

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 31.01.2022

für das Gebiet „Aichmühle“ mit Deckblatt Nr. 14 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 22.07.2021 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

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


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Bad Füssing, 21.02.2022

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

An die Amtstafel angeheftet am 21.02.2022

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 08.03.2022

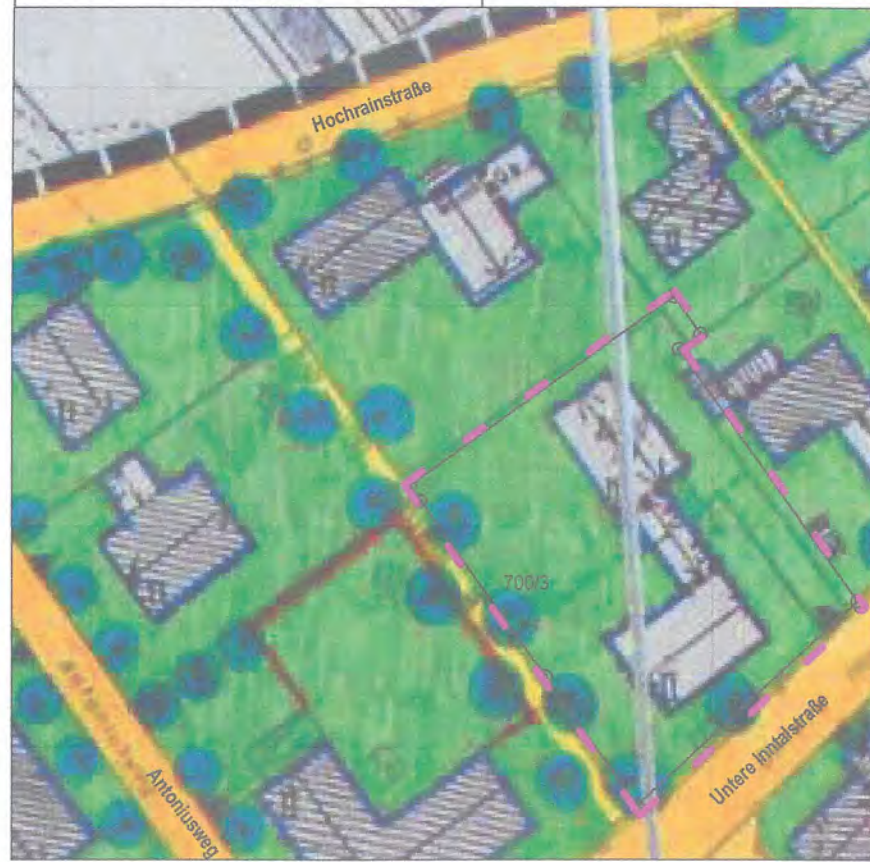
ist somit am 21.02.2022 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

Gültiger Bebauungsplan

"Aichmühle"



Änderung- Bebauungsplan

"Aichmühle"



Planzeichen

	Geltungsbereich Bebauungsplan
	Bebauungsplan- Änderung
	Grundstückszufahrt
	Baugrenze
	Baulinie
	Nutzungskette



A) Planliche Festsetzungen

10. Sonstige Planzeichen

	bisher: Firstrichtung		zusätzlich: Firstrichtung Walmdach
	Firstrichtung		

B) Textliche Festsetzungen:

Bisher:

Änderung:

3. BAULICHE GESTALTUNG

3. BAULICHE GESTALTUNG

a) HAUPTGEBÄUDE

a) HAUPTGEBÄUDE

TYP II:

TYP II:

1) Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze – Grundriss: Verhältnis Gebäudelänge zu – breite ca. 2/3.

1) Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze – kein Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite.

2) Dachneigung 30° - 40°, Satteldach – First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse.

2) Dachneigung Satteldach 20° - 40°
Dachneigung Walmdach 15° - 25°

3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 5,8 m.

3) Wandhöhe max. 7,00 m, gemessen von Oberkante Gelände (im Mittel) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Wandhöhe bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 6,5 m.

4) Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite max. 50 cm

4) Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite Walmdach max. 0,75 m; Satteldach max. 1,00 m

6) Außenwände

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. Sockelausbildung von einer Höhe bis max. 30 cm erlaubt, jedoch keine farbliche Absetzung zur Fassade.

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. Sockelausbildung von einer Höhe bis max. 50 cm erlaubt. Farbliche Absetzung zur Fassade zulässig.

7) Öffnungen in Außenwänden

7) Öffnungen in Außenwänden

Max. 4 verschiedene Formate je Haus erlaubt; Türöffnungen dürfen max. 3 qm und Fenster mit Brüstungen max. 2 qm betragen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht direkt aneinanderstoßen (gilt auch für Garagentore – Doppel- Tore sind nicht zulässig). Bei Fenstern und Türen sind glänzende Materialien oder hell eloxiertes Metall unzulässig. Glasflächen sind ab max. 0,6 qm durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: Straßenseitig und im Erdgeschoss liegende Schaufenster mit einer Glasfläche von max. 3 qm.

Keine Vorgaben zur Größe von Öffnungen in Außenwänden jeglicher Art

5), 8) wie bei TYP I.

5), 8) wie bei TYP I.

b) NEBENGEBÄUDE

b) NEBENGEBÄUDE

Dachform: Satteldach mit 30° Dachneigung

Dachform: Satteldach mit 20° - 40° Dachneigung
Oder Walmdach mit 15° - 25° Dachneigung

c) EINFRIEDUNGEN

c) EINFRIEDUNGEN

Ausführung: bis 1,0 m hoch und sockelfrei; als verputzte Mauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung. Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Ausführung: bis 1,0 m hoch und sockelfrei; Doppelstabmattenzaun und entsprechendes Tor(e), auch ohne Heckenhinterpflanzung, zulässig

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2021 bis 04.12.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2021 bis 04.12.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.01.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 21.02.2022

Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



Gemeinde Bad Füssing, den 21.02.2022

Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



- Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 21.02.2022 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 21.02.2022 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 § 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 21.02.2022

Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Bad Füssing
Passau
Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN

"Aichmühle"

14. Änderung mit Deckblatt 14
für Flurnummer 700/3, Untere Inntalstraße

Maßstab 1:1000

PLANFERTIGER:

Arbeitsgemeinschaft
Schiestl
BAUINGENIEUR
Franz Viertl
Steinreuther Straße 31
94072 Bad Füssing

Begründung Bebauungsplanänderung **„Aichmühle“ mit Deckblatt 14**

Der Eigentümer der Flurnummer 700/3 (Untere Inntalstraße, 94072 Bad Füssing/Würding) beabsichtigt in naher Zukunft eine Bebauung des oben genannten Flurstücks.

Mit der beabsichtigten Bebauung soll auf dem südlichen Gebäudekomplex (Untere Inntalstraße; Wohnhaus, Garage und Nebengebäude) ein Walmdach errichtet werden.

Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um die letzte Baulücke des oben genannten Bebauungsplan. Mit der beabsichtigten Bebauung sollen das rückwertige Gebäude (Hochrainstraße) sowie dessen Garage um 90° versetzt werden.

Im nordwestlichen Bereich soll ein Nebengebäude (Geräte) geschaffen werden.

Die Garage des südlichen Objekts (Untere Inntalstraße) soll östlich an das Hauptgebäude angeglichen werden. Ergänzt wird der südliche Bereich durch ein Nebengebäude.

Mit den beantragten Änderungen sollen Voraussetzungen geschaffen werden, eine zeitgemäße Architektur und individuellere Lösungen umzusetzen.

An vorangegangenen Bebauungsplanänderungen bzw. auch bei Neuaufstellungen im Ortsteil und in anderen Ortsteilen, ist eine deutliche Veränderung in der Gestaltung der Wohnhäuser abzulesen. Heute sind die Wohngebäude sehr häufig keine Bauten mit Giebeloptik, Vorbauten, Quergiebeln in der Fassade und Dachaufbauten, sondern reduzierte, kompakte Baukörper.

Das Walmdach ist eine der ältesten Dachformen der Architektur. Hierbei sorgen ausgewogene Proportionen und die ausgeglichene Geometrie für ein harmonisches und ästhetisches Erscheinungsbild. Städtebaulich und bezogen auf die Fachliteratur fügt sich ein Walmdach sowohl in traditionell geprägte Straßenzüge als auch in moderne Siedlungen gut ein.

Der Bau der Walmdächer bringt den Vorteil mit sich, dass durch Anpassung der Dachneigung erheblich weniger „Dachraum“ entsteht. Bei einem Satteldach hingegen, mit beispielsweise 28 Grad, entsteht wesentlich mehr ungenutzter umbauter Raum/ Dachraum. Ein weiterer Aspekt bezüglich der Änderung der Dachform ist, dass es auf allen vier Gebäudeseiten geneigte Dachflächen gibt. Somit sind also keine Giebelflächen vorhanden. Dadurch ist die Dachkonstruktion stabiler, die Außenwände darunter sind besser geschützt und bleiben „trocken“. Die geneigten Dachflächen bieten auch eine geringere Angriffsfläche für Wind, somit wird die Windlast, die auf das Dach wirkt, verringert und ein effektiver Schutz gegen Sturm und Wind gewährt. Eine weitere Begründung kann hier auch die Nutzung aller Dachflächen zur Energiegewinnung sein.

Mit den beantragten Änderungen möchte der Bauherr die beabsichtigte Gestaltung der künftigen Gebäude, seinen Vorstellungen entsprechend, anpassen. Dabei soll das zu errichtende Eigenheim sowohl optisch als auch technisch angepasst werden.

Die bestehenden Vorgaben, A) planliche Festsetzungen, Nr. 2, Maß der baulichen Nutzung: GFZ, GRZ und GÜZ bleiben unberührt.

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

Aus den oben genannten Gründen sind die auf dem Deckblatt aufgeführten, kleineren Änderungen des Bebauungsplan „Aichmühle“, wie beispielsweise die Änderung der Dachform-/ Neigung und der Wandhöhe erforderlich.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor (Grundfläche unter 20.000 m² und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. BauGB erkennbar). Aufgrund der Anwendung von § 13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, Abs. 3, von einer Umweltprüfung abgesehen.

im Auftrag gefertigt

Franz Viertl

Arge Schiestl/ Viertl
Steinreuther Straße 31
94072 Bad Füssing