

# BEBAUUNGSPLAN "HEILMÜHLE"

---

## 13. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

**DECKBLATT**

**NR. 13**

---

**GEMEINDE  
GEMARKUNG  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK**

**BAD FÜSSING  
WÜRDING  
PASSAU  
NIEDERBAYERN**

---

PLANUNG  
Armin & Günther Lagleder  
Bauunternehmen GmbH & Co. KG  
Gewerbering 41  
94060 Pocking

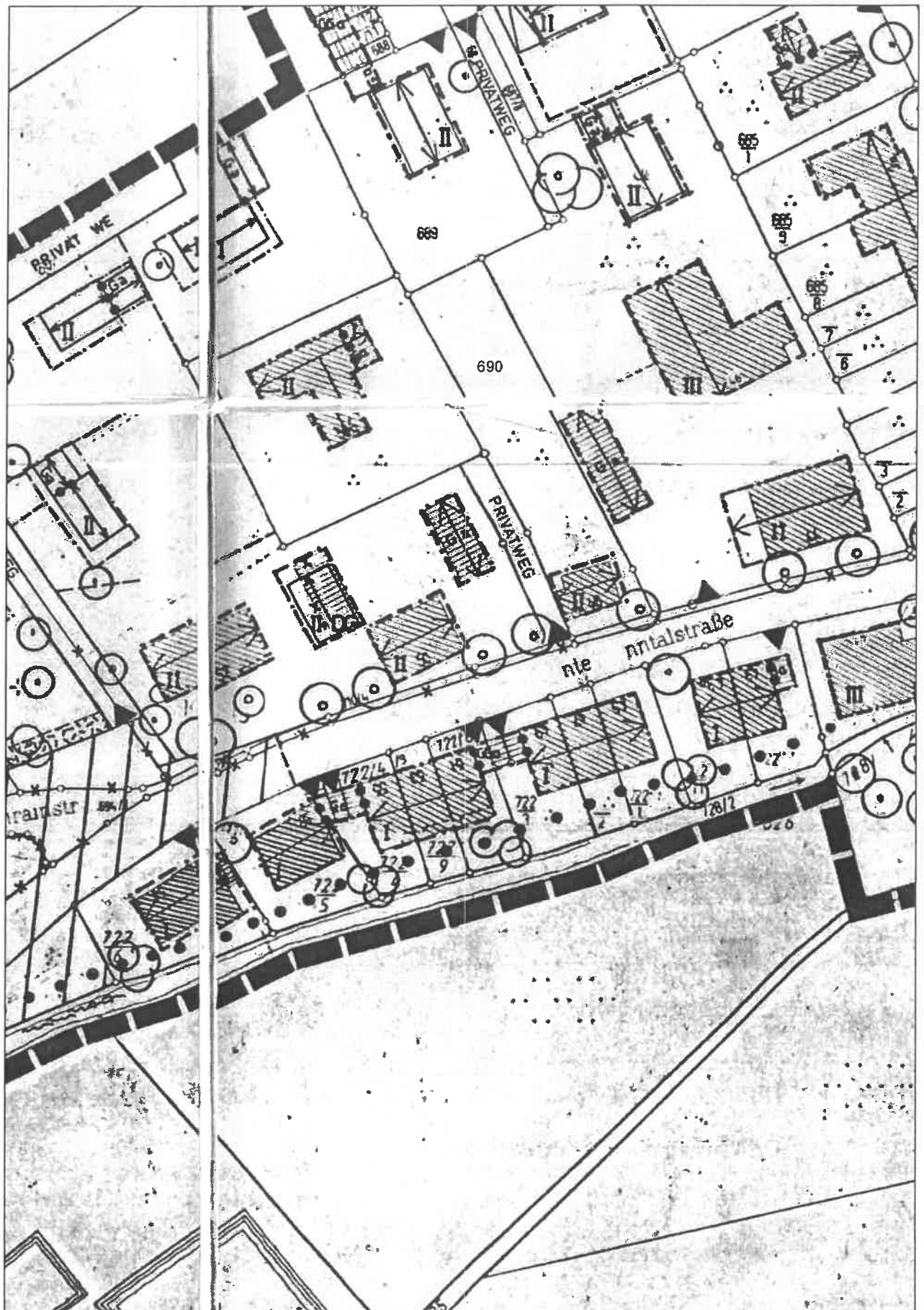
  
Armin & Günther  
**LAGLEDER**  
Bauunternehmen GmbH & Co. KG

---

Pocking, den 09.02.2023



# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN (AUSZUG) "HEILMÜHLE" - BAD FÜSSING - WÜRDING



# **BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN**

## **BISHERIGE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3. BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN**

siehe Auszug aus gültigem Bebauungsplan

### **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3. BAULICHE GESTALTUNG**

##### **a) Hauptgebäude**

Typ I

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

7) Öffnungen in Außenwänden max. 4 verschiedene Formate 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, Doppeltore 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

##### **a) Nebengebäude**

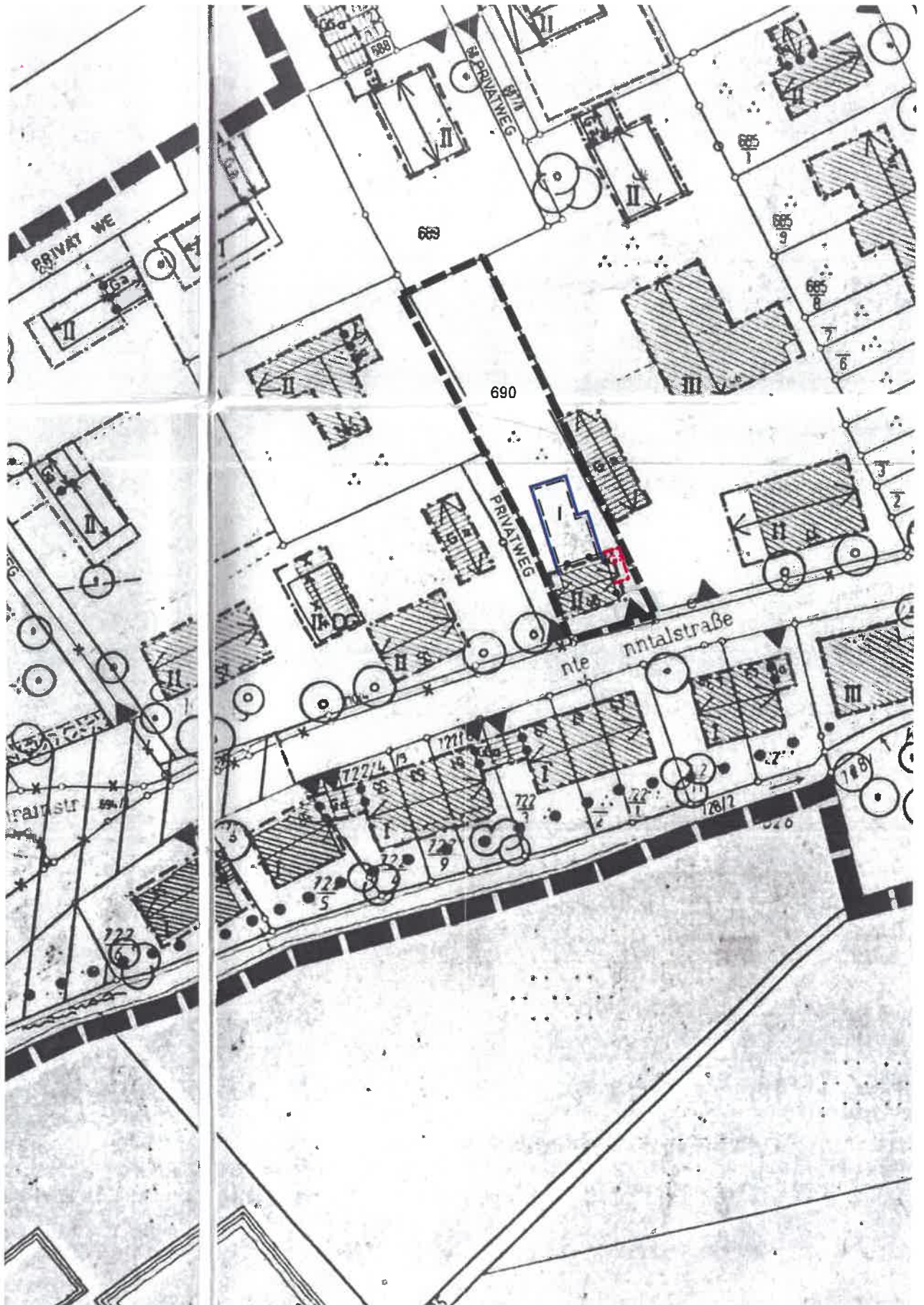
4) Garagen: Die Gestaltung ist an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

Dachform: Satteldach mit 30 ° Dachneigung

Wo Garagen und Nebengebäude nach den planlichen Festsetzungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese mit einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze zu errichten.

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG - DECKBLATT NR. 13 "HEILMÜHLE" - BAD FÜSSING - WÜRDING

■■■■■ Geltungsbereich der Änderung






# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

## ÄNDERUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN

neue Baugrenzen siehe Auszug aus Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan

-  Baugrenzen
-  Flächen für Nebenanlagen  
(Garagen, Carport, Stellplätze, etc.)
-  Abtrennung unterschiedliche bauliche Nutzung

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3. BAULICHE GESTALTUNG

##### a) Hauptgebäude

Typ I

- 4) Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite bis max. 75cm zulässig  
Überdachte Terrassen sind zulässig
- 7) Festsetzungen zu Öffnungen in Außenwänden entfallen

##### a) Nebengebäude

- 4) Garagen: Errichtung eines Carports ist zulässig, die Gestaltung muss nicht zwingend an das Hauptgebäude angepasst sein  
Dachform: Satteldach DN 20-30° oder Pultdach mit 5-20° oder Flachdach mit Flachdachbegrünung

Carport darf ohne Mindestabstand unter Einhaltung von Art. 6 (7) BayBO an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

# BEGRÜNDUNG

## zur 13. Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 13 "Heilmühle"

Gemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

BAD FÜSSING  
WÜRDING  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

Die Eigentümerin beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 690, Gemarkung Würding einen erdgeschossigen Anbau zu Wohnzwecken sowie einen Carport an das bestehende Gebäude zu errichten.

Um diesem Vorhaben gerecht zu werden, bedarf es einer Erweiterung der Baugrenzen im nördlichen Bereich (für Wohnbebauung) sowie einer Erweiterung der Baugrenzen im östlichen Bereich (für Nebenanlagen).

Um dem heutigen Standard gerecht zu werden, müssen Änderungen dahingehend gemacht werden, dass z. B. die Größe der Fenster und Türen nicht beschränkt werden und Fenster ohne Sprossenteilung erlaubt sind.

Die Nachbarbebauung ist durch die Vergrößerung des Baufensters nicht in Raum, Luft und Licht beeinträchtigt.

Der Carport soll aus wirtschaftlichen Gründen und wegen der Fenster im OG des bestehenden Gebäudes mit einem Flachdach ausgeführt werden. Bedingt durch den geringen Abstand des Bestandsgebäudes von der Grundstücksgrenze kann an der nordöstlichen Ecke kein Abstand eingehalten werden. Die max. zugelassene Wandhöhe nach Art. 6 BayBO kann durch ein Pultdach eingehalten werden.

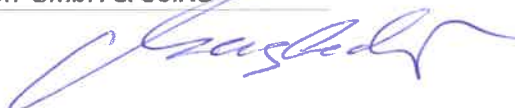
Bisher ist für das Grundstück keine Zufahrt festgesetzt. Dies soll nun an der einzig möglichen Stelle, an der Ostseite des Grundstückes erfolgen. Dadurch entfällt der zu pflanzende Baum.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:  
Ein Bedarf an Ausgleichsfläche ist nicht gegeben, da die zulässige GRZ von 0.3 unberührt bleibt. Die Mindestgrünfläche von 40% kann eingehalten werden.

Pocking, den 09.02.2023

  
Armin & Günther  
**LAGLEDER**  
Bauunternehmen GmbH & Co.KG

Gewerbering 41  
94060 Pocking



## Verfahrensvermerk

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 15.02.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Heilmühle“ mit Deckblatt Nr. 13 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 13 in der Fassung vom 09.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2023 bis 13.04.2023 beteiligt.
3. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 13 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 23.05.2023

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



4. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 23.05.2023

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



5. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 13 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 23.05.2023 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 23.05.2023 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 § 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 23.05.2023

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



# BEKANNTMACHUNG

über einen  Bebauungsplan  Grünordnungsplan

I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 19.04.2023

für das Gebiet „Heilmühle“ mit Deckblatt Nr. 13 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 09.02.2023 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, 23.05.2023



*Tobias Kurz*  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 23.05.2023

Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan

Abgenommen am 07.06.2023

ist somit am 23.05.2023 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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