

--- = Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes
 - - - - - = Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4

Textliche Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes "Am Leonhardfeld"

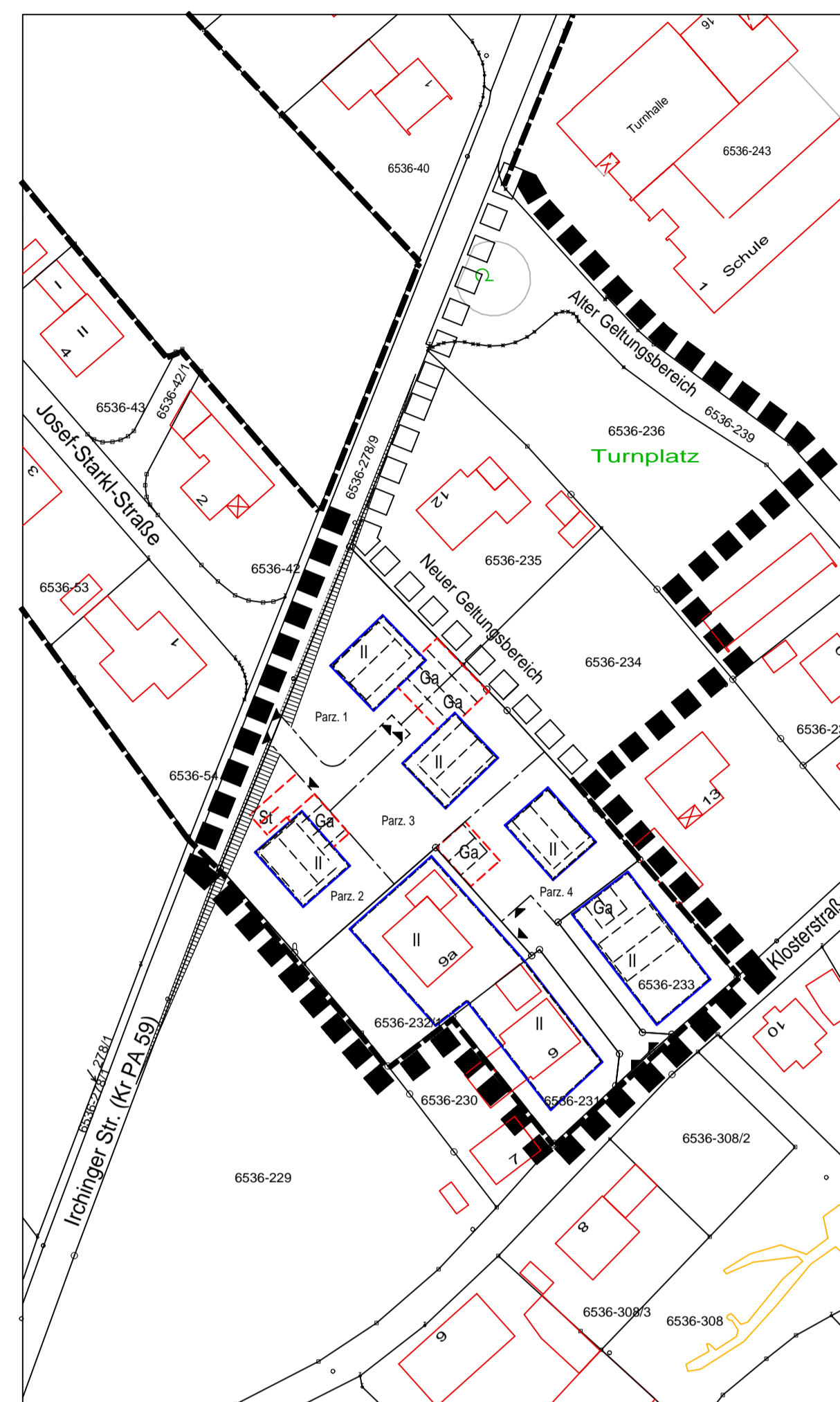
WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:
- 1.11 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 + 2 BauNv.
- 1.12 Bei 1 Vollgesch. : GRZ = 0,4) gemäß § 17 BauNv.
 (GFZ = 0,4)
- 1.13 Bei 2 Vollgesch. : GRZ = 0,8) gemäß § 17 BauNv.
 (GFZ = 0,7)
- 1.2 Bauweise offen
- 1.3 Mindestgrundstückgröße 500 qm
- 1.4 Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.33
- 1.5 Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.34
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:
- 1.61 zu 2.33 Satteldach 25 - 30°
 Kniestock unzulässig
 Sockel nicht über 50 cm
 Dachguben unzulässig
 Traufhöhe zulässig bis zu 3,25 m
- 1.62 zu 2.34 Satteldach 25 - 30°
 Kniestock unzulässig
 Sockel nicht über 50 cm
 Dachguben unzulässig
 Traufhöhe zulässig bis zu 6,25 m
- 1.63 zu 2.35 zulässige Traufhöhe höchstens 2,75 m
 Dachform, Dachendeckung und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Oder Flachdächer mit 2% Gefälle Klempresse.
- 1.64 Dachendeckung Falzziegel oder Wellenbestreemt, Farbe dunkelbraun, Ortsgang mindestens 30 cm Oberstand, Traufe mindestens 50 cm Oberstand.
- 1.65 Einfriedung: An öffentlichen Straßen, Wege und Plätzen lebende Hecken, Holzzäune und Gartenmauern bis zu 1,10 über angrenzender Gehsteig- oder Fahrbahnoberkante, Sockel bis 20 cm über Fahrbahn bzw. Gehsteig.
 Ausführung: Holzlatenzäun, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Sockelhöhe höchstens 20 cm. Oberflächenbehandlung braunes Holzimpregnierungsmittel.
 Mauern: Massiv, beidseitig verputzt mit Ziegelaufdeckung, massive Mauerwerkstein unzulässig, 50 cm breit, Betonpfosten einzeln unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

- 2. für die planlichen Festsetzungen:
- 2.1 --- Grenze des Geltungsbereiches
- 2.2 Verkehrsflächen und Grünflächen
- 2.21 Öffentliche Verkehrsflächen gepl. Breiter rote Zahl vorh. Breiter schwarze Zahl
- 2.22 Sichtdreiecke (Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden).
- 2.23 Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie hellgrün (Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen)
- 2.24 Öffentliche Grünflächen
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.31 --- Vordere Baugrenze blau --- Grenze zwischen der bebaubaren und der nicht bebaubaren privaten Grundstücksfläche
- 2.32 --- Seitliche und rückwärtige Baugrenze blau ---
- 2.33 Zulässig Erdgeschoss
- 2.34 Zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgesch.
- 2.35 Vorhandene Wohngebäude (Erd- und Dachgeschoss) (I + D)
- 2.36 Vorhandene Wohngebäude (Erd- und Obergeschoss) (II)
- 2.37 Flächen für Garagen und Zufahrt
- 2.38 Private Stellplätze, Einzäumung zur Straße unzulässig

Zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung



■ ■ ■ ■ ■ = Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4
 □ □ □ □ □ = Neuer Geltungsbereich (ohne Flur-Nr. 234, 235 und 236)
 - - - - - = Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes

Gestaltungsplan der Bebauungsplanänderung



Textliche Festsetzungen der Bebauungsplanänderung "Am Leonhardfeld"

Bebauungsplanänderungen gelten nur für Deckblatt Nr. 4

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:
 Für den Bereich der Bebauungsplanänderung gilt die BauNVO i.d.F. allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 1 + 2 BauNv. v. 23.01.1990
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen werden auf 2 je Wohngebäude begrenzt.
- 1.11 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 + 2 BauNv. v. 23.01.1990
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen werden auf 2 je Wohngebäude begrenzt.
- 1.12 Bei 1 Vollgesch. : GRZ = 0,4) gemäß § 17 BauNv.
 (GFZ = 0,4)
- 1.13 Bei 2 Vollgesch. : GRZ = 0,8) gemäß § 17 BauNv.
 (GFZ = 0,7 + 0,6)
- 1.2 Bauweise offen
- 1.21 Zulässig sind Einzelhäuser Doppelhäuser sind unzulässig
- 1.3 Mindestgrundstückgröße 500 qm
- 1.4 Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.33
- 1.5 Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.34
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:
- 1.61 zu 2.33 Satteldach 25 - 30°
 Kniestock unzulässig
 Sockel nicht über 50 cm
 Dachguben unzulässig
 Traufhöhe zulässig bis zu 3,25 m
- 1.62 zu 2.34 Satteldach 25 - 30° Satteldach 25 - 35°
 Kniestock unzulässig
 Sockel nicht über 50 cm
 Dachguben unzulässig
 Traufhöhe zulässig bis zu 6,25 m
- 1.63 zu 2.35 zulässige Traufhöhe höchstens 2,75 m
 Dachform, Dachendeckung und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Oder Flachdächer mit 2% Gefälle Klempresse.
 Ausführung: Dachziegel, Farbe braun oder rot.
- 1.64 Dachendeckung Falzziegel oder Wellenbestreemt, Farbe dunkelbraun, Ortsgang mindestens 30 cm Oberstand, Traufe mindestens 50 cm Oberstand.
- 1.65 Einfriedung: An öffentlichen Straßen, Wege und Plätzen lebende Hecken, Holzzäune und Gartenmauern bis zu 1,10 über angrenzender Gehsteig- oder Fahrbahnoberkante, Sockel bis 20 cm über Fahrbahn bzw. Gehsteig.
 Ausführung: Holzlatenzäun, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Sockelhöhe höchstens 20 cm. Oberflächenbehandlung braunes Holzimpregnierungsmittel.
 Mauern: Massiv, beidseitig verputzt mit Ziegelaufdeckung, massive Mauerwerkstein unzulässig, 50 cm breit, Betonpfosten einzeln unzulässig.

1.7 Oberflächenwasser

Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem betroffenen Grundstück gesammelt werden und auf diesen verbleiben. Die Niederschlagswassererhaltungsverordnung ist zu beachten. Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf dem Straßengrund bzw. in die Straßentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerter oder seinen Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaustatler zu.

1.8 Nebenbeschränkungen an der Kreisstraße

Gebäude, Mähdre, Werbeanlagen haben einen Abstand von mind. 5,00 m zur Kreisstraße einzuhalten.
 Bäume haben einen Abstand von mind. 3,00 m zur Kreisstraße einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- 2. für die planlichen Festsetzungen:
- 2.1 --- Grenze des Geltungsbereiches
- 2.2 Verkehrsflächen und Grünflächen
- 2.21 Öffentliche Verkehrsflächen gepl. Breiter rote Zahl vorh. Breiter schwarze Zahl
- 2.22 Sichtdreiecke (Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden).
- 2.23 Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie hellgrün (Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen)
- 2.24 Öffentliche Grünflächen
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.31 --- Vordere Baugrenze blau --- Grenze zwischen der bebaubaren und der nicht bebaubaren privaten Grundstücksfläche
- 2.32 --- Seitliche und rückwärtige Baugrenze blau ---
- 2.33 Zulässig Erdgeschoss
- 2.34 Zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgesch.
- 2.35 Vorhandene Wohngebäude (Erd- und Dachgeschoss) (I + D)
- 2.36 Vorhandene Wohngebäude (Erd- und Obergeschoss) (II)
- 2.37 Flächen für Garagen und Zufahrt
- 2.38 Private Stellplätze, Einzäumung zur Straße unzulässig
- Private Grünfläche
- Private Verkehrsfläche
- Ein- / Zufahrt
- Zufahrt Grundstück

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 31.03.2014 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes "Am Leonhardfeld" mit Deckblatt Nr. 4 in beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 a BauBü durch zu führen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Füssing, 24.03.2015
 Gemeinderat Bad Füssing
 Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 i.d.F. von 09.10.2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauBü in der Zeit vom 14.11 bis 15.12.2014 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauBü wurde mit Schreiben vom 06.12.2014 durchgeführt.

Bad Füssing, 24.03.2015
 Gemeinderat Bad Füssing
 Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.03.2015 das Deckblatt Nr. 4 gemäß § 10 BauBü als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 24.03.2015
 Gemeinderat Bad Füssing
 Brundobler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 24.03.2015 gem. § 10 BauBü rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 24.03.2015 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der öffg. Übersichten von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Vorschriften des § 4 Abs. 3 und 4 BauBü über die fristgehende Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Bebauungsplanänderung und über das Erreichen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeschadet werden eine nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauBü bestehende Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 21 Abs. 2 bestehende Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenverhältnisses und nach § 21 Abs. 3 Satz 2 bestehende Mängel des Aufstellungsprozesses, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 21 Abs. 1 BauBü). Es wurde durch demnach hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller in Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bad Füssing, 24.03.2015
 Gemeinderat Bad Füssing
 Brundobler, Bürgermeister



Bebauungsplan "Am Leonhardfeld"

Gemeinde
 Ortsteil
 Landkreis

Bad Füssing
 Aigen/Inn
 Passau

4. Änderung mit Deckblatt Nr. 4

Planung:
 Bad Füssing, den 18.07.2014
 ergänzt: 09.10.2014
 ergänzt: 02.03.2015

Gemeinde
Bad Füssing



Bebauungsplan "Am Leonhardifeld"

Gemeinde

Bad Füssing

Ortsteil

Aigen/Inn

Landkreis

Passau

4. Änderung mit Deckblatt Nr. 4

Planung:

Kaiser A.

ALOIS KAISER
STAATL. GEPR. BAUTECHNIKER

Ausgefertigt am: 24. MRZ. 2015



Bründobler
1. Bürgermeister

Bad Füssing, den 18.07.2014
ergänzt: 09.10.2014
ergänzt: 02.03.2015

Verfahrenshinweise:

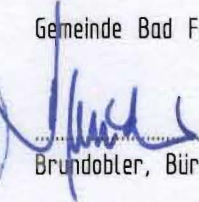
Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 31.03.2014 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes "Am Leonhardifeld" mit Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durch zu führen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Füssing, 24.03.2015



Gemeinde Bad Füssing

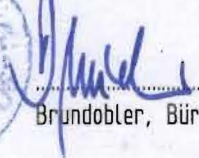

Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 i.d.F. vom 09.10.2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11. bis 15.12.2014 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 06.11.2014 durchgeführt.

Bad Füssing, 24.03.2015



Gemeinde Bad Füssing

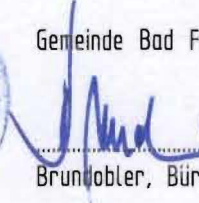

Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.03.2015 das Deckblatt Nr. 4 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 24.03.2015



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

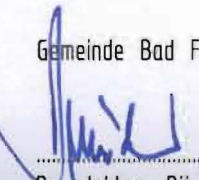
Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 24.03.2015 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 24.03.2015 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. Dienststunden 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 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 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).

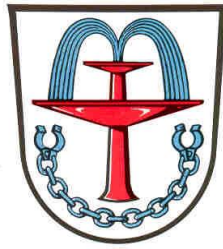
Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bad Füssing, 24.03.2015



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister



Bebauungsplan „Am Leonhardifeld“

Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Aigen

Landkreis Passau

4. Änderung mit Deckblatt Nr. 4

Begründung

Anlass

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Leonhardifeld“ aus dem Jahr 1969 ist für das Grundstück Fl.Nr. 232 der Gemarkung Aigen eine entsprechende Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Des Weiteren ist eine Erschließungsstraße eingezeichnet, die über die bebauten Nachbargrundstücke Fl.Nr. 234 und 235 der Gemarkung Aigen direkt in den Eingangsbereich der Grundschule einmündet. Nachdem diese Straße nicht errichtet wurde und für die Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 232, 234 und 235 der Gemarkung Aigen auf Grund der Erschließungsmöglichkeiten über die Klosterstraße und Irchinger Straße nicht erforderlich ist, hat der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 232 der Gemarkung Aigen die Neuordnung bzw. die Änderung der festgesetzten Bebauungsmöglichkeit zur Errichtung von vier Wohnhäusern mit Garagen beantragt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Leonhardifeld“ mit Deckblatt Nr. 4 kommt der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 232 der Gemarkung Aigen dem mit der Gemeinde Bad Füssing geschlossenen Städtebaulichen Vertrag vom 29. April 2014 nach.

Bebauungsplan im Innenbereich nach § 13 a BauGB

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. um eine Bebauungsplanänderung handelt (u.a. dient dieser Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Nachverdichtung der Innenentwicklung) und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing beschlossen, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei. Es gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig, d. h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.

Erschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 232 der Gemarkung Aigen liegt zwischen der Irchinger Straße und der Klosterstraße im Ortsteil Aigen. Die verkehrsmäßige Erschließung der Parzellen Nr. 1, 2 und 3 erfolgt über die einzelnen Zufahrten an der Irchinger Straße. Die Parzelle Nr. 4 wird direkt an die Klosterstraße über eine private Zufahrt angebunden, über die die Grundstücke Fl.Nr. 232/1 und 231 der Gemarkung Aigen - wie bisher - erschlossen sind. Entsprechende Geh- und Fahrrechte sind dinglich gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Herstellung von Wasser-Hausanschlussleitungen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe in der Klosterstraße.

Die Entwässerung erfolgt über die Herstellung von Entwässerungs-Hausanschlussleitungen an die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Bad Füssing in der Klosterstraße.

Die einzelnen Hausanschlussleitungen werden durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

Niederschlagswasser (Oberflächen- und Dachwasser) muss auf den betroffenen Grundstücken gesammelt und versickert werden.

Ziele und Planungskonzept

Wie bereits oben dargestellt ist im rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Leonhardifeld“ aus dem Jahr 1969 eine Erschließungsstraße eingezeichnet, die über das zu überplanende Grundstück Fl.Nr. 232 der Gemarkung Aigen und über die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nr. 234 und 235 der Gemarkung Aigen direkt in den Eingangsbereich der Grundschule einmündet. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 236 der Gemarkung Aigen wurden die Schulbushaltestelle und Stellplätze errichtet.

Nachdem der Bebauungsplan in diesem Bereich auf Grund der tatsächlichen Bebauung obsolet geworden ist und für die Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 232 und 234 der Gemarkung Aigen – das bebaute Grundstück Fl.Nr. 235 ist von der Irchinger Straße erschlossen – eine neu zu errichtende Erschließungsstraße auf Grund der Erschließungsmöglichkeiten über die Klosterstraße und Irchinger Straße nicht erforderlich ist, wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Grundstücke Fl.Nr. 234, 235 und 236 der Gemarkung Aigen zurück genommen.

Es ist beabsichtigt den Gebietscharakter der bestehenden Siedlungsstrukturen Rechnung zu tragen. Zur Sicherstellung einer gelockerten Bebauung werden nur Einzelhäuser zugelassen und die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dadurch wird auch einer übermäßigen Verdichtung des Baugebietes Einhalt geboten. Statt mehrerer Kleinwohnungen sollen größere Wohnungen für Familien mit Kindern realisiert werden. Vorhaben die unter Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB fallen werden nicht zugelassen.

Das Maß der zulässigen Bebauung wird mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m (entspricht max. 2 Vollgeschossen), einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6 (bei 2 Vollgeschossen) und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 35° der um-

liegenden Bebauung angepasst. Durch Beibehaltung der Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Verfahrensablauf

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und vom Landratsamt Passau, insbesondere von der Kreisstraßenverwaltung, vom Kreisbauamt und von der Abteilung Wasserrecht Anregungen vorgetragen. Anregungen von Privatpersonen auf Grund der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht vorgetragen.

Aufgrund der Stellungnahmen der Kreisstraßenverwaltung vom 12.08.2014 und der Abteilung Städtebau vom 05.09.2014 wurde zur Klarstellung der einzelnen in den Stellungnahmen angesprochenen Punkten eine Besprechung vor Ort anberaumt.

Die Änderungsplanung wurde an Hand der vorgelegten Unterlagen eingehend erörtert. Es wurde festgestellt, dass das Erschließungsgebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße PA 59 liegt und die Bestimmungen des Art. 23 und 24 BayStrWG (Anbaubeschränkungen) und des Art. 19 Bay StrWG (Privatzufahrten) grundsätzlich nur außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten zu beachten sind. Es ist allgemein anerkannt, dass die Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen innerhalb des Erschließungsbereichs generell der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen; sie sind insoweit auch zum Anbau bestimmt. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden und ruhenden Verkehrs sollten jedoch mehrere einzelne zusammenhängende Grundstückszufahrten vermieden werden.

Es wurde daher Folgendes vorgeschlagen und unter den Beteiligten einvernehmlich vereinbart:

- Die Parzellen 1 – 3 sind über eine gemeinsame Privatzufahrt zur Irchinger Straße (PA 59) zu erschließen.
- Die Baugrenzen für die Parzellen Nr. 1 und 2 sind in Anlehnung an die bestehende Turnhalle mindestens 5,00 m zur Grundstücksgrenze der Kreisstraße festzusetzen.
- In den textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass Oberflächenwasser aller Art nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden darf und in den Untergrund zu versickern ist.
- Die Ausführungen unter 5.3 (Sichtfelder) in der Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung vom 12.08.2014 sind nicht zutreffend.

Die Empfehlungen und Anregungen der Abteilung Städtebau vom 05.09.2014 werden im Deckblatt entsprechend berücksichtigt.

- Für die Parzellen Nr. 1 und 2 ist die Wandhöhe aufgrund des abfallenden Geländes neu festzusetzen und als Bezugspunkt die Straßenoberkante der Kreisstraße festzulegen, wobei die Wand nicht höher als das Nachbargebäude, Fl.Nr. 235 sein darf. (Bei der Nachbetrachtung und Bearbeitung der Planung wurde festgestellt, dass die festgesetzte Wandhöhe mit Bezugspunkt der natürlichen, tatsächlich vorhandenen Geländeoberfläche verbleiben sollte, da die Parzellen 1 und 2 nicht mehr direkt von der Kreisstraße, sondern zusammen mit der Parzelle 3 über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden und diese auf Grund der vorhandenen und geplanten Be-

bauung (Fl.Nr. 232/1 und Parzelle 4) auf das vorhandene Gelände geführt werden sollte).

- Die Grundstücke Fl.Nr. 231, 232/1 und 233 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und die Baugrenzen entsprechend geschlossen. Des Weiteren wird im Planteil der neue Geltungsbereich deutlicher gekennzeichnet und die textl. Festsetzungen unter Ziffer 1.63, 2.31 und 2.32 berichtigt.

Zum Schreiben der Abteilung Wasserrecht wurde festgestellt, dass im Ortsteil Aigen die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgt und kein Mischwasserkanal vorhanden ist. Niederschlagswasser aller Art (Oberflächen- und Dachwasser) muss auf den betroffenen Grundstücken gesammelt und versickert werden. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.

Zum Schreiben des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurde festgestellt, dass auf Grund der großen Entfernungen und der vorhandenen Umgebungsbebauung eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu den angesprochenen Baudenkmalern/Ensembles durch die Bebauungsplanänderung nicht erkennbar ist.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.10.2014 die aufgeführte Vorgehensweise gebilligt und die Einarbeitung in das Deckblatt mit anschließender erneuter Fachstellenbeteiligung und öffentlicher Auslegung beschlossen.

Bad Füssing, 29.10.2014

Bei der erneuten Fachstellenbeteiligung wurde vom Kreisbauamt eine redaktionelle Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen angeregt. Von der Kreisstraßenverwaltung wurde vorgetragen, dass weitere Festsetzungen zu Anbaubeschränkungen aufzunehmen sind. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 02.03.2015 die redaktionelle Ergänzung sowie unter neuen Festsetzungen Nr. 1.8 die Aufnahme von Anbaubeschränkungen beschlossen. Anschließend wurde der Satzungsbeschluss herbeigeführt.

Bad Füssing, 02.03.2015