

Gemeinde Bad Füssing – Landkreis Passau

BEBAUUNGS – UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN

ALTWÜRDING

25. Änderung mit Deckblatt Nr. 25

Architekturbüro  
Horst Schmeißner GmbH  
Waizenbach 4  
94474 Vilshofen

Tel. (08541) 96 27-0  
Fax (08541) 96 27-20

Vilshofen/Dietersburg: Juli 2006  
geändert: August 2006  
geändert: November 2006

Planungsbüro  
Allgemeiner Hochbau  
Dipl.-Ing. (FH) G. Herde  
Ernstling 7A  
84378 Dietersburg

Tel. (0176) 20 17 77 18

Ausgefertigt am: 07. MRZ. 2007



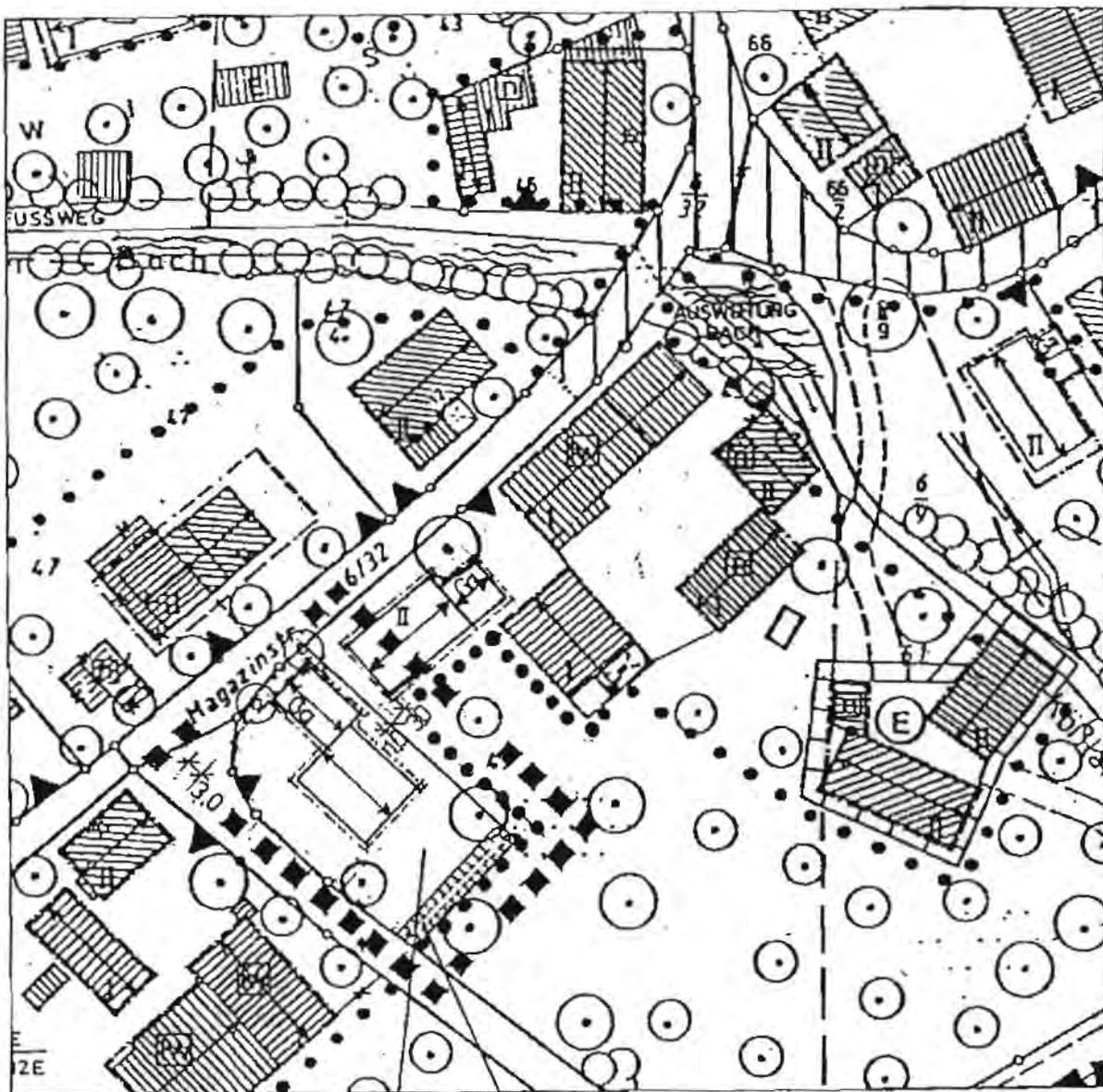
*[Handwritten Signature]*  
Bründobler  
1. Bürgermeister



**Deckblatt Nr. 25 zum Bebauungsplan "Alt Würding"**

M \* 1 : 1000

■ ■ ■ = Geltungsbereich der Änderung



Ausgleichsfläche

MD	
GRZ	GFZ
0,3	0,6
o; II	SD

**Änderung der textl. Festsetzungen:**

- 1) Gebäudelänge zu Breite 1/1,15
- 2 a) Dachneigung 25 – 40° bei Hauptgebäude
- 2 b) Dachneigung mind. 25° bei Garage
- 3 a) Wandhöhe max. 5,10 m bei Hauptgebäude
- 3 b) Wandhöhe Garage max. 3 m
- 3 c) Erdgeschossoberkante mind. 0,25 m über Straßenniveau
- 4) Dachüberstände max. 1,20 m
- 5) Aufnahme von Zwerchgiebel
- 7) Türöffnungen max. 5,20 m
- 9) Kniestock max. 1,50 m

## A) BEGRÜNDUNG

### Planungsanlass

Die Gemeinde Bad Füssing plant, den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Alt Würding“ zu ändern.

Der Geltungsbereich der Bebauung umfasst dabei eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 49/1 (800 qm), welches sich im Eigentum von Melanie Birkl, Gschaid 9a, 84378 Dietersburg befindet. Das Grundstück liegt komplett innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Alt Würding.

### Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 25 wurde am 03.07.2006 vom Gemeinderat Bad Füssing beschlossen.

Die Änderungen des BP / GOP entspricht in ihren wesentlichen Darstellungen dem gültigen Bebauungsplan.

### Änderung der Festsetzungen

In den planlichen Festsetzungen erfolgt die Ausweisung einer Bauparzelle mit Baugrenzen für ein Wohngebäude mit Garage auf Flurnummern 49/1.

Die textlichen Festsetzungen werden im Punkt 3. a) Hauptgebäude, Typ I und II, Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, geändert.

### Sicherung einer hochwasserfreien Lage

Aufgrund der Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes <sup>werden</sup> ~~wird~~ zur Sicherung der hochwasserfreien Lage ~~sind~~ die Erdgeschossoberkanten (einschl. Kellerlichtschächten) der Gebäude <sup>an</sup> ~~mind.~~ 0,25 m über dem best. Straßenniveau (Magazinstraße) <sup>festgesetzt</sup> ~~anzuord-~~ ~~nen~~. Als Bezugspunkt wird der Einfahrtsbereich (schwarzes Dreieck) festgelegt.

### Umweltbericht / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die zur Wohnbebauung festgelegte Parzellierung umfasst ca. 800 qm, der Baumbestand bleibt außer im Bereich der Bebauung (3 Bäume) so wie vorhanden bestehen. Ansonsten werden die Grünflächengestaltungsvorgaben des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Gründordnungsplanes kommt es zu keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch und Kultur- und Sachgüter. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Einrichtungen nur als untergeordnet zu bewerten und werden durch eine Eingrünung ausgeglichen.

Zur Schaffung einer für ein Dorfgebiet typischen Eingrünung, werden entlang der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 49 Einzelbäume mit einer Unterpflanzung aus einer 3-reihigen Hecke vorgesehen.

Da es sich hier nur um einen relativ geringfügigen Eingriff innerörtlicher Bebauung eines Wohnhauses handelt, wird die Eingriffsfläche mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bewertet. (s. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors, Kategorie I, Typ B)

#### **Flächenbilanz**

Kompensationsfaktor	0,2
Geltungsbereich BP/GOP	800 qm, Wiese
Eingriffsfläche	200 qm
Erforderliche Ausgleichsfläche	40 qm

#### **Nachträgliche Änderungen der Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen sollen im

##### **3a) Hauptgebäude, Typ I**

- Punkt 1) Gebäudelänge zu Breite von ca. 2/3 auf ca. 1/1,15
- Punkt 2) Dachneigung 25-40°, Satteldach bei Hauptgebäude und mind. 25° bei Garage
- Punkt 3 a) Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Gelände-Oberfläche, max. 5,10 für Hauptgebäude
- Punkt 3 b) Wandhöhe Garage gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Gelände-Oberfläche, max. 3,00 m

- Punkt 3 c) Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage sind die Erdgeschoßoberkanten (einschl. Kellerlichtschächten) der Gebäude mind. 0,25 m über dem best. Straßenniveau (Magazinstraße) anzuordnen. Als Bezugspunkt wird der Einfahrtsbereich (schwarzes Dreieck) festgelegt.
- Punkt 4) Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite max. 1,20 m
- Punkt 5) Aufnahme von Zwerchgiebeln

Zwerchgiebel:

Dachart: Satteldach / Pultdach

Dachneigung:

Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf nicht unterschritten werden, der First muss mind. 0,50 m unter OK Hauptdachfirst liegen. Bei sämtlichen Gebäudetypen zulässig (max. 1 Stück). Der Zwerchgiebel ist in den mittleren drei Fünftel der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zulässige Breite des Zwerchgiebels max. 4,00 m.

Der Zwerchgiebel darf max. mit einer Tiefe von 1,50 m aus der Gebäudeform heraustreten.

Bei einer Nutzung als Balkon oder Wintergarten ist eine Tiefe im Verhältnis zur Breite von 1:1 zulässig.

Der Zwerchgiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgaupen an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.

Vorspringende Bauteile, wie z. B. überdachte Balkone, sind in gleicher Dachdeckungsart wie das Hauptdach auszuführen.

Hier sind jedoch alternativ auch Glas- und Blecheindeckungen zulässig. Für die alternative Eindeckung gilt nicht die Festsetzung der Neigung von 25 – 40°.

Dachüberstände sind wie folgt zulässig:

Traufüberstand: 0,50 m - 1,20 m

Ortgang: 0,50 m - 1,20 m

Wandhöhe: Ab natürlicher oder von den Genehmigungsbehörden festgesetzter Geländeoberfläche max. 5,80 m.

Sockelhöhe: max. 0,50 m

- Punkt 7) Öffnungen in Außenwänden Türöffnungen von max. 3m<sup>2</sup> auf max. 5,2 m<sup>2</sup>
- Punkt 9) Kniestock bis max. 1,50 m ab Oberkante Rohdecke bis OK Pfette zulässig.

#### b) Nebengebäude

- Punkt 1) Garagendachneigung muss von 30° auf mind. 25° geändert werden

Der Gemeinderat hat die Änderung in der Sitzung am 03.07.2006 befürwortet.

Juli 2006  
geändert, August 2006  
geändert, November 2006

PLANUNGSBÜRO  
ALLGEMEINER HOCHBAU  
DIPL.-ING. (FH) GERHARD HERDE

## Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 03.07.2006 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 07.03.2007



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 28.08.2006 bis 15.09.2006 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.08.2006 durchgeführt.

Bad Füssing, 07.03.2007



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom November 06 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2006 bis 29.12.2006 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 21.11.2006 durchgeführt.

Bad Füssing, 07.03.2007



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12.02.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 07.03.2007



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 07.03.2007, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 07.03.2007 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 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 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 zwei Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 07.03.2007



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister