

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG KURGEBIET NORD

27. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 27


ARCHITEKT

MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING
TEL. 08531/29717

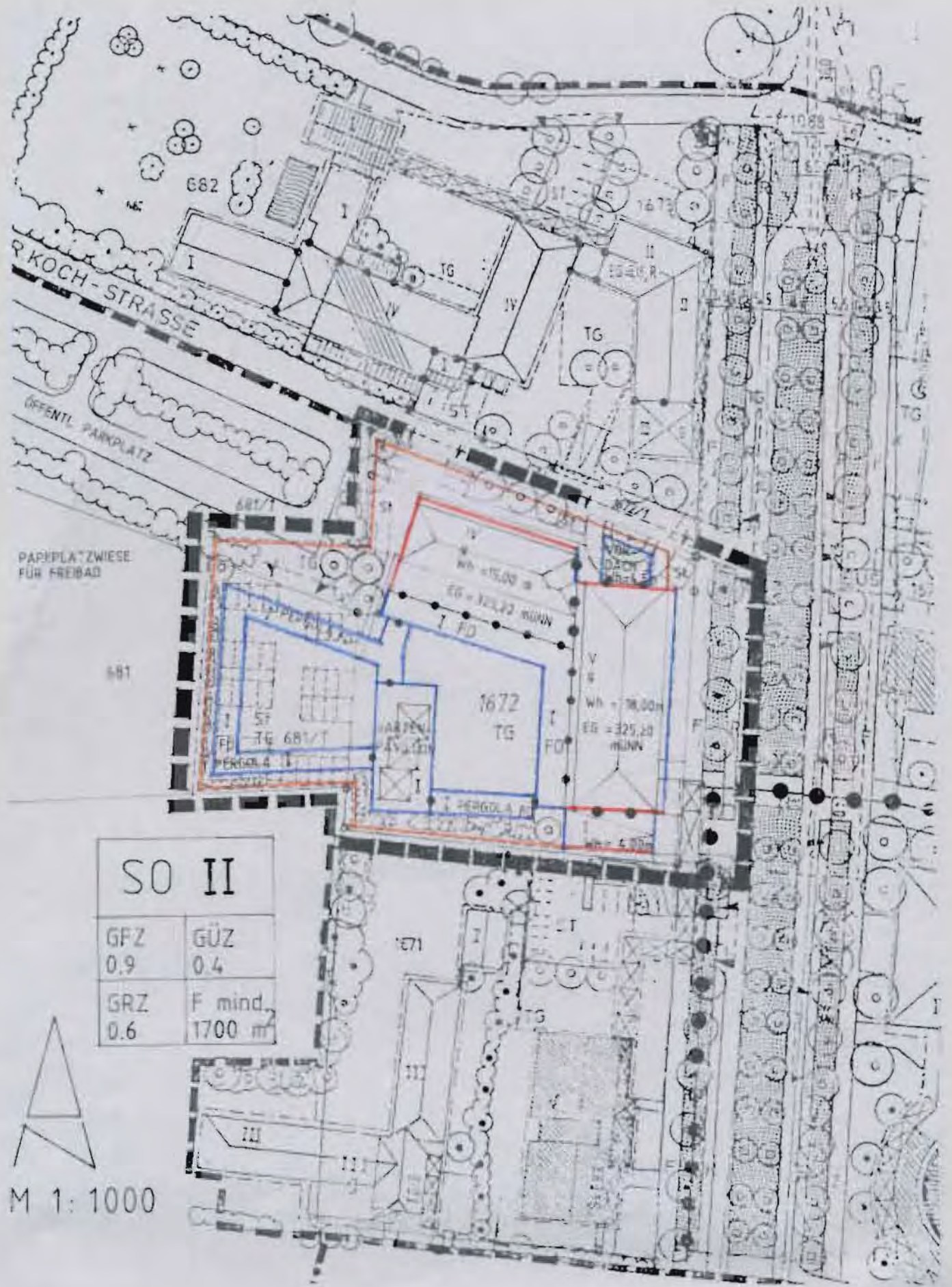
BAD FÜSSING, DEN 12. 2. 2007
1. ÄNDERUNG 30. 4. 2007

Ausgeliefert am: 01. AUG. 2007




Brundobler
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

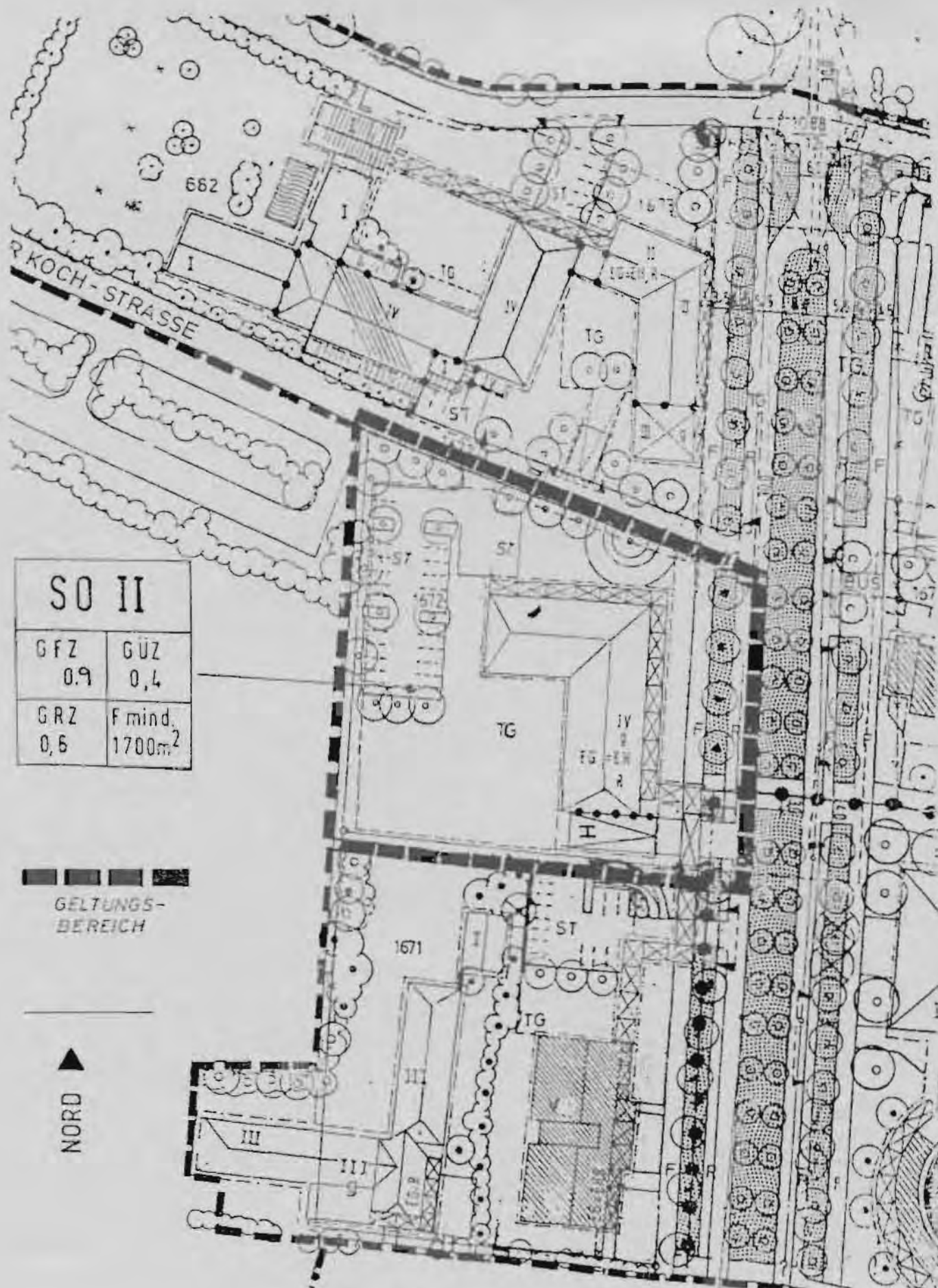


| | |
|------------|-------------------|
| SO II | |
| GFZ 0.9 | GÜZ 0.4 |
| GRZ 0.6 | F mind. 1700 m |



M 1:1000

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT 19



| | |
|------------|-------------------------------|
| SO II | |
| GFZ 0,9 | GUZ 0,4 |
| GRZ 0,6 | F mind. 1700m ² |

GELTUNGS-
BEREICH

NORD

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..23. JULI 2007.. den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den ..01. AUG. 2007...

Gemeinde Bad Füssing



.....
Brundobler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage Bekanntmachung, das ist am ..01. AUG. 2007.. gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am ..01. AUG. 2007.. bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. 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 diese Bebauungsplanänderung 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 Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, den ..01. AUG. 2007.....

Gemeinde Bad Füssing



.....
Brundobler, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BAD FÜSSING KURGEBIET NORD

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

BEGRÜNDUNG

Das 4-Sterne Traditionshotel „Holzapfel“ wurde in den letzten Jahren immer wieder erweitert, umgebaut und qualitativ verbessert.

Um den gestiegenen Standards gerecht zu werden und um die Qualität nochmals zu steigern hat die Familie Holzapfel beschlossen, ein neues 5-Sterne Hotel zu bauen.

Der Bedarf eines Luxushotels ist gegeben und ist eine Qualitätssteigerung im Hotelangebot des Kurortes.

Damit dieses Vorhaben durchgeführt werden kann ist die Änderung des Bebauungsplanes dahingehend erforderlich, dass die festgesetzten Baugrenzen und Geschosszahlen für das Grundstück Fl. Nr. 1672 Gemarkung Safferstetten verändert werden.

Die Baufläche an der Dr.-Koch-Straße soll so verändert werden, dass der Querbau (Nordflügel) fast parallel zur Straße verläuft. Durch die Drehung wird der Gastgarten wesentlich größer. Die Zahl der Vollgeschosse ändert sich nicht.

Entlang der Thermalbadstraße soll der Baukörper (Ostflügel) anstelle der 4 Vollgeschosse nunmehr auf 5 Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Größe der Baufläche bleibt unverändert. Beide Baukörper werden mit einem Gelenkbau (Verbindungsbau) verbunden.

Die festgesetzten 1-geschossigen Arkaden entlang der Gebäude entfallen.

Hotelvorfahrt und Tiefgaragenzufahrt bleiben unverändert.

Die im Erdgeschoss bisher festgesetzten Einzelhandelsbetriebe (EH) und Schank- und Speisewirtschaften (R) entfallen, da der Eigentümer des Grundstückes im Erdgeschoss, dem Hotel dienende Seminar- und Therapieräume, Rezeption und Hotellounge plant.

Im Gastgarten werden zusätzlich 1-geschossige Bauflächen festgesetzt und die ausschließlich dem Hotel- und Gastgartenbetrieb dienen.

Die Aufstockung des Ostflügels auf 5 Vollgeschosse fügt sich städtebaulich gut in die Umgebung ein. Das angrenzende Nachbarhotel „Thermenblick“ (Thermalbadstraße 6) hat 5 Vollgeschosse. Das gegenüberliegende „Kurhotel Zink“ (Thermalbadstraße 1) 5 bzw. 6 Vollgeschosse und das Hotel „Holzapfel“ (Thermalbadstraße 5) hat 5 Vollgeschosse.

Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl und Grünflächenzahl bleibt unverändert.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Die zulässige GRZ von 0,6 wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert. Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

Die weiteren Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

BEARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Deckblattes wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers Herrn Josef Holzapfel, Bad Füssing aufgestellt.

Ergänzung zur 1. Änderung

Dem Antragsteller war es möglich 1.200 m² Grundstücksfläche aus der Fl. Nr. 681 zu erwerben. Das Grundstück schließt westlich an die Fl. Nr. 1672 des Antragstellers an. Dieses Teilgrundstück wird dringend benötigt für oberirdische Stellplätze um den 1. Bauabschnitt des Hotels, ohne Doppelparkeranlagen in den Tiefgaragen, bauen zu können. Der 1. Bauabschnitt besteht aus dem Ostflügel mit 5 Vollgeschossen und den Nordflügel mit 1 Vollgeschoss.

Bei der Ausführung des 2. Bauabschnittes, Aufstockung des Nordflügels bis zum 4. Vollgeschoss, reichen die oberirdischen Stellplätze nicht mehr aus und werden durch die zusätzliche Tiefgarage auf dieser Fläche ersetzt.

Um alle Stellplätze in der TG unterbringen zu können ist es außerdem notwendig unter den öffentlichen Parkplatz Fl. Nr. 681/1, eine Unterbaumöglichkeit für eine Tiefgarage festzusetzen.

Im 2. Bauabschnitt werden die oberirdischen Stellplätze zurück gebaut und der Hotelgastgarten um diese Fläche vergrößert.

Aus diesem vorgenannten Gründen ist es notwendig den Geltungsbereich für das Deckblatt 27 um ca. 1.500 m² zu erweitern.

Bad Füssing, den 12.2.2007

1. Änderung 30.4.2007



Architekt
Manfred F. Graw
Sonnenstraße 4
94072 Bad Füssing
Tel. 08531/2 97 17

Anhang zur Begründung

Umweltbericht in verkürzter Form für das Deckblatt Nr. 27 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Bad Füssing, „Kurgebiet Nord“

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 27 umfasst ausschließlich die Fl.-Nr. 1672 der Gemarkung Safferstetten an der Thermalbadstraße. Die Größe des Grundstücks beträgt 4.323 m².

Auf dem Grundstück besteht bereits ein Baurecht durch den Ursprungsbebauungsplanes und durch die Deckblätter 14 und 19.

Die Änderungen durch das Deckblatt Nr. 27 sind im einzelnen:

1. Drehung des Querbaues (Nordflügel) an der Dr.-Koch-Straße und Vergrößerung der Baufläche.
2. Aufstockung des Ostflügels von 4 auf 5 Vollgeschosse bei unveränderter Baufläche.
3. Zusätzliche Bauflächen auf der Tiefgarage, im Gastgarten für eingeschossige Pavillonbauten.

Das betroffene Grundstück ist bereits zur Hälfte mit dem ersten Bauabschnitt einer genehmigten Tiefgarage bebaut. Die gesamte Tiefgarage (Bauabschnitt 1 und 2) füllt das Grundstück zur Gänze aus.

Oberirdisch befindet sich außerdem auf der Nordseite des Grundstückes ein befestigter Parkplatz mit einer Größe von ca. 1.200 m². Beim Bau der Tiefgarage und des Parkplatzes ist das gesamte Grundstück in Mitleidenschaft gezogen worden. Derzeit ist auf der bestehenden Tiefgarage eine Magerwiese angelegt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 27 sind keine erneuten zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die zulässige Art und das zulässige Maß der Nutzung sind unverändert. Ebenfalls unverändert ist die festgesetzte Grünordnung und der Grünflächenanteil von mindestens 40% (GÜZ 0.4).

Anmerkung zur 1. Änderung

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Deckblattes 27 erstreckt sich ausschließlich auf vorhandene unbefestigte Parkplatzflächen für das angrenzende Freibad.

Bad Füssing, den 12.2.2007

1. Änderung 30.4.2007



Architekt
Manfred F. Graw
Sonnenstraße 4
94072 Bad Füssing
Tel. 08531/2 97 17



ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

(geltend für Deckblatt 27)

2. Mass der baulichen Nutzung

Wh = Maximale Wandhöhe

13. Sonstige Planzeichen



Zelt Dach

FD

Flachdach

ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(geltend für Deckblatt 27)

§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

(1) Höhenlage

- 1.1 Die Wandhöhe darf max. 18,00 m über der Oberkante des Gehsteiges in der Mitte der bestehenden Tiefgaragenrampe, betragen.

(3) Dachausbildung/Dachgestaltung

- 1.1 Entlang der Dr.-Koch-Straße wird für den Querbau (Nordflügel) bei eingeschossiger Bauweise ein Flachdach festgesetzt.
- 3.1 Der konstruktive Dachfuß kann bei einer waagrechten Balkonüberdachung über dem obersten Vollgeschoss max. 0,65 m bis OK-Fußpfette betragen.
- 7.1 Balkonüberdachungen sind auch in waagrechter Form zulässig.
- 14 Vordächer als Zufahrtsüberdachung sind zulässig. Zulässig sind Sattel-, Pult-, Flach- oder Bogendächer mit geringer Krümmung.

§ 7 Freiflächen und Grünordnung

(6) Einfriedungen

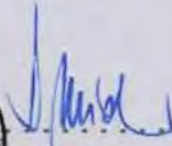
- 1.1 Einfriedungsmauern sind auch in Gabionenbauweise zulässig.

VERFAHRENSHINWEISE:

Der Gemeinderat hat am 12. FEB. 2007 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, den 01. AUG. 2007 Gemeinde Bad Füssing

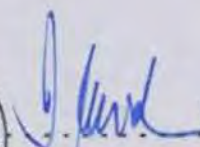



.....
Brundobler, Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 19. MRZ. 2007 bis 20. APR. 2007 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 15. MRZ. 2007 durchgeführt.

Bad Füssing, den 01. AUG. 2007 Gemeinde Bad Füssing

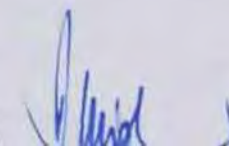



.....
Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30. APR. 2007 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. MAI 2007 bis 02. JULI 2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 21. MAI 2007 durchgeführt.

Bad Füssing, den 01. AUG. 2007 Gemeinde Bad Füssing




.....
Brundobler, Bürgermeister