

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 07.03.2022 für das Gebiet „Alt Würding“ mit Deckblatt Nr. 41 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 23.08.2021, geändert 29.10.2021, 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
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - 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, 23.03.2022



Gemeinde Bad Füssing

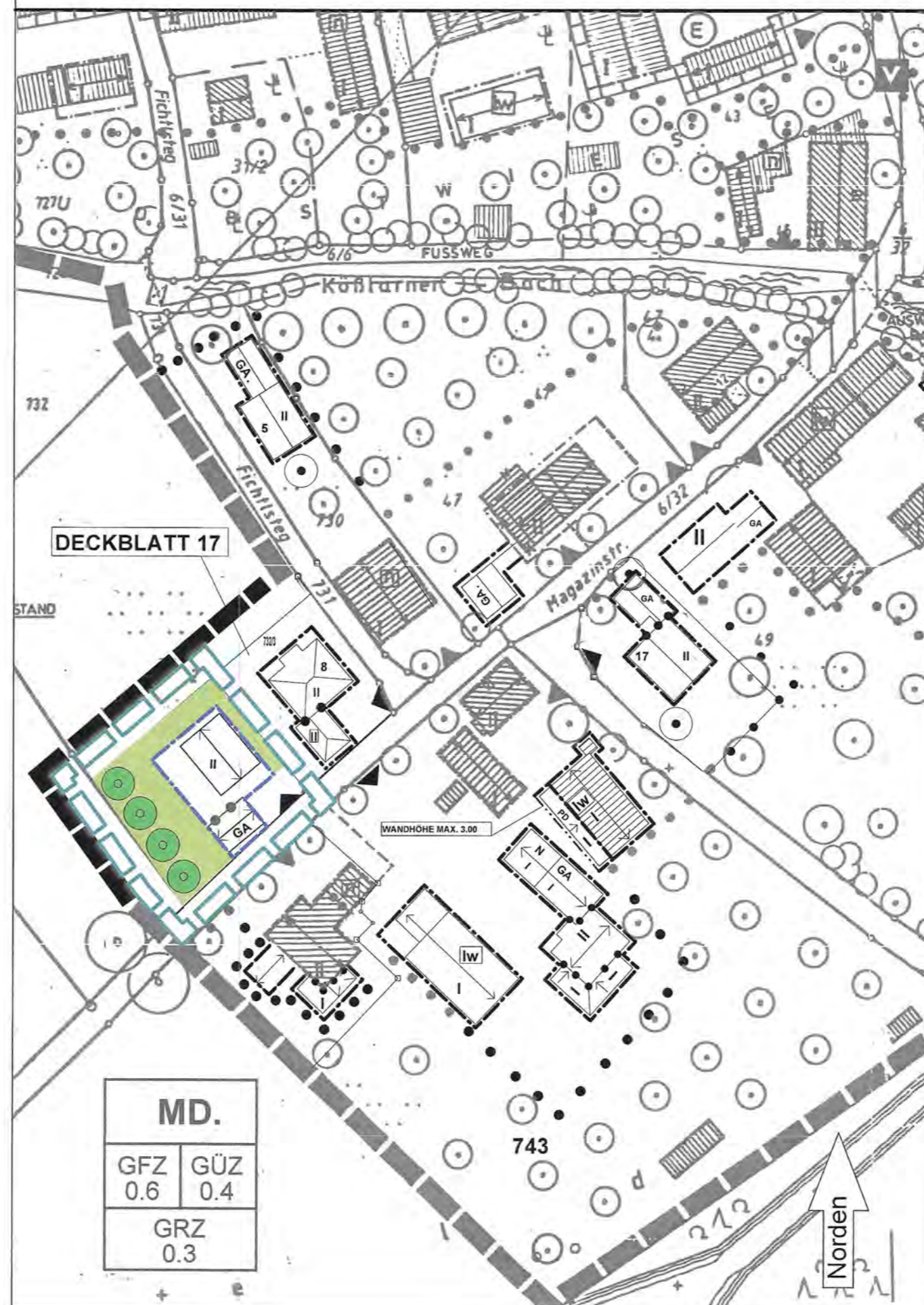
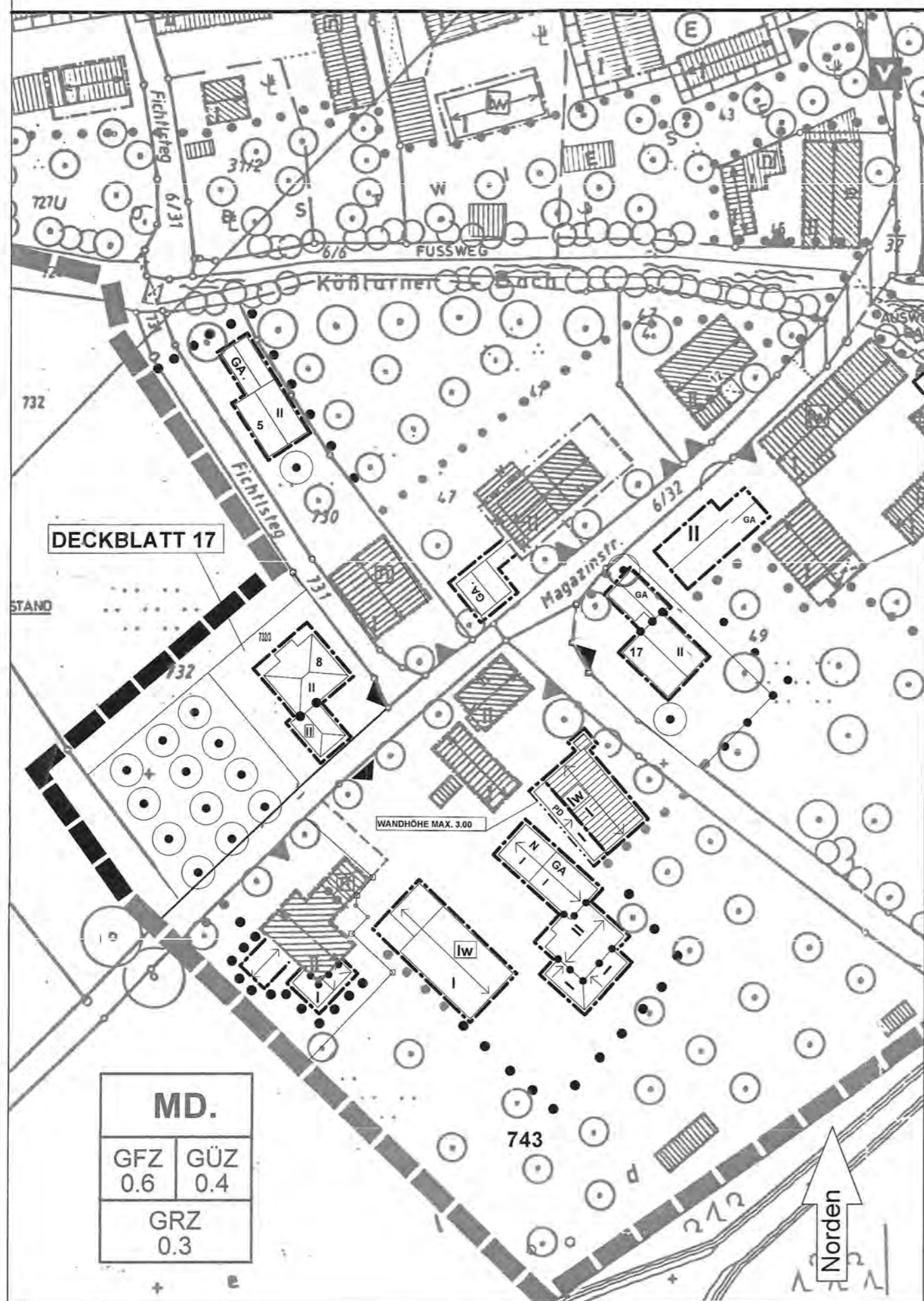
Martin Neun

Martin Neun, Stv. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:
An die Amtstafel angeheftet am 23.03.2022 Der Bebauungsplan Grünordnungsplan
Abgenommen am 07.04.2022 ist somit am 23.03.2022 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.2021 die Änderung des Bebauungsplans "Alt Würding" mit Deckblatt Nr. 41 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Alt Würding" mit Deckblatt Nr. 41 in der Fassung vom 23.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. AUG. 2021 bis 07. OKT. 2021 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Alt Würding" mit Deckblatt Nr. 41 in der Fassung vom 23.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. SEP. 2021 bis 07. OKT. 2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09. AUG. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07. MRZ. 2022 die Änderung des Bebauungsplans "Alt Würding" mit Deckblatt Nr. 41 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23. AUG. 2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 03. MRZ. 2022 (Siegel)

Martin Neun, stv. Bürgermeister

Gemeinde Bad Füssing, den 03. MRZ. 2022 (Siegel)

Martin Neun, stv. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplans "Alt Würding" mit Deckblatt Nr. 41 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 23. MRZ. 2022 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 23. MRZ. 2022 durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplans "Alt Würding" mit Deckblatt Nr. 41 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).

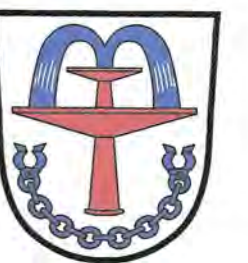
Gemeinde Bad Füssing, den 03. MRZ. 2022 (Siegel)

Martin Neun, stv. Bürgermeister

**GEGENÜBERSTELLUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTES NR. 41**

		GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN	BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
3. BAULICHE GESTALTUNG	a) Hauptgebäude	<p>TYP I</p> <p>4) Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite max. 50 cm</p> <p>6) Außenwände Als Fassadenmaterialien sind glatter Putz und Holz zulässig, in der Form, daß Putz hell gestrichen wird und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter Ausführung verwendet werden. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen zulässig. Sockelausbildungen von einer Höhe bis max. 30cm sind erlaubt, jedoch keine farbliche Absetzung zur Fassade.</p> <p>7) Öffnungen in Außenwänden max. 4 verschiedene Formate je Haus erlaubt. Türöffnungen dürfen max. 3 m² und Fenster mit Brüstungen max. 2 m² betragen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht direkt aneinanderstoßen (gilt auch für Garagentore - Doppeltore sind nicht zulässig). Bei Fenstern und Türen sind glänzende Materialien oder hell eloxiertes Metall unzulässig. Glasflächen sind ab max. 0,6 m² durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: straßenseitig und im Erdgeschoss liegende Schaufenster mit einer Glasfläche von max. 3 m².</p> <p>9) Kniestock bis max. 1,30m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette</p>	<p>4) Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite max. 80 cm</p> <p>6) Außenwände Als Fassadenmaterialien sind glatter Putz und Holz zulässig, in der Form, daß Putz hell gestrichen wird und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter Ausführung verwendet werden. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen zulässig. Sockelausbildungen von einer Höhe bis max. 30cm sind erlaubt, jedoch keine farbliche Absetzung zur Fassade.</p> <p>7) Öffnungen in Außenwänden max. 4 verschiedene Formate je Haus erlaubt. Türöffnungen dürfen max. 3 m² und Fenster mit Brüstungen max. 2 m² betragen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht direkt aneinanderstoßen (gilt auch für Garagentore - Doppeltore sind nicht zulässig). Bei Fenstern und Türen sind glänzende Materialien oder hell eloxiertes Metall unzulässig. Glasflächen sind ab max. 0,6 m² durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: straßenseitig und im Erdgeschoss liegende Schaufenster mit einer Glasfläche von max. 3 m².</p> <p>9) Kniestock bis max. 1,30m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette</p>
		<p>TYP II</p> <p>1) Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze Grundriß: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite ca. 2/3</p> <p>2) Dachneigung 30° - 40°, Satteldach - First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse</p> <p>3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 5,80 m. Wandhöhe bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 6,50 m.</p>	<p>1) Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze Grundriß: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite ca. 2/3</p> <p>2) Dachneigung 25° - 40°, Satteldach - First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse bei Anbauten und Terrassenüberdachung ist ein Flach- oder Pultdach bis 15° Dachneigung zulässig</p> <p>3) Wandhöhe max. 6,80 m Ermittlung nach BayBO</p> <p>9) Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Bebauung ist die Rohgeschoßoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) auf mind. 0,25 m über der Höhe der Magazinstraße zu legen. Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende baulichen Maßnahmen (z. B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.</p>
	b) Nebengebäude	1) Garagen	Satteldach mit 30° Dachneigung
6. NIEDERSCHLAGS- WASSERBESEITIGUNG		- k. A. -	<p>Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser muss auf den betroffenen Grundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberflächenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist über Regenwassermulden oder -gräben breitflächig zu versickern. Es sind hierfür die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NiederschlagswasserfreistellungsVO) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.</p> <p>Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.</p> <p>Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Alt Würding“



ORTSTEIL: Würding
GEMEINDE: Bad Füssing
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALT WÜRDING mit Deckblatt Nr. 41

M 1 : 1000

Ingenieurbüro Würmseher

Hochstraße 20 94099 Ruhstorf
Tel. 08531/93150 Fax 08531/931529
E-mail: info@architekt-wuermseher.de



Ruhstorf/Rott, den 23.08.2021
geändert am 29.10.2021

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alt Würding“

Gemeinde Bad Füssing



Deckblatt Nr. 41

Begründung

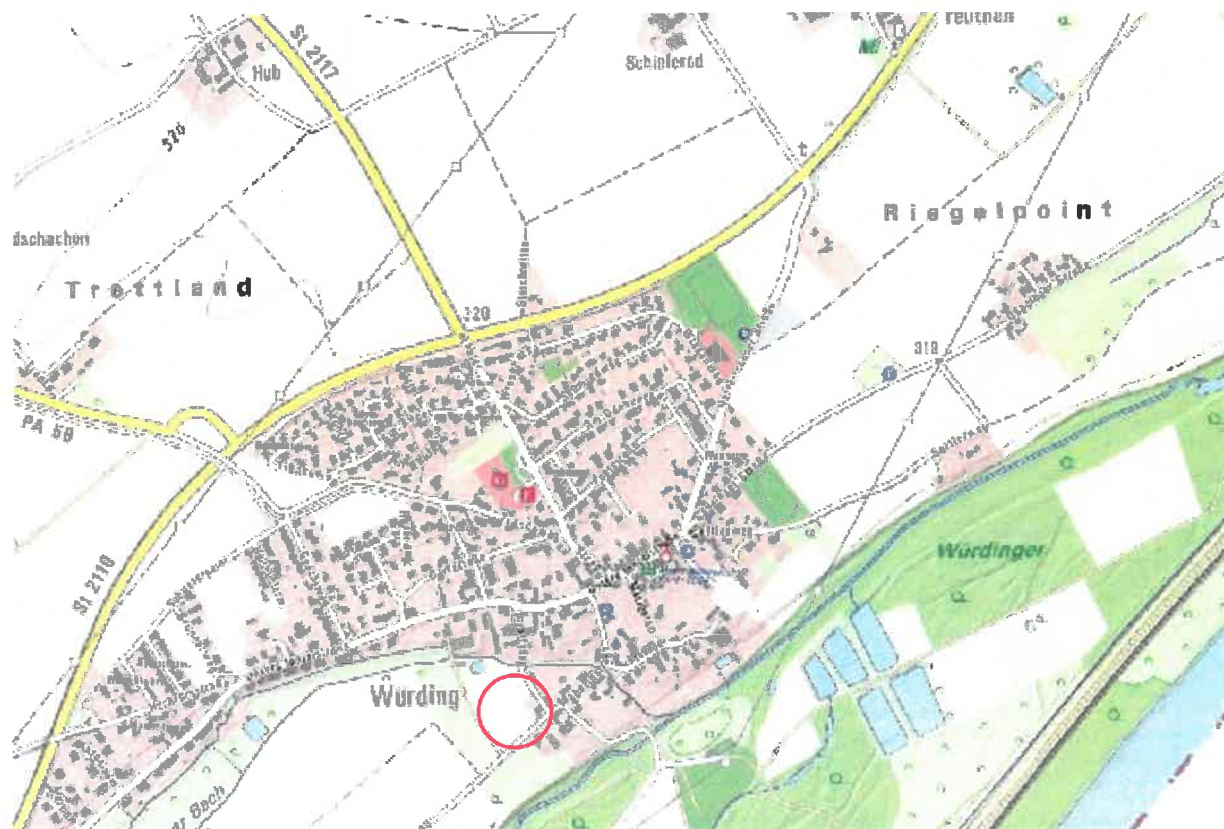


Abb. Übersichtsplan ohne Maßstab



Ingenieurbüro Wärmseher

Hochstraße 20 94099 Ruhstorf a.d. Rott

Tel. 08531/9315-0 Fax 08531/931529

E-mail: info@architekt-wuermseher.de

Ruhstorf a.d. Rott
Fassung vom 23.08.2021
geändert am 29.10.2021

Begründung

zum Deckblatt Nr. 41 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alt Würding“ der Gemeinde Bad Füssing

1. *Beschreibung der Änderung / Änderungsziel*

Für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 732, Gemarkung Würding, wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alt Würding“ im südlichen Bereich bereits mit Deckblatt Nr. 17 zur Errichtung eines Einfamilienhauses erweitert.

Eine Teilfläche im westlichen Bereich der Fl.-Nr. 732 wurde im Deckblatt Nr. 17 ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen und darin „zu erhaltende Bäume“ ausgewiesen, obwohl keine Bäume auf dieser Fläche vorhanden waren und auch nicht vorhanden sind. Das komplette Grundstück der Fl.-Nr. 732 wurde bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Für diesen vorgenannten südwestlichen Bereich der bebauten Fl.-Nr. 732/2, soll mit der Änderung des Deckblattes eine Bauparzelle mit Baurecht, zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen sowie Garagengebäude, ausgewiesen werden.

Eine nachträgliche Verdichtung des Gebietes entspricht grundsätzlich dem Planungsziel der Gemeinde, Bauland bzw. Wohnraum für ortsansässige Familien zur Verfügung zu stellen, um die gewachsene Struktur der Gemeinde zu erhalten, die örtlichen Bindungen der Gemeindemitglieder zu vertiefen und die Existenzgründung junger Familien in der Gemeinde zu unterstützen.

Durch die im Westen festgesetzten Bäume und durch eine intensive Begrünung soll der Ortsrand entsprechend aufgewertet und eingegrünt werden. Die Eingrünungsstrukturen am Ortsrand sollen zum einen die Wirkung der Bebauung hin zur freien Landschaft, als auch landwirtschaftliche Immissionen abpuffern. Die beidseitige Bebauung Magazinstraße soll eine geschlossene Ortsabrundung schaffen, wobei die neue Bebauung in Richtung Ortsende hinter der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite zurückbleibt. Die Gebote zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sowie dem der Nachverdichtung wird entsprochen.

Mit Deckblatt Nr. 41 sollen weitere Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, wie auch schon in vorhergehenden Deckblattänderungen geschehen, aktualisiert und angepasst werden. So werden beispielsweise die Festsetzungen zur Gestaltung von Außenwänden und zu Öffnungen in Außenwänden ersatzlos gestrichen. Zudem werden unter anderem Änderungen bezüglich der Dachform bei Anbauten, der Dachneigung und der Ermittlung der Wandhöhe vorgenommen. Mit den Änderungen sollen Voraussetzungen geschaffen werden, eine zeitgemäße Architektur und individuelle Lösungen umzusetzen, die dennoch mit dem städtebaulichen Ortsbild von Würding in Einklang stehen.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Magazinstraße.

Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird mittels entsprechender Hausanschlussleitungen an die öffentliche Entwässerungsanlage und öffentliche Wasserversorgungsanlage im Fichtlsteg erfolgen. Die Hausanschlussleitungen werden durch entsprechende Grunddienstbarkeiten (Fl.Nr. 732) gesichert.

3. Bebauungsplan im Innenbereich nach § 13a BauGB

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Grundfläche < 20.000 m² ist und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Nachverdichtung dient.

Der Bebauungsplan liegt in keinem Schutzgebiet.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 Bau GB stelle 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.

Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Die Anregungen des WWA Deggendorf vom 14.09.2021, zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Bebauung, wurden in den textlichen Festsetzungen in Deckblatt 41 ergänzt.