

# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPAN "KURGEBIET NORD" BAD FÜSSING

**GEMEINDE:**  
**LANDKREIS:**  
**REGIERUNGSBEZIRK:**

**BAD FÜSSING**  
**PASSAU**  
**NIEDERBAYERN**


ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPAN

**BAD FÜSSING**  
**"KURGEBIET - NORD"**

AUSGEFERTIGT AM 29. JUNI 2006



  
Brundobler, 1. Bürgermeister

ENTWURF

M 1:1000

DECKBLATT NR. 25



**JOCHAM + KELLHUBER** + - -  
Landschaftsarchitektur

URSULA JOCHAM

PETRA KELLHUBER

Am Sportplatz 7

Kapuziner Strasse 15

94547 Iggenbach

84503 Altötting

Tel. 09903-95 100 40

Tel. 08671-95 76 57

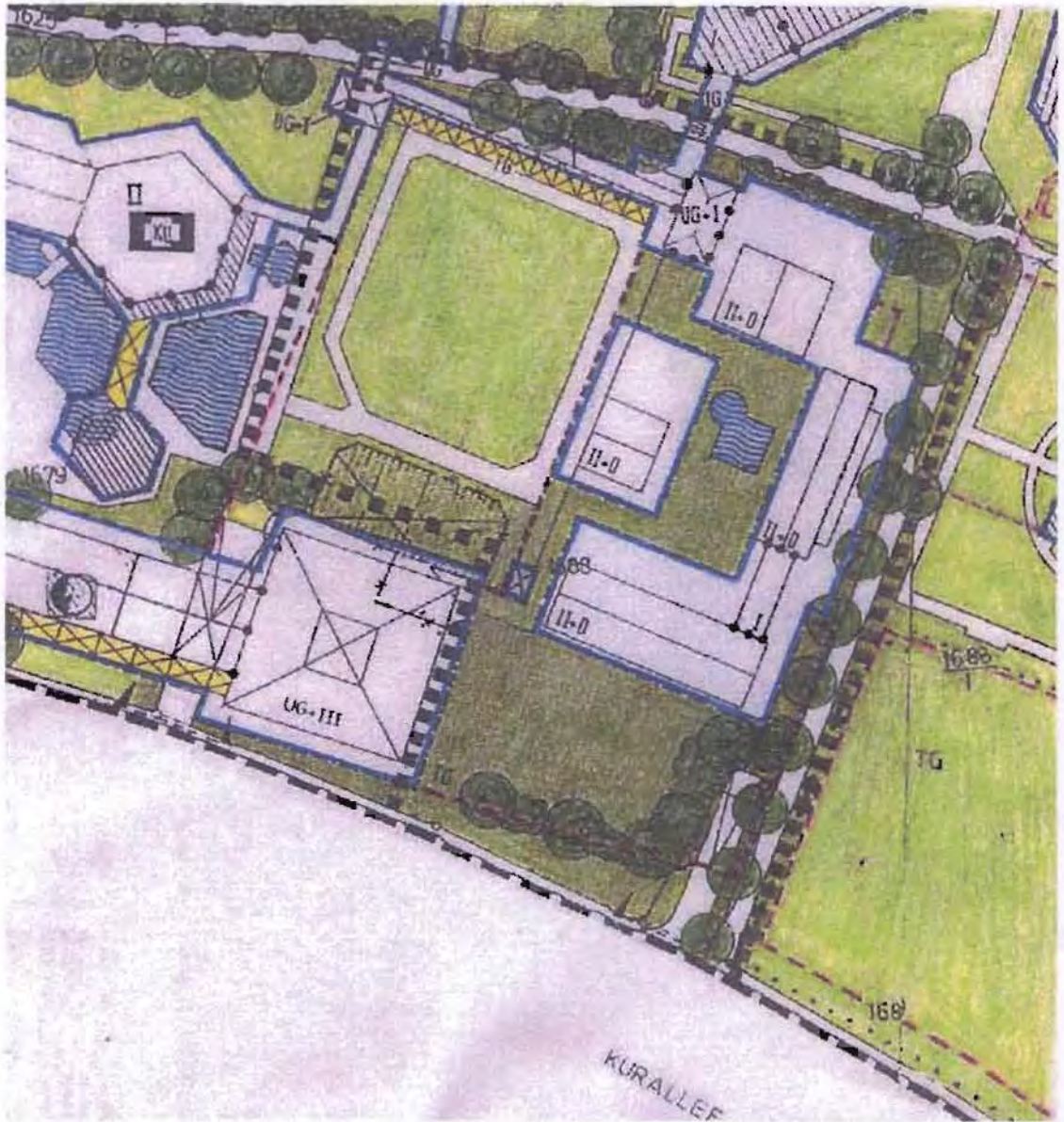
Fax. 09903-26 41

Fax. 08671-95 76 27

info@jocham-kellhuber.de · www.jocham-kellhuber.de



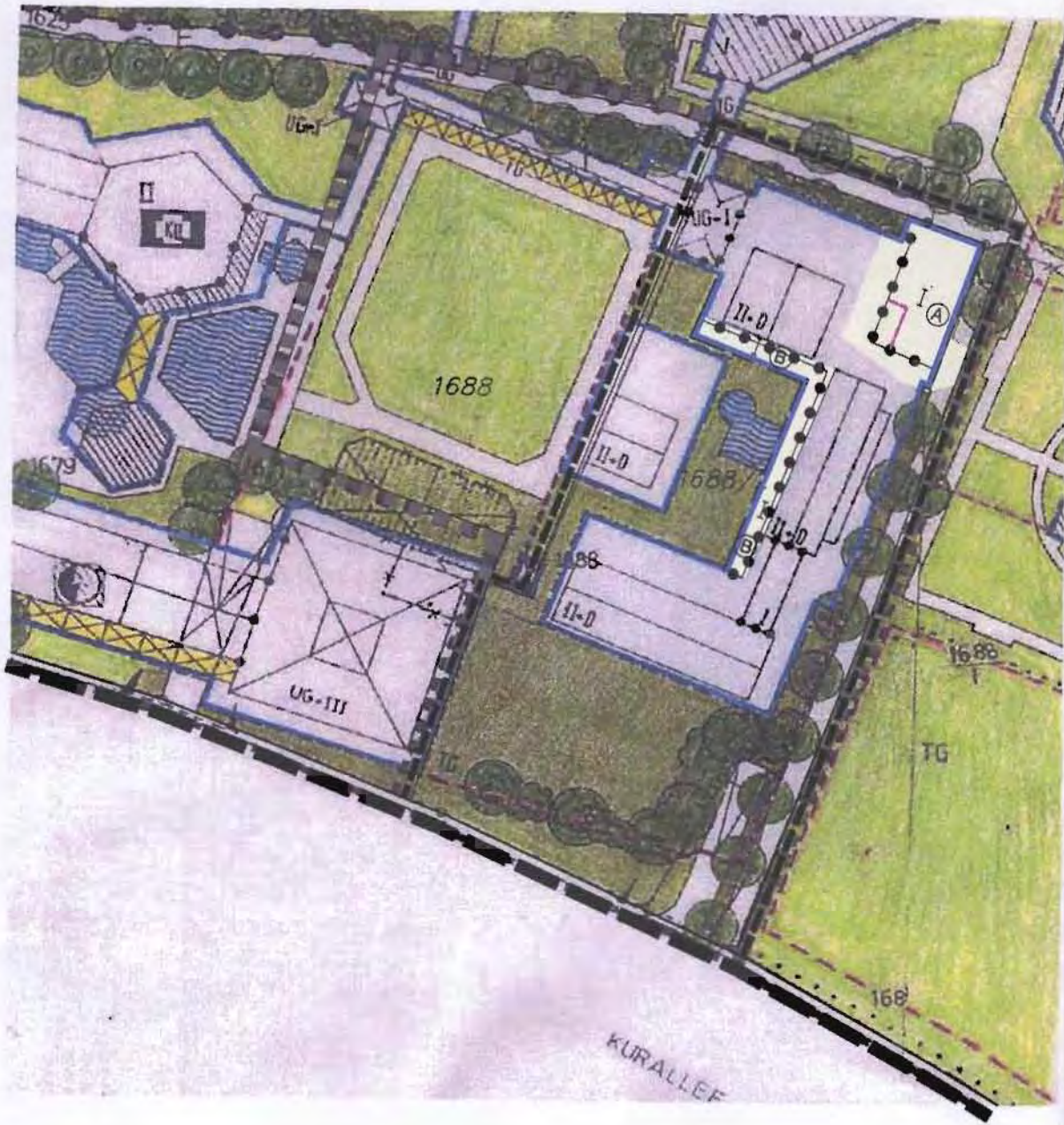
# Gültiges Deckblatt



Deckblatt Nr. 16 zum bestehenden Bebauungsplan Bad Füssing "Kurgebiet Nord" vom 12.07.2001



# Deckblattänderung



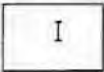






Geänderter Ausschnitt des Deckblatts Nr. 16 zum bestehenden Bebauungsplan Bad Füssing "Kurgebiet Nord" durch Deckblatt Nr. 25



## ÄNDERUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Änderungen gelten nur im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 25

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.7  zulässig 1 Vollgeschoß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
- 3.5  Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen
- 15.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Tiefgarage
- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Kurgebiet Nord"
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Deckblatt Nr. 16
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Deckblatt Nr. 25
- 15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Begrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- 15.15 Besondere Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung:
- Ⓐ Dach mit Dachbegrünung
- Ⓑ zusätzlich zu den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Dachformen hier auch Pultdach zulässig

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

#### Festsetzungen zu Dachausformung

##### Bereich A:

abweichend von den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Dachformen ist hier eine Dachbegrünung mit kompletter Überschüttung festgesetzt.

##### Bereich B:

zusätzlich zu den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Dachformen ist hier die nachfolgende Dachform möglich:

Pultdach - mit durchgehender Trauf- und Firstlinie

Dachneigung: 10 - 25°

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Zeichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kurgebiet Nord" (einschließlich Änderungen) haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die Festsetzungen der Änderungsplanung aufgehoben werden.

# Begründung zur Änderung

## Bebauungsplan und Grünordnungsplan Bad Füssing

### „Kurgebiet Nord“

#### Gemeinde Bad Füssing durch das Deckblatt Nr. 25

#### I. Allgemeines

Die Gemeinde Bad Füssing hat in der Sitzung des Gemeinderates vom \_\_\_\_ 2006 beschlossen für das rechtskräftige Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“ eine Änderung in Form des Deckblattes Nr. 25 durchzuführen.

Die Änderung betrifft das Grundstück Fl.-Nr. 1688/2 des Saunahofs an der Therme I.

#### III. Inhalt der Änderung

Die Änderungen im Bereich des Deckblattes Nr. 25 betreffen die Festsetzungen bezüglich der Lage und Größe der Baufenster, sowie des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzungen der Dachformen.

So wurden:

- die Baufenster im Nord-Östlichen Bereich des Geltungsbereichs in ihrer Lage und Ausdehnung verändert.
- die Festsetzungen für die Gebäude im Erweiterungsbereich bezüglich der Geschoße abweichend zu den bestehenden Baufenstern mit nur einem Geschoß festgesetzt.
- die Festsetzungen für die Dachform in den Bereichen der Erweiterungsflächen verändert.

Durch diese Änderungen wird die festgesetzte überbaubare Fläche (GRZ) auf dem Grundstück nicht erhöht, nur die Lage und Ausdehnung der Baufenster.



### III. Begründung der Änderung

#### 1. Änderung des Baufensters (Baugrenze)

Im genehmigten Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“ sind einzelne Baufenster festgesetzt. Die geplante Erweiterung mit einer zusätzlichen Sauna und von überdachten Verbindungsgängen macht die Vergrößerung dieser Baufenster erforderlich.  
Die überbaubare Fläche (GRZ) wird durch diese Änderungen nicht erhöht.

#### 2. Festsetzungen zu den Gebäuden in den Erweiterungsflächen

Die Festsetzung zur Anzahl der Geschosse wurde in den Erweiterungsflächen mit 1 festgesetzt. Gleichzeitig wurde die Baugrenze für die Erweiterungsflächen bis an die Grundstücksgrenze ausgedehnt. Die Dachformen wurden für die Erweiterungsflächen abweichend von den bisherigen Festsetzungen definiert. Im Bereich der zusätzlichen Sauna ist eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt, im Bereich der Verbindungsgänge wird zusätzlich zu den festgesetzten Dachformen auch ein Pulldach ermöglicht.  
Die Änderungen ergeben keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung bzw. die angrenzenden Grundstücke.

### IV. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan seine Gültigkeit.

### V. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Deckblattänderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft [nach Art 8 Abs.(1) BNatSchG] ergeben.

Durch diese Änderungen wird die maximal zulässige zu befestigende bzw. zu überbauende Fläche nicht verändert (GRZ bleibt unberührt).

Es wird durch das Änderungsverfahren keine Verschlechterung bezogen auf den Naturhaushalt zum rechtsgültigen Bebauungsplan verursacht.

Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### VI. Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur Strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan "Kurgebiet Nord"  
Änderung durch Deckblatt Nr. 25  
i.d.F. vom 28.04. 2006

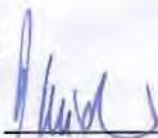
Verfahrenshinweise:

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 02.05.2006 die 25. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.  
Anregungen werden hierzu nicht vorgetragen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 29. JUNI 2006



  
Brundobler, 1. Bürgermeister

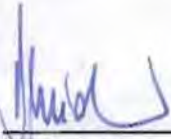
Die Änderung wurde mit Begründung am 29. JUNI 2006 gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung ist am 29. JUNI 2006 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach §10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 29. JUNI 2006



  
Brundobler, 1. Bürgermeister