

Textliche Festsetzungen

3. BAULICHE GESTALTUNG a) Hauptgebäude Typ I

Bisher:

- 1) Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Grundriss: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite ca. 2/3
- 2) Dachneigung 30°-40°, Satteldach, First mittig und parallel zur Gebäudeachse
- 3) Wandhöhe ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 4,35 m
- 6) Außenwände
Als Fassadenmaterial 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. 30 cm erlaubt, jedoch keine farbliche Absetzung zur Fassade.
- 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 0,6 m² durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: straßenseitig und im Erdgeschoss liegende Schaufenster mit einer Glasfläche von max. 3 m².
- 9) Kniestock bis max. 1,3 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig

Änderung:

- 1) Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Grundriss: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite ca. 2/3
- 2) Dachneigung 25°-40°, Satteldach, First mittig und parallel zur Gebäudeachse, bei Anbauten und Terrassenüberdachung ist ein Flach- oder Pultdach mit max. 15° Dachneigung zulässig
- 3) Wandhöhe ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 5,35 m
- 6) Außenwände
Als Fassadenmaterial sind glatter Putz und Holz zulässig, in der Form, dass Putz hell gestrichen wird und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter oder waagrechter Ausführung verwendet werden. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen zulässig. Sockelausbildungen von einer Höhe bis max. 30 cm erlaubt, jedoch keine farbliche Absetzung zur Fassade.
- 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 0,6 m² durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: straßenseitig und im Erdgeschoss liegende Schaufenster mit einer Glasfläche von max. 3 m².
- 9) Kniestock bis max. 2,0 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig

Bisher:

- 1) Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze. Grundriss: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite 2/3
- 3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion 5,8 m

Bisher:

Dachform: Satteldach mit 30° Dachneigung

Typ II

Änderung:

- 1) Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze. Grundriss: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite 2/3
- 3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion 6,80 m

b) Nebengebäude 1) Garagen

Änderung:

Dachform: Satteldach mit 25°-40° Dachneigung, Flach- oder Pultdach bis 15° Dachneigung

NEU: FESTSETZUNGEN ZU BODENDENMÄLERN

NEU:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Änderungen der textlichen und planerischen Festsetzungen gelten nur für Fl.Nr. 93, 93/1 und 93/2 Gemarkung Würding.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2022 bis 27.12.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2022 bis 27.12.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2022 mit Ergänzungen vom 23.01.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 14. FEB. 2023

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 14. FEB. 2023

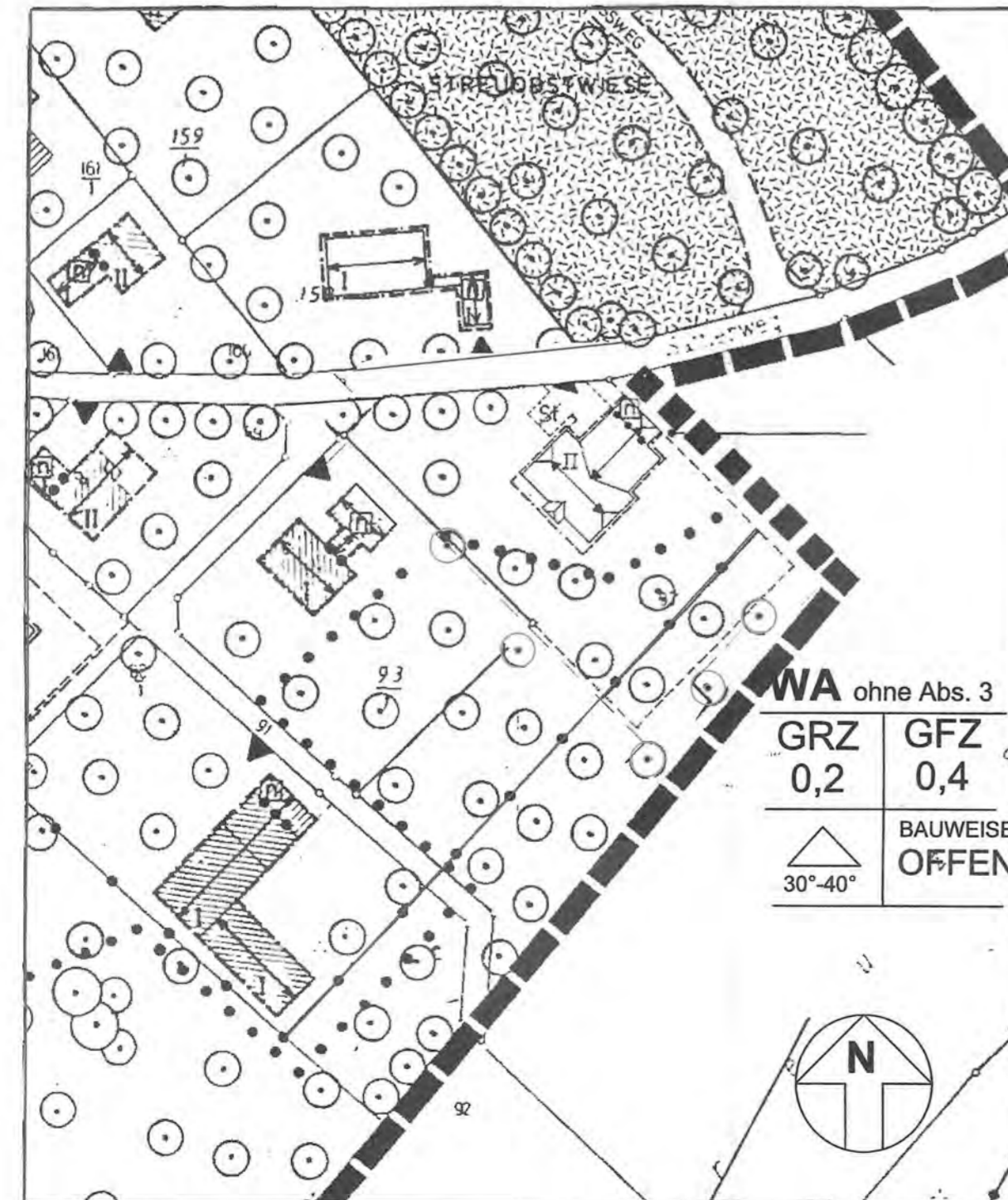
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 1.5. FEB. 2023 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 1.5. FEB. 2023 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Vorschriften des § 14 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 1.5. FEB. 2023

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Gültiger Bebauungsplan M 1:1000



Bebauungsplanänderung M 1:1000



Planliche Festsetzungen

□ □ □ □ Geltungsbereich der Deckblattänderung

— Baugrenzen

sonstige Planzeichen:

DB 3 bereits erfolgte Deckblattänderung (hier Nr. 3)

Die übrigen Planzeichen gelten gemäß Angabe im Ur-Bebauungsplan in der rechtskräftigen Fassung vom 04.04.1995

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Alt Würding"

ORTSTEIL:
GEMEINDE:
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

Würding
Bad Füssing
Passau
Niederbayern

ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"ALT WÜRDING"
MIT DECKBLATT NR: 43

MASSSTAB 1:1000

Bad Füssing, den 16.09.2022
ergänzt am 23.01.2023

Planfentinger:
B.Eng. Katharina Hilz

Begründung

Zum Deckblatt Nr. 43
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Alt Würding“
Der Gemeinde Bad Füssing

1. Beschreibung der Änderung/ Änderungsziel

Für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 93, Gemarkung Würding, soll mit Änderung des Bebauungsplanes ein Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Geschossen sowie Garagengebäude südöstlich des bestehenden Anwesens Sattlerweg 10 ausgewiesen werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen „zu erhaltenden Bäume“ sind nicht vorhanden. Die Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

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.

Die Gebote zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sowie dem der Nachverdichtung wird entsprochen.

Mit Deckblatt Nr. 43 sollen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes aktualisiert und angepasst werden. So werden beispielsweise die Festsetzungen zur Gestaltung von Außenwänden und zur Höhe des Kniestocks und zur Gebäudehöhe und deren Ermittlung gestrichen bzw. geändert. Außerdem werden Änderungen bezüglich der Dachform bei Nebengebäuden vorgenommen. Auch werden die GRZ von 0,2 auf 0,3 und die GFZ von 0,4 auf 0,6 erhöht, damit eine ausreichende bauliche Nutzung ermöglicht wird. Mit den Änderungen sollen Voraussetzungen geschaffen werden eine zeitgemäße Architektur und individuelle Lösungen umzusetzen, die dennoch mit dem städtebaulichen Ortsbild von Würding im Einklang stehen.

Geringfügig betroffen sind auch die Grundstücke Fl.Nr. 93/1 und 93/2 Gemarkung Würding. Bei diesen werden aber lediglich die Grenzen für Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angepasst.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Zufahrt ist über den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 91 Gemarkung Würding sichergestellt. Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird mittels entsprechender Hausanschlussleitungen an die öffentliche

Wasserversorgungsanlage im Sattlerweg erfolgen. Die Hausanschlussleitungen werden durch entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert. Auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten werden die Mülltonnen am Sattlerweg zur Entleerung bereitgestellt.

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 BauGB 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.

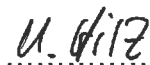
Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen des Bayerischen Bauernverbandes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird nachstehender Hinweis zur Landwirtschaft aufgenommen:

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereiches muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm und Staub, gelegentlich auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen muss auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Auf die Einhaltung der Pflanzabstände gemäß Art. 47 ff AGBGB wird hingewiesen.

Bad Füssing, den 16.09.2022
Ergänzt am 23.01.2023

Im Auftrag gefertigt



Katharina Hiltz, B.Eng.

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 23.01.2023

für das Gebiet „Alt Würding“ mit Deckblatt Nr. 43 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 16.09.2022 mit Ergänzungen vom 23.01.2023 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

a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c. 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.



Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 15.02.2023


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 15.02.2023

Abgenommen am 02.03.2023

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

ist somit am 15.02.2023 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung