

# BEBAUUNGSPLAN HEILMÜHLE

---

## 11. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Ausgefertigt am: 11. MAI 2020



Kurz  
1. Bürgermeister



**DECKBLATT**

**NR. 11**

---

**GEMEINDE  
GEMARKUNG  
LANDKRIS  
REGIERUNGSBEZIRK**

---

**BAD FÜSSING  
WÜRDING  
PASSAU  
NIEDERBAYERN**

---

PLANUNG  
Ingenieur- und Planungsbüro Eckinger  
Schopperweg 2  
94072 Bad Füssing

---

**ECKINGER**  
Ingenieur- und Planungsbüro  
Stefan M. Eckinger · Schopperweg 2 · 94072 Bad Füssing  
Fon +49 (0)140 97 93 26 48 · Mail info@ip-eckinger.de  
www.ip-eckinger.de

---

Bad Füssing, den 17.12.2019

Maßstab 1/1000

# BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN

## BISHERIGE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

### A) PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:  
Keine Festsetzungen

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3. BAULICHE GESTALTUNG

##### a) Hauptgebäude

###### Typ II+DG

1. Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss (auch Vollgeschoss) als Höchstgrenze.
2. Dachneigung 20° - 30°, Sattel- und Walmdach.
3. Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 7,50 m.
4. 5. 6. 7. 8. wie best. Festsetzungen.
9. Kniestock bis max. 1,80 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette.

##### b) Nebengebäude

###### 1) Garagen

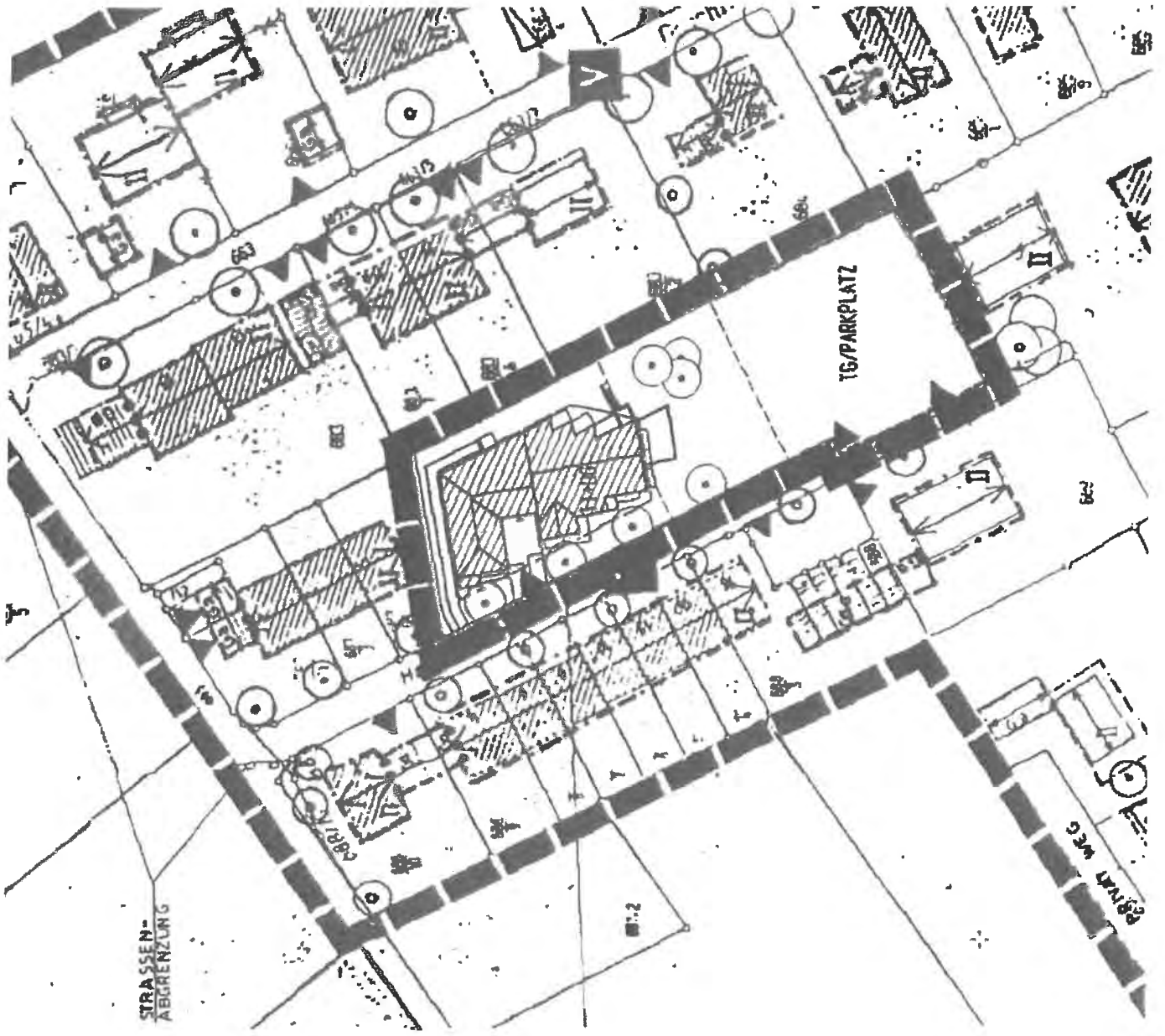
- Dachform: Satteldach mit 30 Grad Dachneigung.

###### 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.

###### Niederschlagswasserbeseitigung:

Keine Festsetzungen



# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

## ÄNDERUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

### A) PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:  
Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3. BAULICHE GESTALTUNG

##### a) Hauptgebäude

###### Typ II+DG

1. Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) als Höchstgrenze.
2. Dachausbildung wie Typ I.
3. Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 6,50 m.
4. 5. 6. wie best. Festsetzungen
7. Festsetzungen zu Öffnungen in Außenwänden entfallen.
8. wie best. Festsetzungen.
9. Kniestock bis max. 0,80 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.

##### b) Nebengebäude

###### 1) Garagen

- Dachform: Satteldach mit 30 – 40 Grad Dachneigung, Pultdach mit 5 – 15 Grad Dachneigung oder Flachdach mit Flachdachbegrünung.

###### c) Einfriedungen

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

###### Niederschlagswasserbeseitigung

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.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheindeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen,
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück,
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß und
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Nicht überdachte Stellplätze müssen aus Rasensteinen ausgeführt werden, um eine Versickerung an Ort und Stelle zu gewährleisten.

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 11. Bebauungsplanänderung**

### **mit Deckblatt Nr. 11 „Heilmühle“**

**Gemeinde:** Bad Füssing  
**Landkreis:** Passau  
**Regierungsbezirk:** Niederbayern

Die 10. Änderung zum Bebauungsplan „Heilmühle“ mit dem Deckblatt Nr. 10 weist auf den Flurnummern 687/5 + 687/8 + 687/9 ein Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung mit Tiefgarage bzw. Parkplatz aus.

Zur Zeit befinden sich in dem Gebäude 23 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 30 m<sup>2</sup>, die nicht mehr den Standard der heutigen Wohnqualität erfüllen. Ein Umbau auf den aktuellen Stand der Technik ist insbesondere aus Sicht des Schallschutzes zwischen den Wohnungen unwirtschaftlich.

Aus diesem Grund sollen auf den o.g. Grundstücken zwei Gebäude mit mind. 3-Zimmer-Wohnungen entstehen, die insbesondere auch für Familien geeignet sind.

Die Lage des Parkplatzes am südlichen Punkt der Grundstücke erweist sich durch die Neugestaltung als ungünstig. Die Garagen und Stellplätze sollen zwischen den Gebäuden errichtet werden um lange Wege zu den Wohnhäusern zu vermeiden.

Es wurde bei diesem Deckblatt darauf geachtet, dass sich die Bebauung an den ursprünglichen Bebauungsplan orientiert.

Die 10. Änderung zum Bebauungsplan „Heilmühle“ setzt im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan, drei Vollgeschosse, Walmdächer und Wandhöhen bis 7,50 m fest. Diese Festsetzungen sollen mit dieser Änderung des Bebauungsplans entfallen um hier den ursprünglich geplanten dörflichen Charakter wieder aufzunehmen.

Um den heutigen Standard gerecht zu werden, müssen nur kleine Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Heilmühle“ gemacht werden, wie z.B. dass Türöffnungen größer als 3 m<sup>2</sup> sein dürfen und Doppelstabzäune erlaubt sind.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da die Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen nicht erkennbar sind.

Auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Absatz 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der Angabe nach § 3 Absatz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bad Füssing, den 17.12.2019

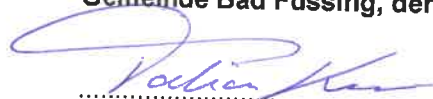
Ingenieur- und Planungsbüro Eckinger  
Schopperweg 2  
94072 Bad Füssing



## Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Heilmühle“ mit Deckblatt Nr. 11 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 11 in der Fassung vom 17.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 20.03.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 11 in der Fassung vom 19.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2020 bis 20.03.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2020 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 11 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2020 als Satzung beschlossen.

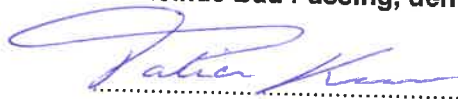
Gemeinde Bad Füssing, den 11.05.2020

  
.....  
Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

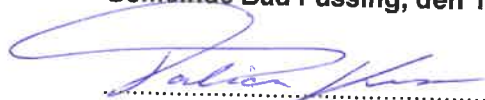
Gemeinde Bad Füssing, den 11.05.2020

  
.....  
Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 11 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 11.05.2020 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 11.05.2020 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 11.05.2020

  
.....  
Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 28.04.2020 für das Gebiet „Heilmühle“ im Ortsteil Würding mit Deckblatt Nr. 11 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 19.12.2019 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, 11.05.2020

  
Tobias Kurz, 1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 11.05.2020 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 26.05.2020 ist somit am 11.05.2020 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung