.7. Vorspringende Bauteile, wie z.B. Wintergärten, überdachte Balkone sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmsweise sind im Misch- und Sondergebiet Glaseindeckungen zulässig.
2. Auszugsüberbauten über Dach sind bei Neubauten unzulässig.
3. Kamine sind nur verputzt zulässig.
4. Entlüftungsschächte sind unter Dach zusammenzufassen und über Dach gestalterisch wie Kamine auszubilden.
5. Solaranlagen sind nur in der Dachebene liegend zulässig.
6. Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäuden und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.
7. Tiefgaragenabfahrten, die gemäß planzeichnerischer Darstellung parallel an die Hauptgebäude angebunden werden sind mit Pultdächern zu überdachen und in gleicher Deckungsart und in dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Als Dachneigung sind 15° bis 25° zulässig. Freistehende Abfahrten sind mit Satteldächer zu überdecken.
8. Aus dem Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 5 Stellplätze für PKW und Fahrräder

(1) Stellplätze für PKW

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 55 BayBO wird auf der Grundlage der Bekanntmachung über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. Vom 12.02.1978), Anlage zur Abschnitt 3 MABl. S. 181) folgender Schlüssel für die Einrichtungen von Stellplätzen festgesetzt:

1 Stellplatz für:

1 Wohnung

2 Fremdbetten

30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze für Geschäftseinheit

10 qm Nettogastrauraumfläche

20 qm Praxisfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze je Praxis

30 qm Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Büro

je 5 Sitzplätze in Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Lichtspielthater, Vortragssäle)

je 10 Sitzplätze in Kirchen

je 5 Kleiderablagen in Hallen- und Freibädern

je 20 Kinder in Kindergärten, jedoch mind. 3 Stellplätze

2 Betten in Sanatorien und Kuranstalten

3 Betten in Krankenanstalten überörtlicher Bedeutung

4 Betten in Krankenanstalten örtlicher Bedeutung

(2) Abstellplätze für Fahrräder

In Ergänzung zu der Satzung der Gemeinde Bad Füssing über die Anlage von Fahrradabstellplätzen wird festgesetzt, dass für 30 % der Gesamtbettenzahl eines Betriebes je Bett 1 Stellplatz zu errichten und gemäß § 7 dieser Satzung in die Freiflächengestaltung einzubeziehen ist.

§ 6 Freiflächen und Grünordnung

(1) Verkehrsflächen

1. Die Trag- und Deckschichten bei öffentlichen und privaten Parkplätzen sind in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene- oder sandstabilisierte Decke).

Oberflächenwasser ist zu versickern.

Für Zufahrten und Behindertenparkplätze können engfugig verlegte Plattenbeläge verwendet werden.

2. Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge sind wie § 5, Abs. 1 Nr. 1 darüber hinaus mit verstärkten Tragschichten auszubilden.

3. Fuß- und Radwege:

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im Straßenbereich sind in Natursteinpflaster, Betonsteinen, Mastixbelag oder wassergebundenen- bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden. Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im öffentlichen Grün- und Außenbereich sind in wassergebundener bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.

4. Tiefgaragen:

Die Oberkanten der Tiefgaragendecke werden mit 65 cm unter der vorhandenen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt. Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von mind. 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Standorte für großkronige Bäume im Bereich von Tiefgaragen sind in der lichten Weite von mindestens 2,60 m Länge und mindestens 2,30 m Breite als Schacht durchgehend bis in den natürlichen Untergrund auszubilden.

Hinweis:

Bei notwendigen Feuerwehruzufahrten über Tiefgaragen sind entsprechende statische Verstärkungen vorzunehmen (Brückenklasse 30).

(2) Grünflächen

Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 zu fertigen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze, Umriss der Tiefgaragen und sonstige Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken u.a.m. Darzustellen.

Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

1. Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich

1.1 Baumgräben

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für 1 Baum mindestens 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen.

Vorher ist der Untergrund zu lockern, dass Wasser versickern kann.

Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit 1 Drainage-Gießring pro Baum zu versehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

1.2 Grünflächen

Grünflächen sind als Rasenflächen oder Pflanzflächen anzulegen. Auf die Pflanzschemen wird verwiesen.

1.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuastern. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2. Öffentliche Grünflächen „Sportanlagen“

Die Bepflanzungen und die Sportanlagen sind zu sichern. Zur Ortrandabrundung sind die Pflanzungen zu verdichten und wenn möglich waldartig aufzupflanzen.

Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes abzuleiten.

Qualifikation	
Bäume:	Fertige Alleebäume mindestens STU 18/20
Heister- und Solitärgehöze:	Ballenware Höhe mindestens 125 cm Breite mindestens 80 cm
Sträucher:	2-3 x verpflanzt 5-7 Grundtriebe Höhe mindestens 80 cm
Bodendecker:	2-3 x verpflanzt Topfballen Höhe mindestens 20 cm

3. Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten von Privathäusern und Kurwohnungen sind so anzulegen, dass die Grünflächen wie folgt betragen:

für Bestand mind. 40% des Baugrundstückes (GÜZ= 0,40)

für Neubauten mind. 50% des Baugrundstückes (GÜZ= 0,50)

Bei landwirtschaftlichen Hofstellen entfällt die Grünflächenzahl. Die Grünflächenzahl GÜZ bezieht sich auf die reine Grünfläche. Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschl. der begrünter Stellplätze (z.B. Rasengittersteine o. ä.), Feuerwehruzufahrten oder Badebecken.

Auf je 120 m² Grünfläche wird die Pflanzung von mindestens 1 Baum festgelegt.

Ferner werden folgende Arten und Qualifikationen für die Randpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze festgelegt:

- sind dem ursprünglichen Bebauungsplan zu entnehmen.

Alle Randpflanzungen sind entweder mindestens 3 m breit / freiwachsend oder als geschnittene Hecken mit einer Mindestbreite von 1 m anzulegen. Bei Randpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayer. Nachbarrecht einzuhalten. Die Pflanzenauswahl für die Innenbereiche der Gärten und die Verwendung von Bodendeckern, Rosen und Stauden ist freigestellt. Das Anpflanzen von Obstbäumen und Beeresträuchern in den Gärten ist vorrangig vorzunehmen.

4. Flächen für Landwirtschaft

4.1 Vorrangflächen Wiesen

Bestehende Obstgärten, Wiesen und Weiden an den Ortsrändern und zwischen dem alten Dorfkern und dem bestehenden geplanten Kurwohnen müssen erhalten werden. Als Pufferstreifen für Immissionen und zur Trennung des Dorfgebietes von den Wohngebieten sollen diese Flächen weiterhin als Wiesen oder Weiden genutzt werden.

4.2 Damwildgehege

Das Damwildgehege ist als Ortsrandgrün und als Attraktion für die Kurgäste zu sichern. Eine kleinflächige Aufforstung mit Eichen-Hainbuchen-Mischwald ist als Unterstand für die Tiere vorzunehmen.

5. Köslarner Bach und Uferstreifen

Der Köslarner Bach und seine Uferstreifen werden als wertvolles Grünelement und ökologisch wertvoller Bereich in seinem Bestand gesichert und als gliederndes Grünelement ausgewiesen. An der Bachstraße ist der Köslarner Bach zu renaturieren und zu bepflanzen.

Die Bepflanzung ist auf die Auenvegetation abzustimmen.

6. Obstwiesen

Die dorftypischen Obstwiesen an den Ortsrändern von Safferstetten sind als Ortsrandeingrünung zu sichern.

Sie leisten eine deutliche Zäsur zwischen altem Ortskern und dem Kurwohnen. Bei einer Neupflanzung sind auf alte Obstsorten als Hochstamm zurückzugreifen.

7. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

8. Begrünte Architekturelemente

Zur Intensivierung ökologischer Ausgleichsflächen ist die ergänzende Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen und Gebäude mit begrünten Architekturelementen vorzunehmen. Zulässige begrünte Architekturelemente sind insbesondere: Fassadenspaliiere und freistehende Spaliere, Rankgerüste an Fassaden und freistehende Rankgerüste, Rankgitter an Balkonen und Loggien. Zulässige und empfohlene Pflanzenarten zur Begrünung von Architekturelementen sind: Alle handelsüblichen Schling- und Klettergewächse.

9. Pflanzenschema für Straßen, Wege und Plätze

- sind dem ursprünglichen Bebauungsplan zu entnehmen.

(3) Schutz, Pflege- und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen. Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, dass der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert wird. Hingewiesen wird auf die einschlägige DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landwirtschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträucher im Bereich von Baustellen“. Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

(4) Einfriedungen

4.1. Zäune

In den Ortsrandlagen und in den dörflichen Bereichen sind Holzzäune zu verwenden. Möglich sind Holzlatten- oder Hanichelzaun in einer max. Höhe von 1,50 m. Die Mindesthöhe beträgt 1,20 m. Die Zäune sind mit Einzelfundamenten zu befestigen. Maschendrahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4.2. Hecken

Hecken sind in freiwachsender und geschnittener Form zulässig. Höhe der geschnittenen Hecke 1,50 bis 2,00 m. Laub- und Nadelpflanzen in dieser Höhe sind unzulässig. Lebensbaum und Scheinzypresse ist unzulässig.

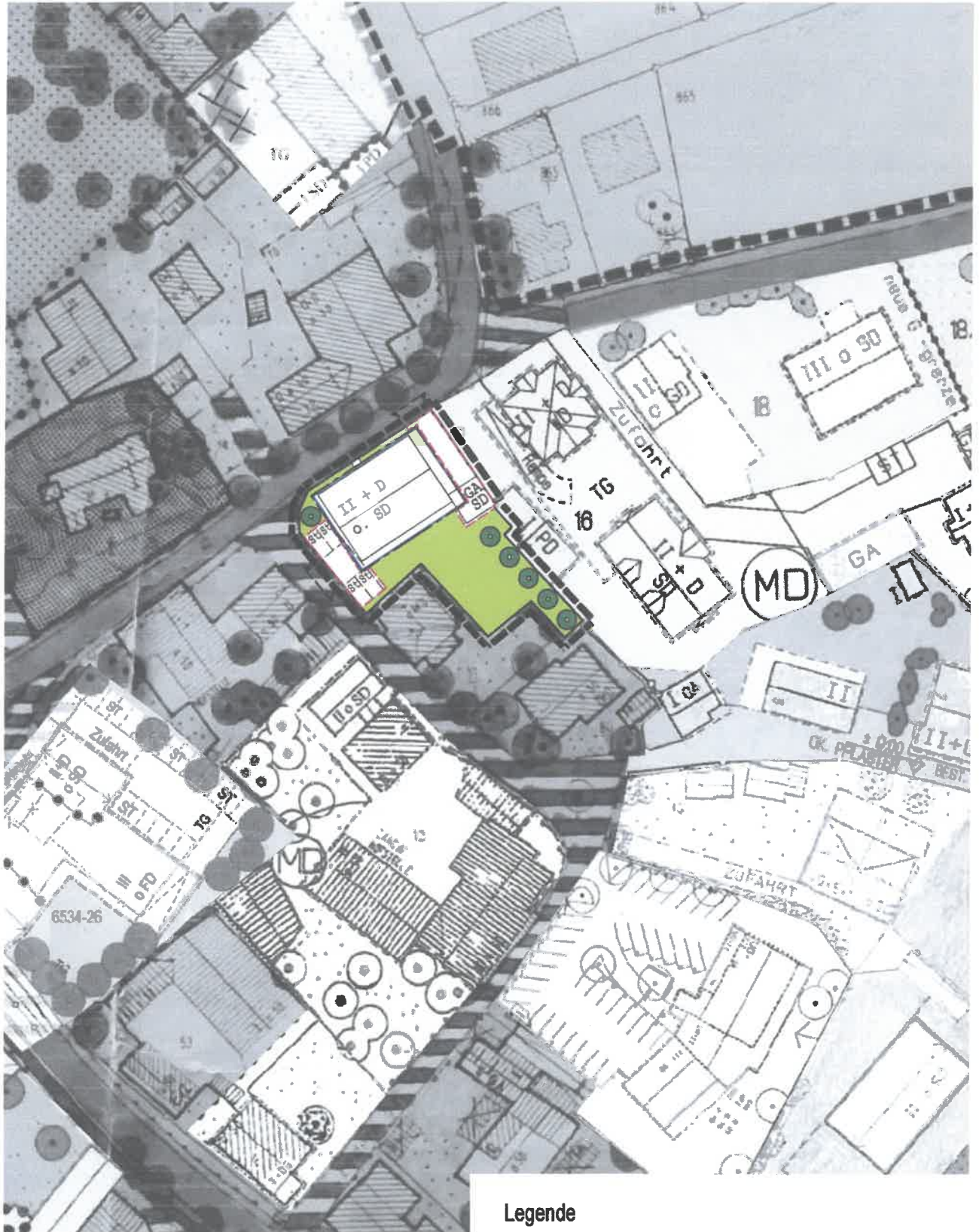
§ 7 Hinweise zum Umweltschutz:

- (1) Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
- (2) Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeit weitgehend beschränkt werden.
- (3) Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4, Abs. 3 Nr. 5 wird verwiesen.






HINWEISE:

- (1) Werbeanlagen
Die zu genehmigenden Werbeanlagen sind nach den Richtlinien der Gemeindefestsetzung Bad Füssing auszubilden.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



Legende

-  Geltungsbereich für Deckblattänderung Nr. 46
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
-  Private Grünflächen
-  Neuzupflanzende Bäume

ÄNDERUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Änderungen sind in roter Farbe gekennzeichnet!

Festsetzungen durch Text:

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO

unzulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 12 bleibt unberührt.

2. Dorfgebiete (MD I – MD IV) nach § 5 BauNVO

nicht zulässig sind:

- Tankstellen

(2) Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien, Baugrenzen und Geschosszahlen festgesetzt ist. Das in Tabellenform oder in der Zeichnung (als Anlage) aufgeführte Höchst- bzw. Mindestmaß darf nicht über- bzw. unterschritten werden.

Für die Grundstücke, dessen Grundstücksgrenze sich nicht geändert haben, gilt das Maß der baulichen Nutzung in Tabellenform:

Flr.Nr.	GFZ Höchstwerte	GRZ Höchstwerte	GÜZ Mindestwerte
17	0,80	0,35	0,40
17/3	0,80	0,35	0,40

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:
Es sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Ausnahme von Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen

1. Baulinien: Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie $\frac{1}{4}$ der Gebäudeflucht nicht überschreitet und Gründe des § 4 Abs. 2 dafür sprechen **und die Überschreitung nicht straßenseitig erfolgt**. Von den gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind Abweichungen nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 BayBo zulässig.
2. Baugrenzen; Sonderbaulinien: Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze $\frac{1}{3}$ der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Terrassen und abgedeckte Freisitze sowie Abfallbehälter unzulässig.
- (3) Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (4) Soweit vorhanden, müssen bestehende Nebengebäude aus stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben für die Garagennutzung herangezogen werden.

§ 3 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind der Bauhof, die Sporthalle, das Feuerwehrhaus und die Parkplätze zulässig.

§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

(1) Höhenlage

1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.
2. Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muss mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmt. (Geländemodellierung)

(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung

1. Die Längsseite der Fassaden von Hauptgebäuden mit mehr als 32 m Länge ist durch vertikale Gliederungselemente, wie z.B. Treppenhäuser, Wintergärten u.a., auf voller Höhe der Fassaden in rhythmischer Wiederholung zu gliedern.
2. Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Risalite, Glasveranden, u.a. sind bei Fassadenänderungen an bestehenden Gebäuden und bei Neubauten zulässig. Als sichtbare Konstruktionssysteme in Verbindung mit Ausfachungsmaterial sind Kombinationen von Holz/Glas in filigraner Bauweise zulässig.
3. Bei Hauptgebäuden sind Fassaden, die weder durch Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen und gegliedert werden, nicht zulässig.
4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen. Außerdem sind zulässig:
 - untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung
 - bauliche Nebenanlagen sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in Holzbauweise. Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
5. Balkonumwehrungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz, überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehrungen sind unzulässig.
6. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspalier, sind zulässig.
7. Auf den Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

(3) Dachausbildung / Dachgestaltung

1. Dorfgebiete, Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen
 - 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerischer festgesetzter Firstrichtung, auszubilden.
 - 1.2. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°.
 - 1.3. Kniestock:
zulässig bei I und D = 1,40 m
bei II und D = 0,60 m
unzulässig ab III Geschosse, jedoch als konstruktiver Dachfuß max. 0,30 m bis OK Pfette möglich.
 - 1.4. Dachgauben, Dacheinschnitte sind unzulässig.
Die Festsetzung zu den Dachflächenfenstern entfällt.
 - 1.5. Die Dächer sind mit einem Traufüberstand von max. 1,20 m auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante des Bauteils abzustimmen. Der ortsgangseitige Dachüberstand ist von 0,00 bis 1,20 m zulässig.
 - 1.6. Zulässig sind rote Dachziegeleindeckungen. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteilen von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.
 - 1.7. Vorspringende Bauteile, wie z.B. Wintergärten, überdachte Balkone sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmsweise sind im Misch- und Sondergebiet Glaseindeckungen zulässig.
Glaseindeckungen sind auch in Dorfgebieten zulässig.
2. Auszugsüberbauten über Dach sind bei Neubauten unzulässig.
3. Kamine sind nur verputzt zulässig.
4. Festsetzung zu Entlüftungsschächten entfällt im Ganzen.
5. Solaranlagen sind nur in der Dachebene liegend zulässig.
6. Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäuden und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.
7. Tiefgaragenabfahrten, die gemäß planzeichnerischer Darstellung parallel an die Hauptgebäude angebunden werden sind mit Pultdächern zu überdachen und in gleicher Deckungsart und in dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Als Dachneigung sind 15° bis 25° zulässig. Freistehende Abfahrten sind mit Satteldächer zu überdecken.
8. Aus dem Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 5 Stellplätze für PKW und Fahrräder

(1) Stellplätze für PKW

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätze und deren Ablösung (Stellplatzsatzung – StplS) in der aktuellsten Fassung.

§ 6 Freiflächen und Grünordnung

(1) Verkehrsflächen

1. Die Trag- und Deckschichten bei öffentlichen und privaten Parkplätzen sind in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene- oder sandstabilisierte Decke).

Oberflächenwasser ist zu versickern.

Für Zufahrten und Behindertenparkplätze können engfugig verlegte Plattenbeläge verwendet werden.
2. Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge sind wie § 5, Abs. 1 Nr. 1 darüber hinaus mit verstärkten Tragschichten auszubilden.
3. Fuß- und Radwege:
Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im Straßenbereich sind in Natursteinpflaster, Betonsteinen, Mastixbelag oder wassergebundenen- bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden. Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im öffentlichen Grün- und Außenbereich sind in wassergebundener bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.
4. Tiefgaragen:
Die Oberkanten der Tiefgaragendecke werden mit 65 cm unter der vorhandenen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt. Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von mind. 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
Standorte für großkronige Bäume im Bereich von Tiefgaragen sind in der lichten Weite von mindestens 2,60 m Länge und mindestens 2,30 m Breite als Schacht durchgehend bis in den natürlichen Untergrund auszubilden.

Hinweis:
Bei notwendigen Feuerwehruzufahrten über Tiefgaragen sind entsprechende statische Verstärkungen vorzunehmen (Brückenklasse 30).

(2) Grünflächen

Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 zu fertigen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstige Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken u.a.m. Darzustellen.
Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

1. Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich

1.1 Baumgräben

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für 1 Baum mindestens 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind.

Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen.

Vorher ist der Untergrund zu lockern, dass Wasser versickern kann.

Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit 1 Drainage-Gießring pro Baum zu versehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

1.2 Grünflächen

Grünflächen sind als Rasenflächen oder Pflanzflächen anzulegen. Auf die Pflanzschemen wird verwiesen.

1.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2. Öffentliche Grünflächen „Sportanlagen“

Die Bepflanzungen und die Sportanlagen sind zu sichern. Zur Ortrandabrundung sind die Pflanzungen zu verdichten und wenn möglich waldartig aufzupflanzen.

Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes abzuleiten.

Qualifikation

Bäume:	Fertige Alleebäume mindestens STU 18/20
Heister- und Solitärgehölze:	Ballenware Höhe mindestens 125 cm Breite mindestens 80 cm
Sträucher:	2-3 x verpflanzt 5-7 Grundtriebe Höhe mindestens 80 cm
Bodendecker:	2-3 x verpflanzt Topfballen Höhe mindestens 20 cm

3. Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten von Privathäusern und Kurwohnungen sind so anzulegen, dass die Grünflächen wie folgt betragen:

für Bestand mind. 40% des Baugrundstückes (GÜZ= 0,40)

für Neubauten mind. 40% des Baugrundstückes (GÜZ= 0,40)

Bei landwirtschaftlichen Hofstellen entfällt die Grünflächenzahl. Die Grünflächenzahl

GÜZ bezieht sich auf die reine Grünfläche. Hierzu zählen nicht die befestigten

Flächen, einschl. der begrünter Stellplätze (z.B. Rasengittersteine o. ä.),

Feuerwehrezufahrten oder Badebecken.

Auf je 120 m² Grünfläche wird die Pflanzung von mindestens 1 Baum festgelegt.

Ferner werden folgende Arten und Qualifikationen für die Randpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze festgelegt:

- sind dem ursprünglichen Bebauungsplan zu entnehmen.

Alle Randpflanzungen sind entweder mindestens 3m breit / freiwachsend oder als geschnittene Hecken mit einer Mindestbreite von 1m anzulegen. Bei Randpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayer. Nachbarrecht einzuhalten. Die Pflanzenauswahl für die Innenbereiche der Gärten und die Verwendung von Bodendeckern, Rosen und Stauden ist freigestellt. Das Anpflanzen von Obstbäumen und Beeresträuchern in den Gärten ist vorrangig vorzunehmen.

4. Flächen für Landwirtschaft

4.1 Vorrangflächen Wiesen

Bestehende Obstgärten, Wiesen und Weiden an den Ortsrändern und zwischen dem alten Dorfkern und dem bestehenden geplanten Kurwohnen müssen erhalten werden. Als Pufferstreifen für Immissionen und zur Trennung des Dorfgebietes von den Wohngebieten sollen diese Flächen weiterhin als Wiesen oder Weiden genutzt werden.

4.2 Damwildgehege

Das Damwildgehege ist als Ortsrandgrün und als Attraktion für die Kurgäste zu sichern. Eine kleinflächige Aufforstung mit Eichen-Hainbuchen-Mischwald ist als Unterstand für die Tiere vorzunehmen.

5. Köslarner Bach und Uferstreifen

Der Köslarner Bach und seine Uferstreifen werden als wertvolles Grünelement und ökologisch wertvoller Bereich in seinem Bestand gesichert und als gliederndes Grünelement ausgewiesen. An der Bachstraße ist der Köslarner Bach zu renaturieren und zu bepflanzen.

Die Bepflanzung ist auf die Auenvegetation abzustimmen.

6. Obstwiesen

Die dorftypischen Obstwiesen an den Ortsrändern von Safferstetten sind als Ortsrandeingrünung zu sichern.

Sie leisten eine deutliche Zäsur zwischen altem Ortskern und dem Kurwohnen. Bei einer Neupflanzung sind auf alte Obstsorten als Hochstamm zurückzugreifen.

7. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

8. Begrünte Architekturelemente

Zur Intensivierung ökologischer Ausgleichsflächen ist die ergänzende Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen und Gebäude mit begrünten Architekturelementen vorzunehmen. Zulässige begrünte Architekturelemente sind insbesondere: Fassadenspaliiere und freistehende Spaliere, Rankgerüste an Fassaden und freistehende Rankgerüste, Rankgitter an Balkonen und Loggien. Zulässige und empfohlene Pflanzenarten zur Begrünung von Architekturelementen sind: Alle handelsüblichen Schling- und Klettergewächse.

9. Pflanzenschema für Straßen, Wege und Plätze

- sind dem ursprünglichen Bebauungsplan zu entnehmen.

(3) Schutz, Pflege- und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen. Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, dass der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert wird. Hingewiesen wird auf die einschlägige DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landwirtschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträucher im Bereich von Baustellen“. Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

(4) Einfriedungen

4.1. Zäune

In den Ortsrandlagen und in den dörflichen Bereichen sind Holzzäune zu verwenden. Möglich sind Holzlatten- oder Hanichelzaun in einer max. Höhe von 1,50 m. Die Mindesthöhe beträgt 1,20 m. Die Zäune sind mit Einzelfundamenten zu befestigen. Maschendrahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Zusätzlich sind Doppelstabzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

4.2. Hecken

Hecken sind in freiwachsender und geschnittener Form zulässig. Höhe der geschnittenen Hecke 1,50 bis 2,00 m. Laub- und Nadelpflanzen in dieser Höhe sind unzulässig. Lebensbaum und Scheinzypresse ist unzulässig.

§ 7 Hinweise zum Umweltschutz:

- (1) Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
- (2) Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeit weitgehend beschränkt werden.
- (3) Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4, Abs. 3 Nr. 5 wird verwiesen.

HINWEISE:

(1) Werbeanlagen

Die zu genehmigenden Werbeanlagen sind nach den Richtlinien der Gemeindefassung Bad Füssing auszubilden.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.03.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Safferstetten Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 10.07.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 46 in der Fassung vom 07.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2023 bis 10.07.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 01.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2023 das Deckblatt Nr. 46 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.02.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 07.08.2023


.....
Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 07.08.2023


.....
Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



6. Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 46 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 07.08.2023 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 07.08.2023 durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bzw. Deckblatt 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 Entschädigungsansprüchen 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 07.08.2023


.....
Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 24.07.2023

für das Gebiet „Safferstetten Süd“ mit Deckblatt Nr. 46 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 07.02.2023 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

a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c. 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, 07.08.2023



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 07.08.2023

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 22.08.2023

ist somit am 07.08.2023 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung