

BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN

"GRASWINKL" ORTSTEIL
AIGEN/INN

GEMEINDE

BAD FÜSSING

ORTSTEIL

AIGEN/INN

LANDKREIS

PASSAU

7. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 7

Ausgefertigt am: 21. APR. 2009

PLANUNG, 21.10.2008

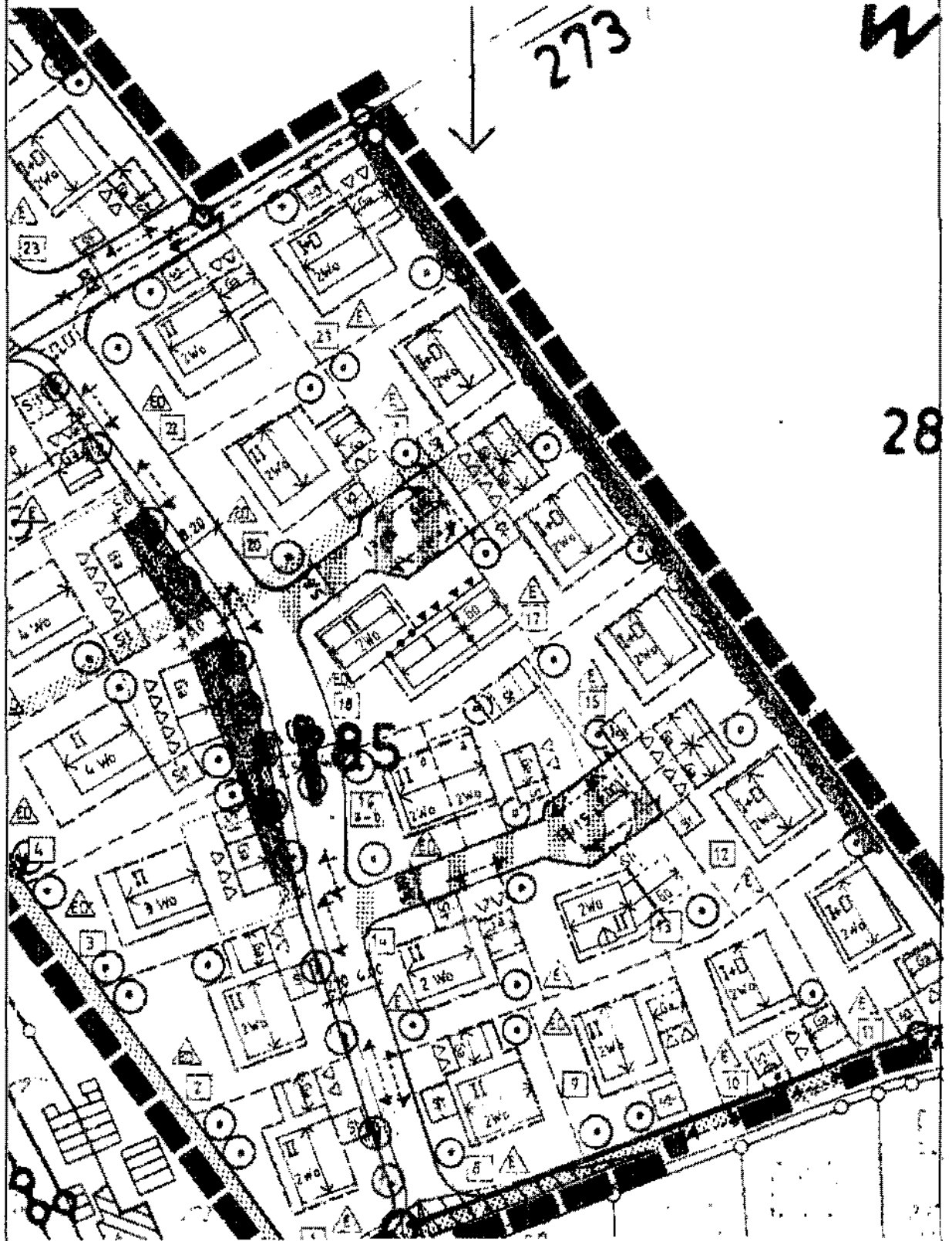
GEMEINDE BAD FÜSSING
BAUAMT
RATHAUSSTR. 6-8
94072 BAD FÜSSING

Luise.....



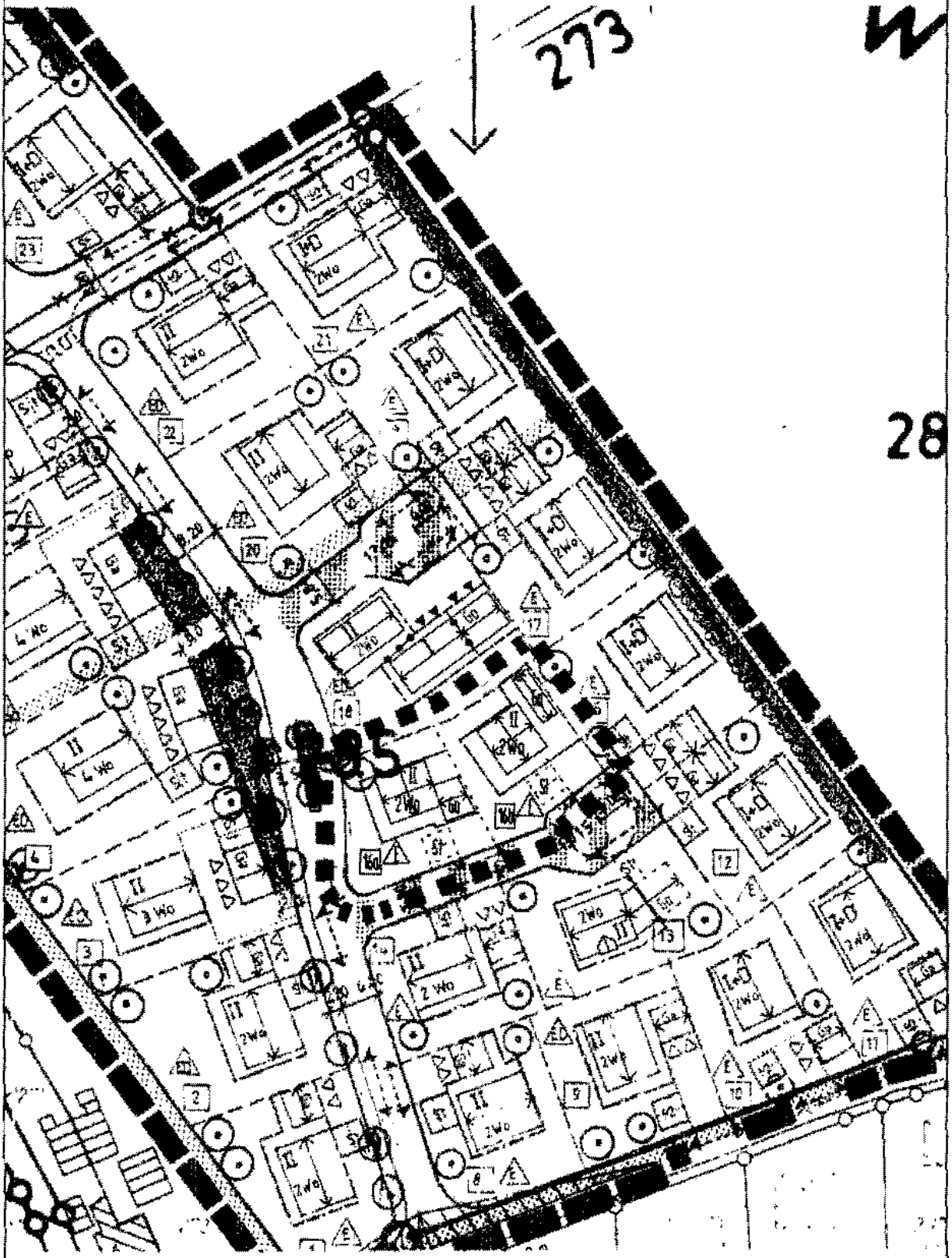
[Signature]
Brundob
1. Bürgermeister

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

■■■■■ = GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



Textliche Änderungen:

- 1.2.2 Mindestgröße der Baugrundstücke bei
- Einzelhäuser bei Parzelle 16 a und 16 b 450 m² je Parzelle
- 2.1.1 Wohngebäude
Die Dächer der Haupt- bzw. Wohngebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung als gleichseitige Sattel-, Walm- oder Zeltdächer auszubilden.
Die bisher festgesetzten Gebäudeproportionen entfallen.
- 2.1.1.1 Dachform:
Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Schopfwalm zulässig ab 35° Dachneigung.

Dachneigung: 20° - 35°
- 2.1.2 Garagen und Nebengebäude
- 2.1.2.1 Dachform:
Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Schopfwalm zulässig ab 35° Dachneigung.

Dachneigung: 20° - 35°

Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Bebauungsplan „Graswinkl“ Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Aigen

Begründung zu Deckblatt Nr. 7

Anlass:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Graswinkl“ ist für die Parzellen 16 a und 16 b eine Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Stellplätze und Garagen liegen hierbei für beide Grundstücke auf Parzelle 16 b. Bei allen übrigen Parzellen im Baugebiet ist eine Einzelhausbebauung möglich.

Beide Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde Bad Füssing und stehen seit 1998 zum Verkauf. Aufgrund der festgesetzten Doppelhausbebauung konnten die beiden Grundstücke aber nicht verkauft werden. Sämtliche Bewerber wichen bisher auf eine Einzelhausbebauung aus. Die Gemeinde beabsichtigt daher den Bebauungsplan in jeweils Einzelhausbebauung zu ändern und eine Neuparzellierung der beiden Grundstücke vorzunehmen. Es sollen zwei gleichgroße Grundstücke entstehen, wobei für Parzelle 16 a nunmehr auch eine Garage mit Grundstückszufahrt vorgesehen ist. Für Parzelle 16 b liegt bereits eine Grundstücksbewerbung vor. Die von den Bewerbern gewünschte Bebauung wurde bereits entsprechend berücksichtigt (Walmdach und Gebäudeproportionen).

Inhalt der Änderung:

Für die Parzellen 16 a und 16 b wird die bisherige Doppelhausbebauung in jeweils Einzelhausbebauung umgeändert. Eine Neuparzellierung der Grundstücke wird ebenfalls vorgenommen, damit zwei annähernd gleichgroße Bauparzellen entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) bleiben unverändert. Die Baugrenzen werden entsprechend der Grundstückszuschnitte abgeändert. Für Parzelle Nr. 16 a wird nunmehr eine Grenzgarage mit eigener Zufahrt vorgesehen. Bei Parzelle 16 b wird, gemäß den Wünschen der neuen Eigentümer, die Garage an der nord-östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Des Weiteren entfällt, den Wünschen entsprechend, die bisher festgesetzte Gebäudeproportion, damit ein nahezu quadratisches Wohnhaus ermöglicht wird. Neben dem bisher festgesetzten Satteldach soll zukünftig auch die Errichtung eines Walms bzw. Zeltdaches gestattet werden. Die zulässige Dachneigung für Wohnhaus und Garage wird hierzu entsprechend erweitert (nunmehr 20 – 35°). Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen (zusammen 919 qm) wird die Mindestgrundstücksgröße für die beiden Parzellen auf 450 qm (übrige Parzellen 500 qm) bestimmt.

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

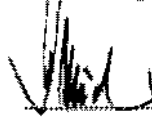
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans besteht zwar ein geringfügiger, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden - die GRZ von 0,3 wird dabei jedoch nicht überschritten. Der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Klima / Luft, Kultur- / Sachgüter und Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

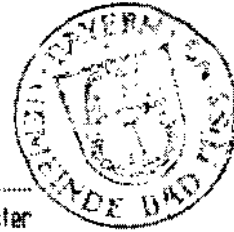
Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 14.10.2008 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister



Bad Füssing, 21.04.2009

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 12.11.2008 bis 19.12.2008 vorgenommen, die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.11.2008 durchgeführt.

Bad Füssing



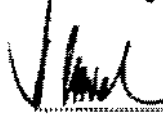
Brundobler, Bürgermeister



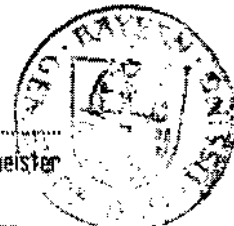
Bad Füssing, 21.04.2009

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 21.10.2008 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2009 bis 05.03.2009 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 28.01.2009 durchgeführt.

Bad Füssing



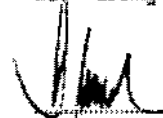
Brundobler, Bürgermeister



Bad Füssing, 21.04.2009

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.04.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing



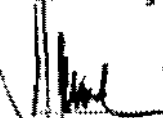
Brundobler, Bürgermeister



Bad Füssing, 21.04.2009

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 21.04.2009, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 21.04.2009 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung 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 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 Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister



Bad Füssing, 21.04.2009