BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU
GEMEINDE BAD FÜSSING
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

64. ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

KURGEBIET SÜD

DECKBLATT NR. 64
M 1 : 1000

Dipl.-Ing. (FH) Karl Daschner
Passauer Straße 77
94060 Pocking
Tel.: (08531/9183-0

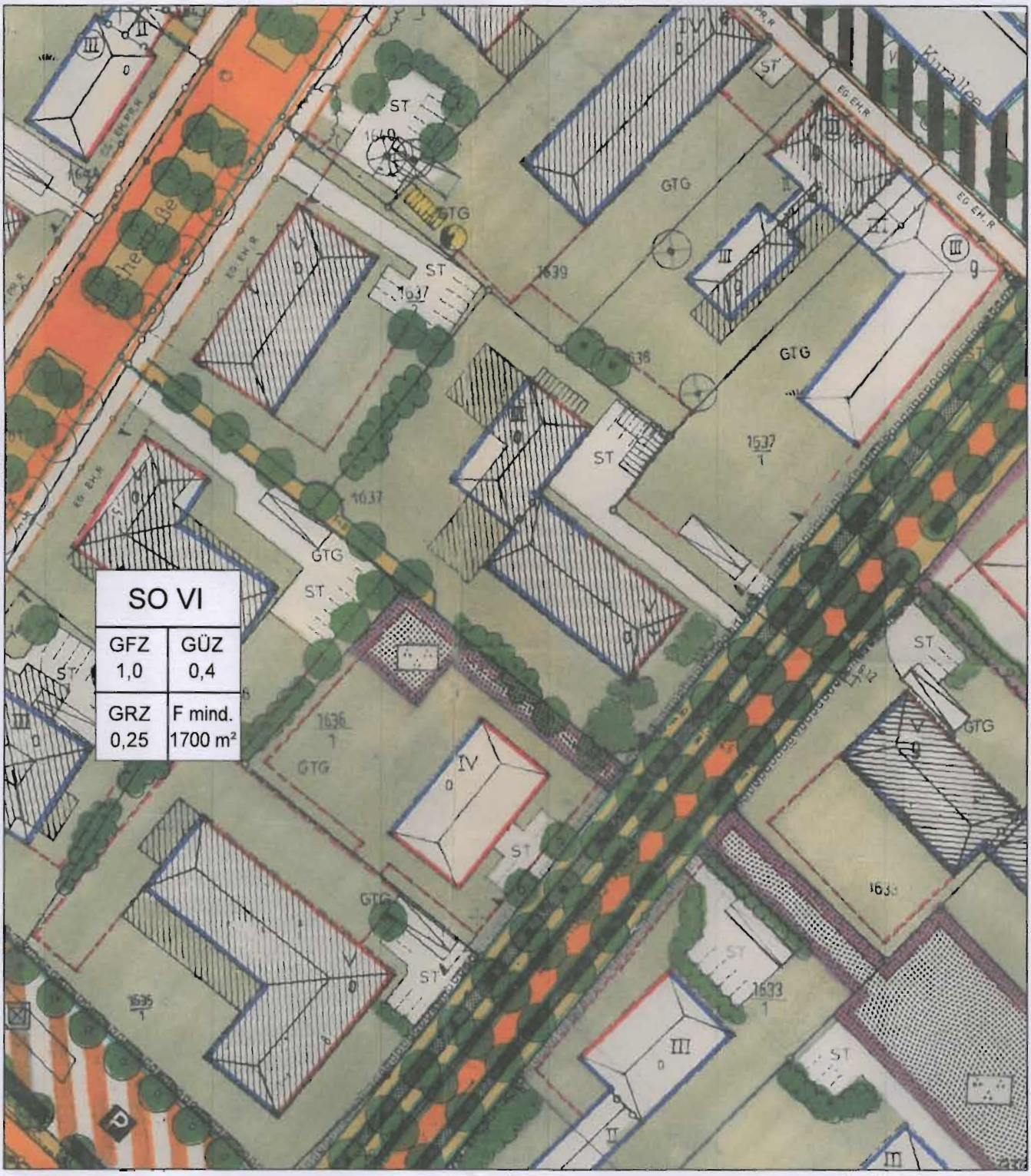
Pocking, 08.06.2017
Ergänzt am 11.09.2017

Ausgefertigt am: 14. SEP. 2017

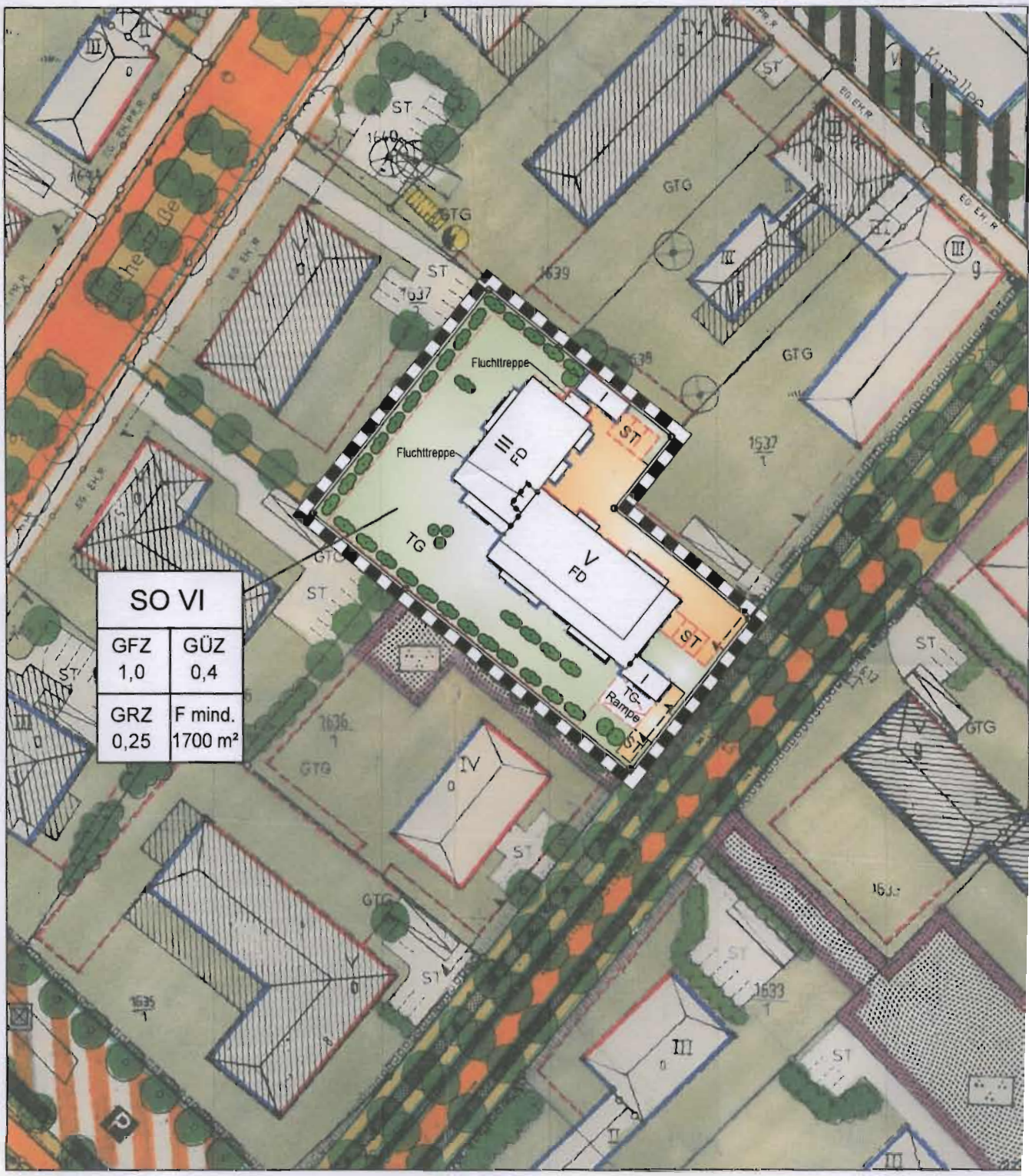
Brundobler
1. Bürgermeister

GEMEINDE BAD FÜSSING · BAYERN

Gültiger Bebauungsplan



Geänderter Bebauungsplan



ERGÄNZENDE PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO VI	
GFZ 1,0	GÜZ 0,4
GRZ 0,25	F mind. 1700 m²

I — Zahl der Vollgeschoße
max. Wandhöhe 4,00 m

III — Zahl der Vollgeschoße
max. Wandhöhe 11,60 m

V — Zahl der Vollgeschoße
max. Wandhöhe 16,60 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Gestaltung

FD — Flachdach 3% - 5% Dachneigung

Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

TG — Tiefgarage

ST — Stellplatz

Grünflächen

Private Grünflächen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Deckblatts

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet Süd" mit Deckblatt Nr. 64 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 64 in der Fassung vom 08.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2017 bis 24.07.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 64 in der Fassung vom 08.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2017 bis 24.07.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 14.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 64 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.06.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 14.09.2017

.....
Brundobler, Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 14.09.2017

.....
Brundobler, Bürgermeister

(Siegel)

6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 64 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 14.09.2017 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 14.09.2017 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 Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvoschriften, 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 14.09.2017

.....
Brundobler, Bürgermeister

(Siegel)

BI
G

LANDKREIS
GEMEINDE
REGIERUNGS

64. ÄNDERUN

BEBAUUNGS-

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU
GEMEINDE BAD FÜSSING
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

64. ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

KURGEBIET SÜD

Deckblatt Nr. 64

M 1 : 1000

Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner
Passauer Straße 77
94060 Pocking
Tel.: 08531-91830

Pocking den 08.06.2017
Ergänzt am 11.09.2017

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
94072 BAD FÜSSING – „KURGEBIET SÜD“

Begründung zur
64. Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung
mit Deckblatt Nr. 64

GEMEINDE:	94072 BAD FÜSSING
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

1. Anlass der Planung

Die Fa. Rauchmann & Daschner GmbH hat das Grundstück Flur Nr. 1637, Gemarkung Safferstetten im Zentrum von Bad Füssing in der Absicht erworben, das Grundstück einer neuen Nutzung gem. der Bauleitplanung zuzuführen.

Auf dem Grundstück befand sich ein Hotelkomplex, der seit mehreren Jahren leer stand, in einem äußerst desolaten Zustand. Eine Sanierung der Gebäude war aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Aus diesem Grund wurden die Baukörper im Frühjahr 2017 zurückgebaut.

Um das Vorhaben zeitgemäß verwirklichen zu können, sind einige Anpassungen im Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 erforderlich.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da die Bedingungen gemäß § 13a Absatz 1 Punkte 1 BauGB erfüllt sind.

2. Ausgangslage

2.1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet beschränkt sich auf das Grundstück Flur-Nr. 1637 Gemarkung Safferstetten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Bad Füssing - Kurgebiet Süd, westlich der Beethovenstraße.

Größe des Planungsgebietes: ca. 0,30 ha

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Beethovenstraße erschlossen: Die zweispurige Fahrbahn sichert die Erschließung für Kraftfahrzeuge. Der angeschlossene Geh- und Radweg ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Grundstücks für Fußgänger und Radfahrer.

2.3. Umfeld und Nutzungen im Planungsgebiet

Die umliegende Bebauung vom Planungsgebiet ist, wie im Bebauungsplan vorgesehen, durch bestehende Beherbergungsbetriebe geprägt.

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. Landschaftsraum, Topografie

Das Grundstück im Zentrum von Bad Füssing liegt in einer Ebene zu den Nachbargrundstücken.

2.4.2. Boden

Nach dem Rückbau der best. Gebäude und Nebenanlagen ist auf dem Grundstück kein Oberboden vorhanden.
Die anstehende Schicht mit einer Mächtigkeit von ca. 5,00 m besteht durchgehend aus quartären Flussschotter und Sanden.

2.4.3. Wasser, Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Der Schwankungsbereich des Grundwassers bewegt sich in einer Tiefe von 2,50 m bis 4,00 m unterhalb des Straßenniveaus.
Es ist beabsichtigt, das Niveau des Fußbodens von Keller und Tiefgarage außerhalb des Schwankungsbereichs des Grundwassers zu erstellen. Lediglich die Gründung der geplanten Gebäude soll im Schwankungsbereich des Grundwassers erfolgen.
Das Niederschlagswasser aus der Entwässerung der Dachflächen und der befestigten Flächen soll über Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt werden.
Im Planungsgebiet sind max. 1.800 m² Dachflächen und befestigte Flächen zu entwässern.
Das anfallende Regenwasser wird über rnind. 2 Versickerungsanlagen mit max. 1.000 m² angeschlossener

Fläche dem Grundwasser breitflächig zugeführt.
Entsprechende Berechnungen zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind bei der Bauvorlageplanung einzureichen.
Es darf kein Niederschlagswasser aus unbeschichteten Kupfer- Zink oder Bleiflächen eingeleitet werden.

2.4.4. Vegetation

Die Vegetation auf dem Grundstück wird gem. gültigem Grünordnungsplan neu angelegt.
Mit den Bauvorlageplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.5. Vorbelastungen

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen für Altlasten im Planungsgebiet.

2.6. Denkmalpflege

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Bau- oder Bodenelemente im Planungsgebiet.

2.7. Versorgung/Entsorgung

In der Erschließungsstraße liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen:
Die Trinkwasserversorgung ist durch die kommunale Versorgung der Gemeinde Bad Füssing sichergestellt.
Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG und ist sichergestellt.
Die Anbindung an die Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH ist sichergestellt.
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Schmutzwasserkanal bzw. über die kommunale Kläranlage und ist sichergestellt.
Die Regenwasserableitung erfolgt über Versickerungsanlagen auf dem Grundstück, siehe Punkt 2.4.3.

3. Ziel und Konzept der Planung

Ziel der Planung ist, das Grundstück wieder der Nutzung durch einen Beherbergungsbetrieb zuzuführen.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt 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.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000,00 m² beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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.

Architektonisches Konzept

Das architektonische Konzept sieht zwei Hauptgebäude vor.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird an die Höhe der bestehenden Nachbarbebauung angeglichen.
Die beiden rechteckigen Baukörper werden mit klarer Formensprache mit unterschiedlichen Gebäudehöhen errichtet.
Das Flachdach unterstreicht die klare Form der Baukörper.
Der nördliche Baukörper wird mit 3 Geschoßen konzipiert und wirkt für sich als abgesetzter Kubus hinter dem südlichen Baukörper mit 5 Geschoßen. Dieser höhere Baukörper erhält ein zurückversetztes, optisch

abgetrenntes Penthouse-Geschoß. Der Rückversatz des obersten Geschoßes wird als Dachterrasse genutzt. Um bei der klaren Form zu bleiben, wird dieses Geschoss ebenso mit einem Flachdach versehen.

Die Balkone werden in separaten, ca. 1,20 m vorspringenden Gebäudeteilen in die Fassade integriert. Die Balkone öffnen sich jeweils nur in einer Richtung.
Die komplette Fassade wird mit einer feinkörnigen Putzfassade versehen.
Durch einen unterschiedlichen Fassadenanstrich sollen die beiden Hauptgebäude klar voneinander zu unterscheiden sein.
Die für den Hotelbetrieb notwendigen Nebenanlagen (Geräteraum, Müllraum) werden in eingeschossigen Nebengebäuden untergebracht. Diese sollen sich in der Art der Gestaltung und in den Abmessungen gegenüber den Hauptgebäuden unterordnen.

Um ausreichend Grünflächen auf dem Grundstück erhalten zu können und um die Beeinträchtigungen durch den Zu- und Abgangsverkehr möglichst gering zu halten, soll der Großteil der erforderlichen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden. Das Einfahrtsgebäude der Tiefgarage wird in der Art der Gestaltung an die Hauptgebäude angepasst.

Um das architektonische Konzept verwirklichen zu können, werden verschiedene planerische und textliche Festlegungen des Bebauungsplanes angepasst und konkretisiert. Die Grundzüge des gültigen Bebauungsplanes bleiben erhalten.

Insbesondere das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundstückskennzahlen GRZ, GFZ und GÜZ) bleibt unverändert.
Zur genaueren Definition werden mit vorliegendem Deckblatt die zulässigen Wandhöhen der verschiedenen Gebäudeteile festgesetzt.

Nutzungskonzept

Um den Nachfrageveränderungen auf dem Gebiet des Beherbergungssektors Rechnung zu tragen, sollen auch in Beherbergungseinrichtungen „kleine Kochgelegenheiten" bzw. sogenannte „Hotelzimmerküchen" zugelassen werden, soweit die Vermietung an einen wechselnden Personenkreis, d.h. die gewerblich-touristische Nutzung der Hotelzimmer bzw. Hotelsuiten auf Dauer dringlich für die Gemeinde Bad Füssing gesichert ist (sogenannte Fremdenverkehrsdienstbarkeit). Durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Gemeinde Bad Füssing in das Grundbuch verpflichtet sich der Eigentümer / die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten der Hotelsuiten auf die Dauer von 25 Jahren, ab Eintragung der Dienstbarkeit, die auf dem Grundstück errichteten Gebäudlichkeiten jährlich nicht über einen Zeitraum von mehr als 8 Wochen selbst zu bewohnen oder durch ein- und denselben Dritten länger als 8 Wochen bewohnen zu lassen. Währen dieses Zeitraums von 25 Jahren ist also untersagt, die Sondereigentumseinheiten – ausgenommen die vorstehende Eigennutzung – zu anderen Zwecken zu nutzen, als durch ständig wechselnde Feriengäste.

Verfahrensablauf

Aufgrund der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes wurden zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.

Aufgestellt, Pocking den 01.06.2017
Ergänzt am 11.09.2017

Dipl. Ing (FH) Karl Daschner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
94072 BAD FÜSSING – „KURGEBIET SÜD“

Festsetzung durch Text zur
64. Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung
mit Deckblatt Nr. 64

GEMEINDE:	94072 BAD FÜSSING
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

	In den planerischen Festsetzungen werden die Flächen für eine Tiefgarage und für Stellplätze ausgewiesen.
§ 4 Abs. 1 (1) Höhenlage 1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkannte des Erdgeschosses max. 30 cm über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.	§ 4 Abs. 1 (1) Höhenlage 1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 1,10 m über dem Niveau der angrenzenden Beethovenstraße liegen. Die Höhenlage ist auf die Straßenachse zu beziehen.
§ 4 Abs. 3 1. Sondergebiet VI 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, als gleichseitig geneigte Walmdächer auszubilden. 1.2 Die Zulässige Dachneigung beträgt max. 15°. 1.3 Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig. Zulässig ist jedoch ein konstruktiver Dachfuß mit max. 0.30 m bis OK Pfette. 1.4 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig. 1.5 Die Dächer sind mit einem umlaufenden Traufüberstand von max. 1.20 m bis zu III Vollgeschossen und max. 1.50 m bis zu V vollgeschossen auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante des Bauteils abzustimmen. 1.6 Zulässig sind Blecheindeckungen. Ausnahmsweise sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig. 1.7 Vorspringende Bauteile, wie zum Beispiel Wintergärten, überdachte Balkone sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmsweise sind Glaseindeckungen zulässig.	§ 4 Abs. 3 1. Sondergebiet VI 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerischer Festsetzung, als Flachdach mit mind. 3% - 5% Neigung auszubilden. ~~1.2 Die Zulässige Dachneigung beträgt max. 15°~~ ~~1.3 Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig Zulässig ist jedoch ein konstruktiver Dachfuß mit max. 0.30 m bis OK Pfette~~ ~~1.4 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig~~ ~~1.5 Die Dächer sind mit einem umlaufenden Traufüberstand von max. 1.20 m bis zu III Vollgeschossen und max. 1.50 m bis zu V vollgeschossen auszubilden.~~ ~~Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante des Bauteils abzustimmen.~~ ~~1.6 Zulässig sind Blecheindeckungen~~ ~~Ausnahmsweise sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig~~ 1.7 Vorspringende Bauteile, wie zum Beispiel überdachte Balkone sind als Pultdächer mit Blecheindeckung auszuführen. Ausnahmsweise sind Glaseindeckungen zulässig.
§ 4 Abs. 3 Nr. 7 7. Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäude und Garagen nur Satel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind Blecheindeckungen und rote Dachziegel zulässig.	§ 4 Abs. 3 Nr. 7 7. Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäude und Garagen Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind Blecheindeckungen und rote Dachziegel zulässig. Ebenso sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 15° und mit Blecheindeckung zulässig.

Festsetzungen durch Text

Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen
Bebauungsplan Bestand – Änderungen
gültig nur für Deckblatt Nr. 64

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Kurgebiet Süd, Bad Füssing

Bebauungsplan Bestand	Bebauungsplan Änderungen
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 Sondergebiet VI Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO Zulässig sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Schank- und Speisewirtschaften, Tagescafes u.ä. Betriebe, die dem Kurgebiet dienen - Einzelhandelsbetriebe, die dem Kurgebiet dienen - Räume für freie Berufe Unzulässig sind: - Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern Ausnahmsweise sind in Betriebsgebäuden integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 Sondergebiet VI Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO Zulässig sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Schank- und Speisewirtschaften, Tagescafes u.ä. Betriebe, die dem Kurgebiet dienen - Einzelhandelsbetriebe, die dem Kurgebiet dienen - Räume für freie Berufe - Zulässig sind Hotelsuiten mit Hotelzimmerküchen ~~Unzulässig sind:~~ ~~- Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern~~ Ausnahmsweise sind in Betriebsgebäude integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Vermietung an einen wechselnden Personenkreis ist auf Dauer sicherzustellen. Diese Sicherstellung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Bad Füssing – sogenannte Fremdenverkehrsdienstbarkeit – im Grundbuch verbindlich abzusichern.
§1 Abs. 2 Maß der baulichen Nutzung Sondergebiet VI GFZ 1,0 (Höchstmaß) GRZ 0,25 (Höchstmaß) GÜZ 0,4 (Mindestmaß) Für die einzelnen Baugrundstücke gilt vorranging das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien, Baugrenzen und Geschosszahlen festgelegt ist; das oben aufgeführte Höchstmaß darf jedoch nicht überschritten werden.	§1 Abs. 2 Maß der baulichen Nutzung Sondergebiet VI GFZ 1,0 (Höchstmaß) GRZ 0,25 (Höchstmaß) GÜZ 0,4 (Mindestmaß) Für die einzelnen Baugrundstücke gilt vorranging das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien, Baugrenzen, Geschosszahlen und Wandhöhen festgelegt ist; das oben aufgeführte Höchstmaß darf jedoch nicht überschritten werden. Die Wandhöhe wird gemessen vom Niveau der Straßenachse der angrenzenden Beethovenstraße
§ 3 Abs. 3 Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.	§ 3 Abs. 3 Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

§ 4 Abs. 3 Nr. 8 Tiefgaragenabfahrten, die gemäß planzeichnerischer Darstellung parallel an die Hauptgebäude angebunden werden, sind mit Pultdächern zu überdachen und in gleicher Deckungsart und in dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Als Dachneigung sind 15° bis 25° zulässig.	§ 4 Abs. 3 Nr. 8 Tiefgaragenabfahrten, die gemäß planzeichnerischer Darstellung parallel an die Hauptgebäude angebunden werden, sind mit Pultdächern zu überdachen und in gleicher Deckungsart und in dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Als Dachneigung sind 15° bis 25° zulässig. Tiefgaragenabfahrten sind ebenso mit Flachdach zulässig. Mindestgefälle 3% bis 5%
	§7 Abs. 2 Nr. 4 Niederschlagswasserbeseitigung Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung ist anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Blei-blechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Nieder-schlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

BEKANNTMACHUNG

über einen ☒ Bebauungsplan ☒ Grünordnungsplan

I.

Der ☒ Gemeinderat ☐ Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 11.09.2017

für das Gebiet **„Kurgebiet Süd" mit Deckblatt Nr. 64 die Änderung**

des/einen ☒ 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 08.06.2017, ergänzt 11.09.2017, liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 16 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 des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Desweiteren 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.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 14.09.2017

Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:
An die Amtstafel angeheftet am 14.09.2017 Der ☒ Bebauungsplan ☒ Grünordnungsplan
Abgenommen am 29.09.2017 ist somit am 14.09.2017 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung