

BEBAUUNGSPLAN +
GRÜNORDNUNGSPLAN

“ALTWÜRDING”

GEMEINDE
ORTSTEIL
LANDKREIS

BAD FUSSING
WÜRDING
PASSAU

17. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG MIT
MIT DECKBLATT NR. 17 VOM 18.04.2002

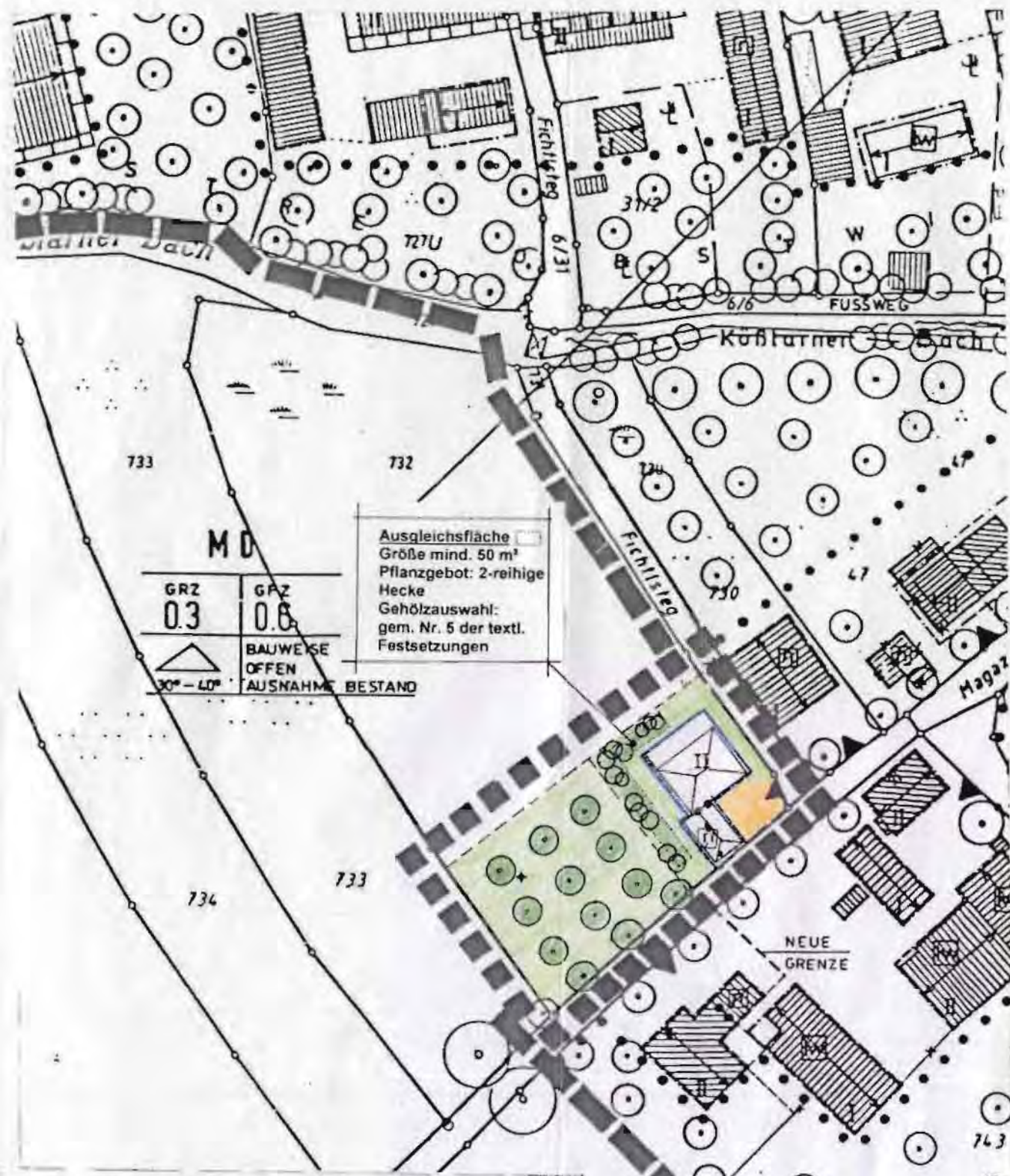
PLANUNG, 18.04.2002
ERGÄNZT 24.09.2002

LAGLEDER ARMIN BAU GmbH
Südallee 63 · 94060 Pocking
☎ 0 85 31 / 47 17
Fax 0 85 31 / 75 46

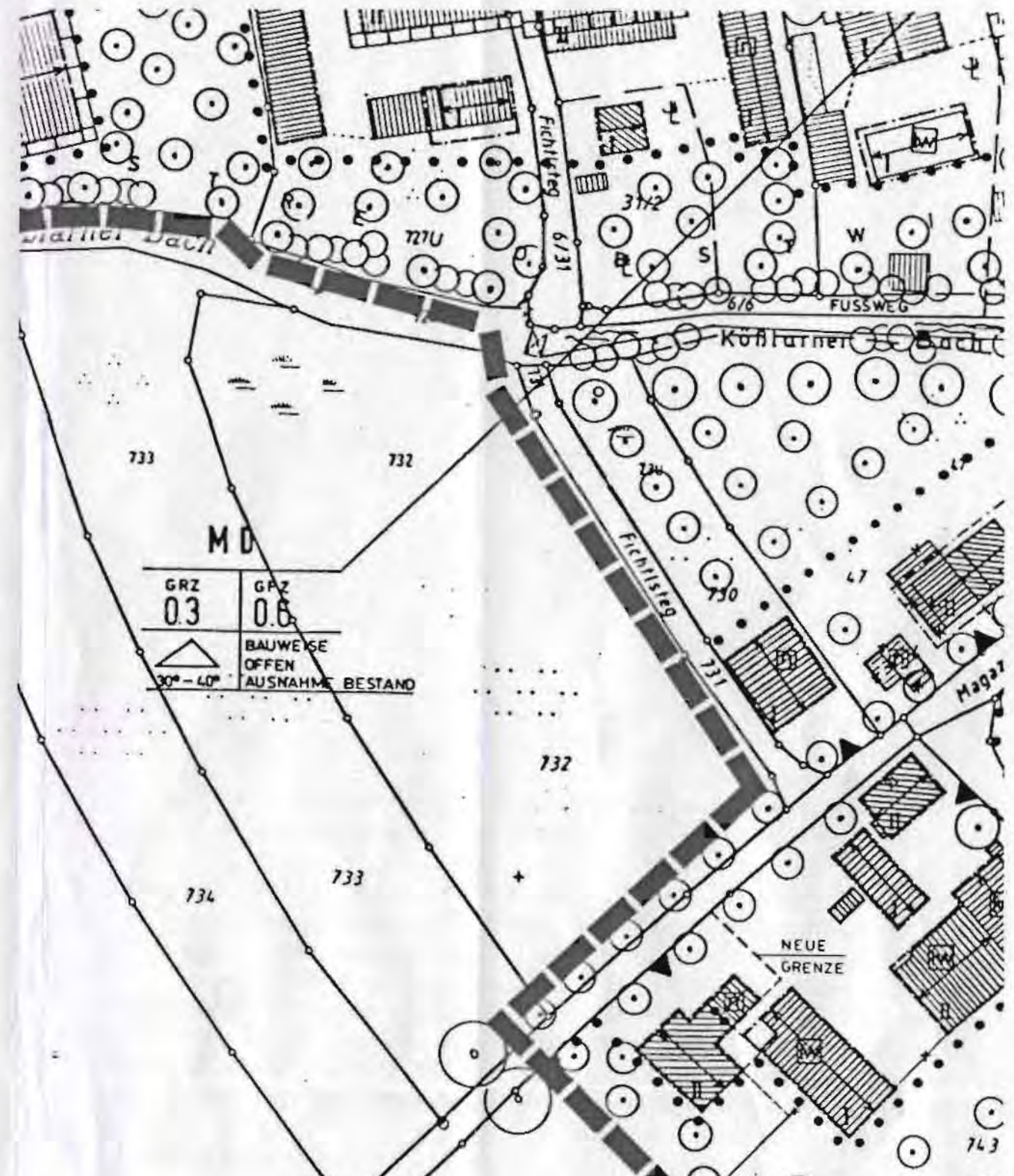
Bebauungsplanänderung

■ ■ ■ ■ = Geltungsbereich der Änderung

M = 1/1000



Gültiger Bebauungsplan



B) Textliche Festsetzungen Bebauungsplanänderung
gilt nur für Deckblatt Nr. 17 :

3. Bauliche Gestaltung

- Typ II: 1) Grundriss Verhältnis Gebäudelänge zu Breite entfällt
2) Dachneigung 20° - 25°, Walmdach

**Bebauungsplan „Alt Würding“
17. Änderung mit Deckblatt Nr. 17**

Textliche Festsetzungen

Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Der Planungsbereich grenzt an das Überschwemmungsgebiet des Kößlerner Baches (Gewässer III. Ordnung)

Zur Sicherung gegen einen 100-jährlichen Abfluss (HQ₁₀₀) sind die Erdgeschossoberkanten (einschl. Kellerlichtschächte) der Gebäude sowie die Zufahrten und Lüftungsschächte für Tiefgaragen deshalb mind. 0,25 m über dem best. Straßenniveau anzuordnen.

Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende baulichen Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Hinweise: Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 316,50 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,00 – 1,50 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 318,00 m ü. NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern bzw. Tiefgaragen ist o.g. Verhältnissen gegebenenfalls durch entsprechende baulichen Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

Für Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Bebauungsplan „Alt Würding“

17. Änderung mit Deckblatt Nr. 17

Begründung

Das Grundstück Fl.Nr. 732 Gemarkung Würding liegt bislang außerhalb, aber unmittelbar angrenzend, des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alt Würding“. Südlich und nördlich wird das Grundstück vom Bebauungsplan umfahren. Aufgrund eines vorliegenden Antrages hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.03.2002 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 732 zu erweitern und eine Bauparzelle mit einem Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen sowie Garagengebäude auszuweisen.

Die während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt. Desweiteren wurden die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt. Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Passau wurden in die textl. Festsetzungen mitaufgenommen.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden „Fichtlsteg“. Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie die gemeindl. Kanalisation ist ebenfalls möglich.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Die zukünftige Bauparzelle wurde bisher als landwirtschaftlicher Acker genutzt. Der bisherige Ortsrand ist nicht eingegrünt und wird von einem landwirtschaftlichen Nebengebäude geprägt. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 189 m² für das Haus, 63 m² für die Garage und 60 m² für die Zufahrt, insgesamt somit 312 m². Der verbleibende Teil wird als Garten bzw. Grünfläche genutzt.

Ermittlung der Kompensationsfaktoren gemäß der Matrix zum Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Bei der Ermittlung der Kompensationsfaktoren wird die Fläche für die Zufahrt (60 m²) als Eingriffsfläche außer Acht gelassen, da gemäß der gemeindl. Stellplatzsatzung Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Anzusetzen sind somit nur noch 252 m². Nachdem die Eingriffsschwere dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bei GRZ unter 0,35) und hierbei der Kategorie 1 (Ackerflächen) entspricht, wird als **Kompensationsfaktor 0,2** festgesetzt. Die Einstufung in den untersten Wert ist mit der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrünfläche von 0,40 gerechtfertigt.

Bei 252 m² Eingriffsfläche ergibt sich somit ein erforderlicher Ausgleichsbedarf von 50 m². Diese Ausgleichsfläche wird auf dem zukünftigen Baugrundstück festgesetzt. Insbesondere wird dem Schutzgut „Landschaftsbild“ durch die Festsetzung einer zweireihigen Hecke zur

freien Landschaft hin Rechnung getragen. Der Ortsrand wird somit intensiv eingegrünt und erheblich aufgewertet. Die Gehölzauswahl ergibt sich aus Nr. 5 (Gestaltung von Grünflächen) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Alt Würding“. Als Nachweis der ausreichenden Gestaltung der Ausgleichsfläche ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Bad Füssing, 15.07.2002
ergänzt: 24.09.2002

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 25.03.02 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

[Handwritten signature]

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 08.10.02

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 17 i.d.F. vom 18.04.02 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.02 bis 03.09.02 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.



Gemeinde Bad Füssing

[Handwritten signature]

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 08.10.02

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.09.02 die Bebauungsplanänderung gem. 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

[Handwritten signature]

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 08.10.02

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 08.10.02, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 08.10.02 bekanntgegeben.

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. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).



Gemeinde Bad Füssing

[Handwritten signature]

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 08.10.02