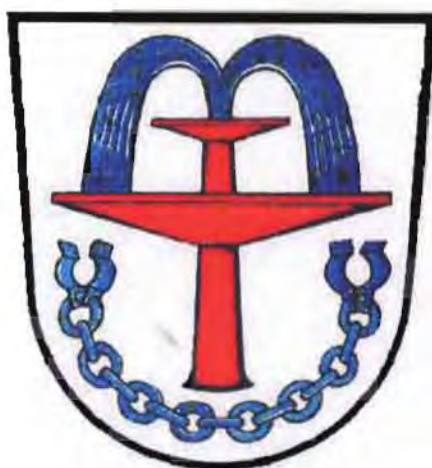


DECKBLATT NR. 28

Z U M

Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“

Gemeinde Bad Füssing



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

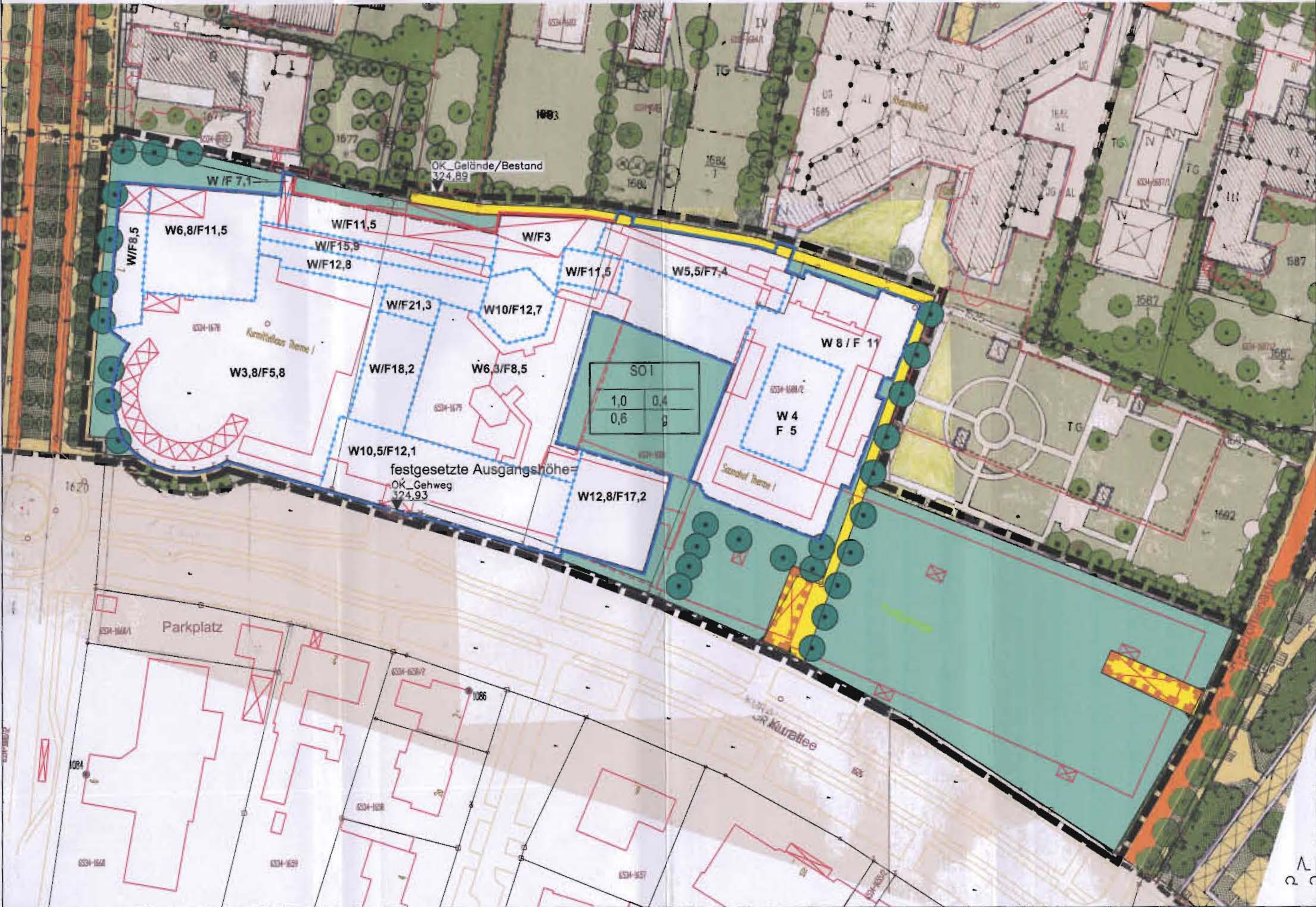
Bad Füssing
Passau
Niederbayern

Ausgefertigt am: ~~08. OKT. 2008~~




Brundobler
1. Bürgermeister

Deckblatt Nr. 28 zum Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Bad Füssing Kurgebiet Nord mit Deckblatt Nr. 11 + 16 + 25



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

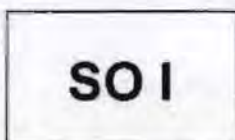
Bestand

Bebauungsplans-
und Grünordnungs-
plan Bad Füssing /
Kurgebiet Nord

Planung

Geltungsbereich
Deckblatt Nr. 28

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sondergebiet
gemäß BauNVO §11, Abs. 2
Thermen 1 und 2, Kurhaus, Kurpark, Flächen
Gemeinbedarf, Kurgärtnerei

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt! Die GRZ und GFZ berechnet sich nach dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 28 zum Bebauungsplan ohne der öffentlichen Erschließungsflächen.




Art der baulichen Nutzung	
Geschossflächenzahl (GFZ) <small>Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche</small>	Grünflächenzahl (GÜZ) <small>Verhältnis des Grünflächenanteils zur Grundstücksfläche</small>
Grundflächenzahl (GRZ) <small>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche</small>	Mindestgröße des Parzelle

GFZ	GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	GRZ	Grundflächenzahl
GÜZ	GÜZ	Grünflächenzahl
III	---	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ⓜ	---	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
UG	---	Untergeschoß
AL	---	Abgesenkter Lichthof
Fmind	---	Mindestgröße der Baugrund- stücke in m ²
---	W	maximal zulässige Wandhöhe
---	F	maximal zulässige Firsthöhe

Die festgesetzte Ausgangshöhe ist die Kote an der Kurallee / Haupteingang Therme 1 bestehende Gehsteigoberkante. Sie wird auf 324,93 m ü.NN festgesetzt.

Als Beschränkung der Wand und der Firsthöhe für alle Gebäude gilt das Mass von der festgesetzten Ausgangshöhe von 324,93 m ü.NN. Ausgehend von dieser festgesetzten Höhe dürfen die maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	o	Offene Bauweise
g	g	Geschlossene Bauweise
---		Baulinie
		Baugrenze

4.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



Flächen für den Gemeinbedarf

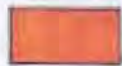


Gesundheitlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen
KU = Kurmittelhaus KL = Kliniken

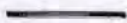
5.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Nr. 11 / BauGB)



Sonstige überörtliche und örtliche
Hauptverkehrsstraßen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen für Sicherheits- und
Rettungsfahrzeuge



Radwege



Rad- und Fußwege



Fußwege



Rad- und Fußwege / Feuerwehrezufahrt

Bestand

Bebauungsplans-
und Grünordnungs-
plan Bad Füssing /
Kurgebiet Nord

Planung

Geltungsbereich
Deckblatt Nr. 28

6.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN; FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9, Nr. 11 / BauGB)



Elektrizität

7.0 GRÜNFLÄCHEN

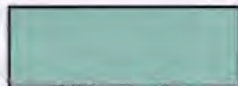
(§ 9, Nr. 11 / BauGB)



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



private Grünflächen
Anlage von notwendigen Rettungswegen,
Zufahrten, Terrassen, Plätze und Wege
sind zulässig.

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



Wasserflächen

9.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

zu erhaltender Gehölzbestand:



Baum I. Ordnung



Sträucher

zu entfernender Gehölzbestand :



Baum I. Ordnung

zu pflanzende Einzelbäume :



Baum I. Ordnung (Hochstamm)

1.0 SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante)



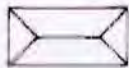
Abgrenzung der Art der Nutzung



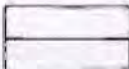
Abgrenzung des Maßes der Nutzung



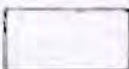
Beseitigung von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen



Walmdach



Satteldach



Flachdach

Ⓐ

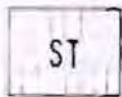


Dach mit Dachbegrünung

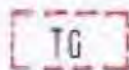
Ⓑ



zusätzlich zu den festgesetzten Dachformen hier auch Pultdach zulässig



private Stellplätze



Tiefgarage



Tiefgaragenabfahrt



Einfahrtsbereich



Arkaden / Durchfahrten

Begründung

Entwurf vom 04.07.2008

Inhaltsverzeichnis:

Begründung	Entwurf vom 04.07.2008.....	1
1.	Allgemeines.....	3
2.	Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 28.....	4
2.1.	Anlass der Änderung	4
2.2.	Inhalt der Änderung	5
2.3.	Begründung der Änderung.....	6
3.	Erschließung	7
3.1.	Verkehrerschließung	7
3.2.	Abwasserbeseitigung	7
3.3.	Wasserversorgung.....	7
4.	Grünordnung.....	7
4.1.	Bestandteile der Planung	7
4.2.	Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege	7
4.2.1.	Allgemein	7
4.2.2.	Bestandsaufnahme	7

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit dem Beschluss vom __. __. ____ beschlossen für den Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“ eine Bebauungsplanänderung in Form eines Deckblattes Nr. 28 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Seit 01.01.2007 wurde das BauGB um den § 13a ergänzt. Dieser Artikel beinhaltet Bebauungspläne der Innenentwicklung. Damit wird die Möglichkeit geschaffen einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Nach dem Muster –Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21.03.2007 werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 4) erfasst. In Betracht kommen insbesondere

1. Im Zusammengang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34
2. Innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
3. innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die hier vorliegende Planung fällt unter die 3. Rubrik.

Dabei ist nach den Ausführungen von Herrn Dr. Franz Dirberger vom Bayerischen Gemeindetag in der BayGTzeitung 2/2007 die zulässige Grundfläche für Bebauungspläne, die nach diesem Artikel 13a behandelt werden können, folgendermaßen zu berechnen:

„Aus europarechtlichen Gründen musste der Gesetzgeber eine größenmäßige Beschränkung der Bebauungspläne vorsehen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Dazu hat das Gesetz drei Kategorien geschaffen:

- Bleibt der Bebauungsplan unter 20.000 m² festgesetzte Grundfläche, so ist das beschleunigte Verfahren prinzipiell immer anwendbar.
- Zwischen 20.000 m² und 70.000 m² festgesetzte Grundfläche hat die Gemeinde eine überschlägige Prüfung vorzunehmen und abzuschätzen, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Falls dies nicht der Fall ist, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.
- Ab 70.000 m² festgesetzter Grundfläche kommt das beschleunigte Verfahren nicht mehr in Betracht.

Als erstes ist also die vom Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (also nicht sein Geltungsbereich) zu ermitteln. Das Gesetz selbst schreibt vor, wie dies geschehen soll. Auszugehen ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB regelmäßig von der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Das ist der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Damit ist in erster Linie also die festgesetzte Grundflächenzahl zugrunde zu legen, die Versiegelung beispielsweise durch Erschließungsanlagen bleibt außer Betracht. Die Fläche der Baugrundstücke ist dann mit dieser GRZ zu multiplizieren. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche – etwa im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO - bleiben insoweit außer Betracht.“

Für diesen vorliegenden Fall ist von folgenden Flächengrößen auszugehen:

Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 28:

ca. 28.980 m²

Festlegung einer GRZ von maximal 0,6:

Überbaubare Grundfläche:

ca. 17.388 m²

Damit ist nachgewiesen, dass mit der festgesetzten GRZ von 0,6 das Deckblatt Nr. 28 unter dem Schwellenwert von 20.000 m² verbleibt und somit das beschleunigte Verfahren prinzipiell angewendet werden kann. Somit ist weder die Abhandlung der Eingriffsregelung, noch die Erstellung des Umweltberichtes erforderlich.

2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 28

2.1. Anlass der Änderung

Der gesamte Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“ wurde Anfang der 90er Jahre unter der Maßgabe erarbeitet, die aus den Ergebnissen eines interdisziplinären Gutachtens von 1985 erarbeiteten Entwicklungsziele der Gemeinde Bad Füssing umzusetzen.

In der Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“ wird das Kurgelände als das städtebauliche Zentrum, als der Kernbereich des gesamten Kurgeschehens und damit der wirtschaftliche Schwerpunkt der Gemeinde bezeichnet. Von Anfang an sind folgende wesentliche Entwicklungsziele für die Gemeinde wesentlich:

- Der Kurbetrieb soll der entscheidende Wirtschaftsfaktor bleiben
- Der Kurortcharakter darf nicht durch eine zu intensive Bebauung beeinträchtigt werden
- Die betriebliche Rentabilität in bestehenden Betrieben soll aufrechterhalten und verbessert werden.

An diesen grundsätzlichen Entwicklungszielen hat sich nichts geändert. Ganz im Gegenteil, auf Grund der schwierigen Lage im Gesundheitswesen ist die Anforderung die Attraktivität der vorhandenen Kuranlagen zu verbessern und die Wirtschaftlichkeit des Betriebes für die Zukunft sicherzustellen eine herausragende Aufgabe der Gemeinde.

Dieses Deckblatt Nr. 28 umfasst nur einen Teilbereich des gesamten Bebauungsplanes „Kurgebiet Nord“, nämlich ca. 2,9 ha. In diesem Geltungsbereich befinden sich die Anlage der Therme 1, der Saunahof und die unmittelbar daran anschließenden Grünanlagen.

Die Neugestaltung und grundlegende Modernisierung der großen Thermenanlage „Therme 1“ ist der Anlass für die Aufstellung des Deckblattes Nr. 28 um für die notwendigen Um-, An- und Aufbauten die baurechtlichen Grundlagen zu schaffen. Als weiterer Nebeneffekt wurde der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 28 um den Saunahof und angrenzende Grünfläche erweitert, um auch die Inhalte des Deckblattes Nr. 25 in dieses Deckblatt zu integrieren. Da der Bebauungsplan in diesem Bereich bereits über 3 Deckblätter geändert wurde (Deckblatt Nr. 11, 16 und 25) werden sämtliche planlichen und textlichen Festsetzungen für dieses Deckblatt Nr. 28 überarbeitet. Das bedeutet, dass für die praktische Handhabbarkeit des Planes sämtliche für diesen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 28 zutreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet wurden und dem Deckblatt beiliegen. Ein Zurückgreifen auf den ursprünglichen Bebauungsplan oder die vorangegangenen Deckblätter ist nicht mehr notwendig.

Nachdem im rechtsgültigen Bebauungsplan die Baufenster und Festsetzungen ganz eng auf den in den 60er Jahren zurückgehenden Ursprungsbau mit den in den letzten Jahrzehnten in Teilbereichen vollzogenen Anbauten und Erweiterungen getroffen wurden, ist für die grundlegende Umgestaltung der Therme 1 eine umfassende Überarbeitung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes erforderlich geworden.

Mit dem grundlegenden Umbau der Therme 1 ist die Gemeinde Bad Füssing als Träger des Bades bestrebt, die in den letzten Jahren sinkenden Besucherzahlen und abnehmende Attraktivität im Vergleich zu den konkurrierenden Thermen in Bad Füssing und Umgebung zu stoppen und die Therme 1 von Grund auf zu modernisieren und für die Zukunft konkurrenzfähig zu machen. Ziel ist es dabei, neben der Steigerung der Besucherzahlen, die Substanz zu erhalten und zu verbessern, den Gesundheitsaspekt und das Heilwasser in den Vordergrund zu stellen. Entgegen des derzeitigen Bäderbooms mit modischen Trends und lauten Themen ist der Bauherr bestrebt in der Modernisierung sensibel vorzugehen, beständige Werte zu schaffen, nachhaltig die Technik zu ergänzen, und eine Gestaltgebung zu erreichen, die die Gesundung des Menschen über die Wahrnehmung der Raumatmosphäre im Mittelpunkt stellt.

2.2. Inhalt der Änderung

Die Therme 1 mit ihrem Grundbau wurde in den letzten Jahrzehnten durch Anbauten und Erweiterungen zu einem prägenden Ensemble im Zentrum von Bad Füssing. Durch diese nachträglichen An- und Umbauten mit dem im Grundriss und den Einrichtungen veralteten Grundbau ergeben sich im heutigen Betrieb eine Vielzahl an Mängeln in der Gesamtanlage der Therme. Hauptursachen für die fehlende Attraktivität sind:

- die nicht klare Wegeführung,
- das Fehlen von Wasserfläche und wechselnden Wasserthemen,
- die überholungsbedürftige Bausubstanz

Um diese Mängel zu beheben ist eine generelle Neustrukturierung des gesamten Thermenkomplexes erforderlich.

Durch folgende Änderungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes wurden die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen:

- Erweiterung des bestehenden Baufensters
- Festsetzung einer Baulinie im nördlichen Bereich
- Rücknahme der Ausweisung der einzelnen Wasserbecken
- Festsetzung der notwendigen Wand- und Firsthöhen
- Reduzierung der gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Gebäude auf die notwendigen Aussagen

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst eine Flächengröße von ca. 28.980 m². Als gesamte überbaubare Grundfläche ist über die Festsetzung der GRZ von 0,6 eine Fläche von 17.388 m² mit baulichen Anlagen bebaubar.

2.3. Begründung der Änderung

Für den Umbau und die Neustrukturierung der Therme 1 war der sensible Umgang mit dem Bestand wesentlich. Die alten Gebäudeteile werden in ihrer Struktur freigelegt, klar geordnet und neu belebt. Die Maßstäblichkeiten werden erhalten. Durch die Situierung der Neubauten im Norden über dem bestehenden Werkhof ist ein durchgehender Badebetrieb auch während der Bauphasen möglich.

Für

- die Neugestaltung und Erweiterung der Umkleiden und Duschbereiche
- die Neuordnung der Ruhezone
- die Verbesserung der Erschließung
- die Verknüpfung der bestehenden „Badeplatten“
- die Anbindung des bestehenden bisher isolierten Hektagon an den Neubau des Magistralenbaues
- die Herstellung von wichtigen direkten Blickbeziehungen zwischen den beiden bisher stark isolierten äußeren Badebereichen
- die Verbesserung der Infrastruktur bezüglich der Gastronomie
- die Sanierung der Technik der gesamten Thermenlandschaft
- den Neubau der drei Wasserwelten

ist auf den bestehenden Gebäuden in Teilbereichen eine Aufstockung erforderlich, bzw. werden Neubauten zwischen den bestehenden Baukörpern eingefügt.

Dafür ist das Baufenster großzügig über die jeweiligen überbaubaren Flächen gezogen worden. Eine genaue Abgrenzung der einzelnen Gebäude wie im rechtswirksamen Bebauungsplan erschien nicht mehr sinnvoll. Ebenso wurde in den Innenhöfen die durch Planzeichen fest umgrenzten Wasserbecken aufgelöst und im Baufenster integriert. So wurde die baurechtliche Voraussetzung geschaffen auch nachträglich im Innenhof jederzeit den Bau eines Wasserbeckens selbst mit Überdachung zu ermöglichen, ohne sofort wieder eine Befreiung oder ein Deckblatt für die Einzelbaugenehmigung zu benötigen.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wurden, abgegrenzt durch eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, gestaffelt die maximalen Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Auf gestalterische Festsetzungen zu Dachformen wurde verzichtet, da durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen eine aufwendige gestalterische Bindung nicht mehr erforderlich ist. Ebenso sind gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung nicht mehr erforderlich.

Diese Sanierung und Modernisierung der Therme 1 hat zum Ziel die unruhigen Fassaden- vor- und -rücksprünge zu Gunsten ganz klarer Baukörper mit geraden Kanten zu beseitigen und eine moderne, ansprechende und ruhige Fassadengestaltung aufzubauen.

Städtebauliches Ziel dieser Deckblattänderung ist die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die Raumwirkung des prägenden Ensembles im Zentrum von Bad Füssing durch eine moderne und klare Architektur zu verbessern und zu stärken.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung ist gesichert über die bestehenden öffentlichen Zufahrtsstraßen der Kurallee und der Thermalbadstraße.

3.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist über das vorhandene Kanalnetz der gemeindlichen Abwasseranlage sichergestellt.

3.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz der Gemeinde Bad Füssing gesichert.

4. Grünordnung

4.1. Bestandteile der Planung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden parallel erarbeitet und inhaltlich in das Deckblatt Nr. 28 zum Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“ integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden eingearbeitet. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes ist auf Grund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

4.2. Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

4.2.1. Allgemein

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 Bay-NatSchG ab.

Eine kurze Einschätzung der Änderungen durch Deckblatt Nr. 28 ergibt, dass durch die Beibehaltung der GRZ von 0,6, der Grünflächenzahl von 0,4 und der Festsetzungen bezüglich der Grünordnung kein weiterer Kompensationsbedarf gegeben ist.

4.2.2. Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet sind keine Biotope aus der amtlichen Biotopkartierung Bayern beziehungsweise andere Schutzgebiete vorhanden. Die vorhandenen Bäume wurden so wie sie tatsächlich momentan vorhanden sind in das Deckblatt mit aufgenommen. Wertvolle Baumbestände werden von der Sanierung der Therme 1 nicht berührt. Die bestehenden Bäume im optisch wirksamen „Außenbereich“ bleiben alle erhalten und werden auch entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Das Baufenster wurde in dem Bereich zusammenhängend ausgewiesen, der bereits im gültigen Bebauungsplan zum größten Teil nicht als private Grünfläche ausgewiesen ist.

In der Vergrößerung des Baufensters sind die bereits vor Ort bestehenden Gebäude, Wasserbecken, Wege und Terrassen enthalten. Die notwendigen Vergrößerungen des Baufensters unter Beibehaltung der Grünflächenzahl von 0,4 stellen keinen zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Erhöhung der Wand- und Firsthöhen stellt keinen Eingriff in den

Naturhaushalt dar, weil dadurch nicht die Größe der überbaubaren Grundfläche verändert wird.

Somit ist der Eingriff durch die Zusammenfassung der einzelnen Baufenster zu einem großen durch den Erhalt der festgesetzten Grünflächenzahl mit der Beibehaltung der Grünflächenzahl, dem Erhalt der bestehenden Bäume und der Ausweisung der privaten Grünflächen unerheblich und ausgeglichen.

Alle weiteren Korrekturen (bezüglich der Gestaltung der Gebäude etc.) haben keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 28 zum Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“ werden somit keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Festsetzungen minimiert bzw. ausgeglichen. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Deckblatt die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Textliche Festsetzungen

**Entwurf vom 04.07.2008
Überarbeitet: 23.09.2008**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
2.	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.1.	Ausnahmen von Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen	4
2.2.	Tiefgaragen und Stellplätze	4
3.	Gebäude- und Gestaltungsmerkmale	4
3.1.	Höhenlage	4
3.2.	Dachausbildung /Tiefgarage	4
4.	Stellplätze für PKW	5
4.1.	Stellplätze für PKW	5
5.	Freiflächen und Grünordnung	5
5.1.	Verkehrsflächen	5
5.1.1.	Allgemein	5
5.1.2.	Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge	5
5.1.3.	Fuß- und Radwege	5
5.1.4.	Tiefgaragen	6
5.2.	Grünflächen	6
5.2.1.	Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich.....	6
5.2.2.	Private Grünflächen	6
5.3.	Schutz des Oberbodens.....	8
5.4.	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft	8
6.	Inkrafttreten	8
7.	Hinweise	8

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet I

Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Kureinrichtungen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kurpark, Kurwald
- Kurgärtnerei

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Unzulässig sind:

Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

	GFZ (Höchstmaß)	GRZ (Höchstmaß)	GÜZ (Mindestmaß)
Sondergebiet I	1,0	0,6	0,4

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien, Baugrenzen und Wand- und Firsthöhen festgesetzt ist; das oben aufgeführte Höchstmaß darf jedoch nicht überschritten werden.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen als Vollgeschoßen sind einschließlich ihrer dazugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Geschoßfläche mitzurechnen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1. Ausnahmen von Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen

1. Baulinie: Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie 1/4 der Gebäudeflucht nicht überschreitet und Gründe des § 4 Abs. 2 dafür sprechen.
2. Baugrenzen: Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreitet.
3. Abstandsflächen: Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt

2.2. Tiefgaragen und Stellplätze

Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

3.1. Höhenlage

1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstliegenden Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.
2. Bei Tiefgaragen (TG) muss die Oberkante der fertigbepflanzten oder befestigten Garagendecke mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen. (Geländemodellierung).
3. Bei der Eingabeplanung o.g. Gebäude sind Längs- und Querschnitte mit Höhenangaben bezogen auf das angrenzende Gelände wie Straßen, Gehsteige und Nachbargrundstücke darzustellen.

3.2. Dachausbildung /Tiefgarage

Für freistehende Tiefgaragenabfahrten ist eine Überdachung zulässig. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Überdachungen aus Glas sind generell zulässig.

4. Stellplätze für PKW

4.1. Stellplätze für PKW

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 55 BayBO wird auf der Grundlage der Bekanntmachung über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek vom 12.02.1978 Anlage zu Abschnitt 3, MABI S. 181) folgender Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt:

1 Stellplatz für:

1 Wohnung

1 Fremdenzimmer

3 Betten bei Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung

4 Betten bei Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung

2 Fremdenbetten in Sanatorien und Kuranstalten

30 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Geschäftseinheit

10 m² Nettogastrauraumfläche

20 m² Praxisfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Praxis

30 m² Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Büro

je 5 Sitzplätze in Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Vortragssäle)

je 10 Sitzplätze in Kirchen

je 5 Kleiderablagen in Hallen- und Freibädern

je 20 Kinder in Kindergärten jedoch mind. 3 Stellplätze

je 5 Auszubildende bzw. Schüler bei berufsbildenden Schulen

Ansonsten gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

5. Freiflächen und Grünordnung

5.1. Verkehrsflächen

5.1.1. Allgemein

Die Trag- und Deckschichten bei öffentlichen und privaten Parkplätzen sowie Zufahrten sind in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene- oder sandstabilisierte Decke). Für Behindertenparkplätze können engfügig verlegte Plattenbeläge verwendet werden. Oberflächenwasser ist zu versickern.

5.1.2. Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge

Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge sind wie unter Punkt 5.1.1. und darüber hinaus mit verstärkten Tragschichten auszubilden

5.1.3. Fuß- und Radwege

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im Straßenbereich sind in Natursteinpflaster, Kunststeinpflaster bzw. Kunststeinplatten, Mastixbelag oder wassergebundener bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im öffentlichen Grün- und im Außenbereich sind in wassergebundener bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.

5.1.4. Tiefgaragen

Die Oberkanten der Tiefgaragendecken werden mit mindestens 65 cm unter der vorhandenen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt. Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von bis zu 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Bei notwendigen Feuerwehzufahrten über Tiefgaragen sind entsprechende statische Verstärkungen vorzunehmen (Brückenklasse 30).

5.2. Grünflächen

Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 zu fertigen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrags und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehzufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstige Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken u.a.m. darzustellen.

Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

5.2.1. Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich

1.1 Baumgräben

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für 1 Baum mindestens 8 m² Vegetationsfläche gesichert ist.

Der Wurzelraum ist 60 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann.

Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit 1 Drainage-Gießring pro Baum zu versehen. Baumgräben und Baumscheiben sind mit Rasen oder Bepflanzung zu versehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

1.2 Grünflächen

Grünflächen sind als Rasenflächen oder Pflanzflächen anzulegen. Auf die Pflanzschemen wird verwiesen.

1.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuastern.

Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5.2.2. Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, dass die Grünflächen in den Sondergebieten wie folgt betragen:

Sondergebiet I mind. 40 % des Baugrundstückes (GÜZ = 0,4)

Die Grünflächenzahl (GÜZ) bezieht sich auf reine Grünflächen. Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen einschließlich der begrüneten Stellplätze (z.B. Rasengittersteine o.ä.), Feuerwehzufahrten und Badebecken.

Auf je 120 m² Grünfläche wird die Pflanzung mindestens 1 Baumes festgelegt.

Folgende Arten und Qualifikationen werden für die Randeinpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen festgelegt:

Qualifikation Bäume:

Hochstamm oder Stammbusch, mindestens StU 14/16

Arten:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Linden in Arten	<i>Tilia spec.</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Zier-Apfel	<i>Malus floribunda</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium`Plena`</i>
Obstbäume in Arten und Sorten	

Qualifikation Heister und Solitärgehölze:

Ballenware, Mindesthöhe 100/125 cm, Mindestbreite 60/80 cm

Arten:

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Schneeball in Arten	<i>Viburnum spec.</i>
Forsythie	<i>Forsythia spectabilis</i>
Scheinquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Scheinquitte	<i>Chaenomeles lagenaria</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Eibe in Arten	<i>Taxus spec.</i>
Feuerdorn in Arten	<i>Pyracantha spec.</i>
Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>

Qualifikation Sträucher:

2-3 x verpflanzt, 5 – 7 Grundtriebe. Mindesthöhe 80 cm, Pflanzdichte 1 Strauch pro 1,5 m²

Arten:

Gemeine Scheebeere	<i>Symphoricarpos racemosus</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare`Atrovirens`</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>
Flieder in Wild- und Kulturarten	<i>Syringa spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Weigelia in Sorten	<i>Weigela spec.</i>
Zierjohannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>
Wildrosen, Park- und Strauchrosen in Arten	

Alle Randpflanzen sind entweder mindestens 3 m breit freiwachsend oder als geschnittene Hecken mit einer Mindestbreite von 1 m anzulegen. Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten.

Die Pflanzenauswahl für die Innenbereiche der Gärten und die Verwendung von Bodendeckern, Rosen und Stauden ist freigestellt. Das Anpflanzen von Obstbäumen in den Gärten ist vorrangig vorzunehmen.

5.3. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.

Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

5.4. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen.

Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, dass der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert ist.

Hingewiesen wird auf die einschlägige DIN 18920 und auf die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RASLG) 1986, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“.

Vorhandene zu verpflanzende Baume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

6. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Deckblattes Nr. 28 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes alle älteren Festsetzungen aufgehoben.

7. Hinweise

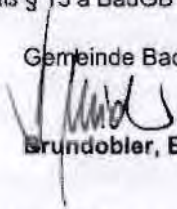
Bezüglich der Thermalwassernutzung (u.a. Bau von Wasserbecken) sind die „Grundsatzpapiere zur Thermalwassernutzung im niederbayerisch-oberösterreichischen Molassebecken“ der Ad-hoc-Expertengruppe „Tiefenwasser“ zu beachten.

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am ^{11.8. FEB. 2008} beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet Nord“ mit Deckblatt Nr. 28 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durch zu führen.

Bad Füssing, ^{08.10. OKT. 2008}

Gemeinde Bad Füssing

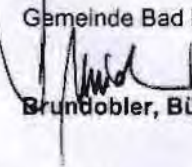

Brundobler, Bürgermeister



Der Entwurf des Deckblattes Nr. 28 i.d.F. vom 24.05.2008 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ^{17. JULI 2008} bis ^{18. AUG. 2008} 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 ^{11.0. OKT. 2008} durchgeführt.

Bad Füssing, ^{08.10. OKT. 2008}

Gemeinde Bad Füssing

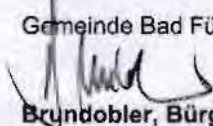

Brundobler, Bürgermeister



Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ^{08. SEP. 2008} das Deckblatt Nr. 28 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, ^{08. OKT. 2008}

Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister



Das Deckblatt Nr. 28 zum Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ^{08. OKT. 2008} gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am ^{11.0. OKT. 2008} bekannt gegeben.

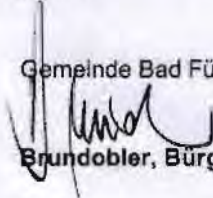
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

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 eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 28 zum Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Abs. 1, Satz 1, des § 215 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind. Es wurde auch 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 wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bad Füssing, ^{08. OKT. 2008}

Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

