

# **BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING " KURGEBIET NORD "**

---

**GEMEINDE: BAD FÜSSING**

**LANDKREIS: PASSAU**

**REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN**

## **BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG " KURGEBIET NORD " 38. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 38**

---

**MASSTAB 1 : 1000**

---

Ausgefertigt am: 01. FEB. 2016

GEÄNDERT: 28.09.2015  
STAND: 01.09.2015

ARGE RIEDL & JETZINGER / KRAUSE  
STEINREUTHER STR. 31  
94072 BAD FÜSSING



*[Handwritten Signature]*  
Brundobler  
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
94072 Bad Füssing – „Kurgebiet Nord“**

**Begründung zur  
38. Bebauungsplan und Grünordnungsplanänderung  
mit Deckblatt Nr. 38**

Gemeinde: 94072 Bad Füssing  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern



Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bad Füssing-Kurgebiet Nord“ auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1684 sowie 1684-1 Gemarkung Safferstetten lässt Bebauungen mit Nutzungen als Beherbergungsstätten zu.

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1684, Gemarkung Safferstetten das bestehende Thermalresort zu modernisieren. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1994 beschreibt eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten. Seit 1994 wurden Anforderungen an der Bauphysik und Brandschutz verschärft

Im Laufe der vergangenen Jahre wurden verschiedene Bauanträge mit Befreiungen erteilt. Dieses umgesetzte Baurecht soll mit dieser Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in einer gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanfassung geschrieben werden.

- für die Flurnummern 1684 und 1684-1, Gemarkung Safferstetten.

Der Bauherr beabsichtigt, den Gebäudebestand zu modernisieren:

- energetisch
- technischer Brandschutz
- optisch und
- funktional

Teil dieser Maßnahme ist eine Fassadenmodernisierung mit einer außen aufgetragenen Wärmedämmung, vorgehängte hinterlüftete Fassade, die in der Höhe unterteilt werden soll. Als Fassadenmaterial soll ein keramisches / tonhaltiges Material (Keramik- oder Ziegelfassade) eingesetzt werden.

Neben Ziegel- oder Keramikfassaden kann ein Material, das dem vorher erwähnten Keramik- oder Ziegelfassaden gleicht, eingesetzt werden. Im städtebaulichen Gefüge sind diese Materialien nicht störend. Zudem sind sie in der Pflege weniger wartungsintensiv. Gültige Brandschutzanforderungen fordern zudem nicht brennbare Fassaden.

Die Bebauung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Therme I in Bad Füssing:

Die erst-entstandene Therme: ein Aushängeschild für den Ort.

Die Fassade soll die Wertigkeit in Bezug auf diese Lage unterstreichen.

Im Rahmen früherer Befreiungen wurden bauliche Erweiterungen z.B. durch Balkone, Wohnraumerweiterungen zugelassen, um so mehr Wohn- / Nutzfläche zu bekommen. Um frühere Befreiung und gültigen Recht zuordnen und vom Gebäudegefüge her einen Lückenschluss zu ermöglichen, wird die Baugrenze sowohl für die vier- als auch eingeschossige Bebauung angepasst.

Dies unterstreicht die vom früheren Verfasser des Bebauungsplans gewollte städtebauliche Struktur der Baukörperordnung.

Mit der Maßnahme ist ein Vordach geplant, welches in die Fassade eingebunden werden soll. Dieses Vordach ist als Erweiterung der Decke über EG vorgesehen und gliedert sich somit der Hauptbaukörpergestaltung unter. Die Städtebauliche Hauptstruktur wird somit weiterverfolgt.

Balkone / frühere Anleitungen Notabstiege werden entfernt. Diese Zugelassenen Balkonlängen an anderer Stelle (Westseite) „umverlegt“ wieder vorgesehen.

Brandschutzmaßnahmen erfordern Anleiterpunkte. Durch diese Maßnahme können diese Anleiterpunkte gewährleistet werden.

Der bestehende Aufzug (durch frühere Befreiung gedeckt) wird ebenso in die Maßnahme Änderung Baulinie eingegliedert. Gemäß gestalterischen Anforderungen sind vertikale Fassadengliederungen bei längeren Fassaden gewünscht. Die städtebauliche Aussage des Bebauungsplans wird somit unterstützt.

Eine bestehende Spindeltreppe soll durch eine geradläufige Treppe ersetzt werden. Dies begründet sich aus aktuellen Brandschutzanforderungen, in denen von „geradläufigen Treppen“ gesprochen wird. Spindeltreppen bergen ein höheres Gefahrrisiko im Evakuierungsfall. Städtebaulich gliedert sich dieser Treppenbaukörper dem Hauptbaukörper unter, ist somit nicht störend.

Die Voraussetzung zur Durchsetzung im beschleunigten Verfahren (gemäß Baugesetzbuch § 13a) liegen vor, da die zulässige Grundfläche unter 20.000m<sup>2</sup> liegt. Des Weiteren dient die Maßnahme der Innenentwicklung und soll der Enthaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen / Arbeitsplatzsicherung dienen.

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
94072 Bad Füssing – „Kurgebiet Nord“**

**Festsetzung durch Text zur  
38. Bebauungsplan und Grünordnungsplanänderung  
mit Deckblatt Nr. 38**

Gemeinde: 94072 Bad Füssing  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

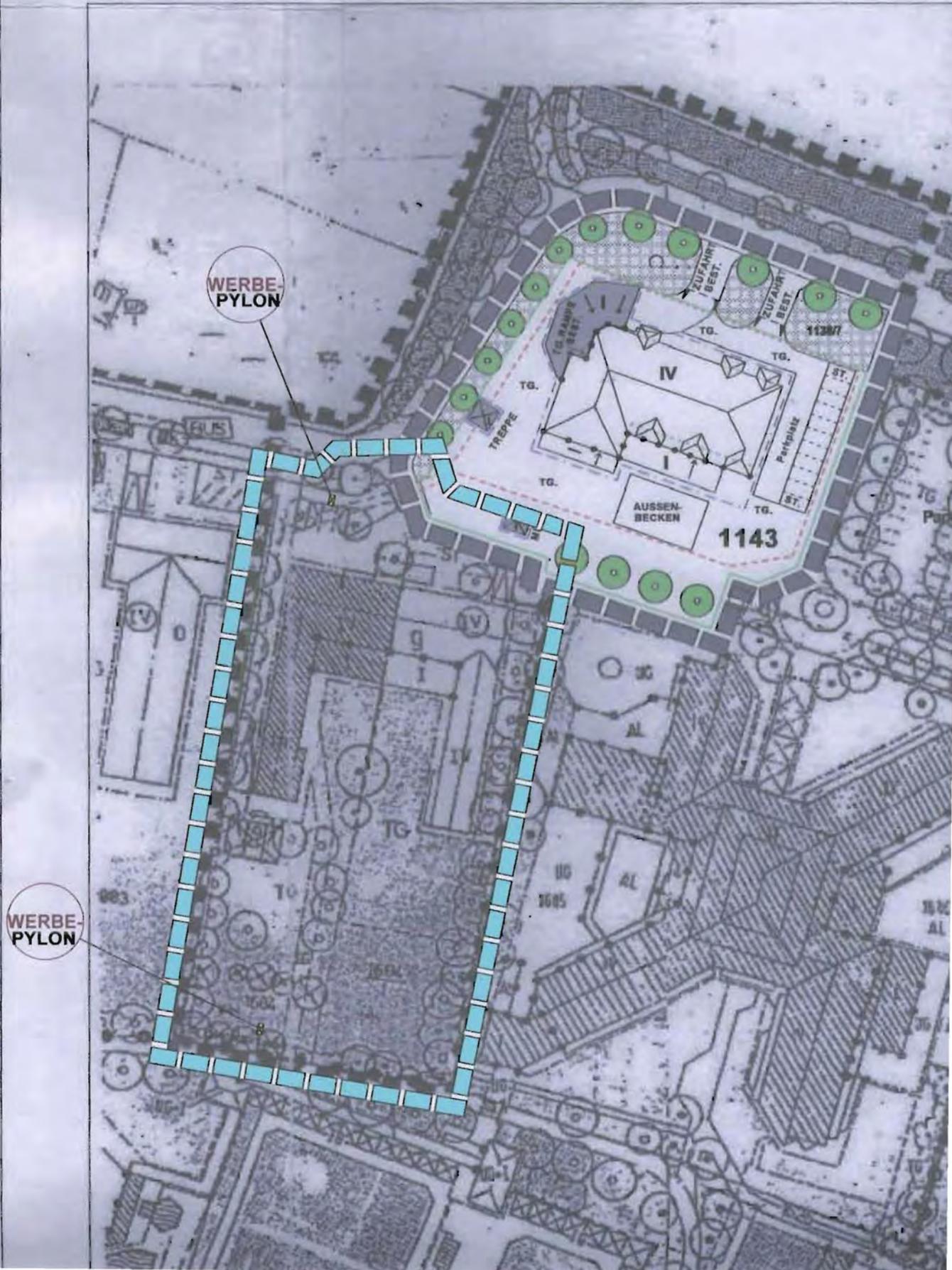


Bebauungsplan / Grünordnungsplan Kurgebiet Bad Füssing Nord

Bebauungsplan Bestand	Bebauungsplan Änderungen
<p>§ 4 <u>Gebäude – und Gestaltungsmerkmale</u></p> <p>(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung</p> <p>4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen. Untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung sind zulässig. Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.</p> <p>5. Balkonumwehungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz und Metall, überwiegen in Beton ausgebildete Balkonumwehungen sind unzulässig. Weiters sind Balkonumwehungen in den unter Pkt. 4 genannten Materialien der vorgehängten Fassade zulässig;</p>	<p>§ 4 <u>Gebäude – und Gestaltungsmerkmale</u></p> <p>(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung</p> <p>4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen. <b>Vorgehängte Fassaden sind als Keramik- / Ziegelfassaden zulässig. Andere Plattenmaterialien sind optisch den vorher genannten Keramik- /Ziegelfassaden anzupassen.</b> Untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung sind zulässig. <b>Plattenverkleidungen bei untergeordneten Bauteilen können Holzverschalungen optisch nachempfunden werden.</b> Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.</p> <p>5. Balkonumwehungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz, <b>Glas</b> und Metall, überwiegen in Beton ausgebildete Balkonumwehungen sind unzulässig. <b>Weiters sind Balkonumwehungen in den unter Pkt. 4 genannten Materialien der vorgehängten Fassade zulässig;</b></p>

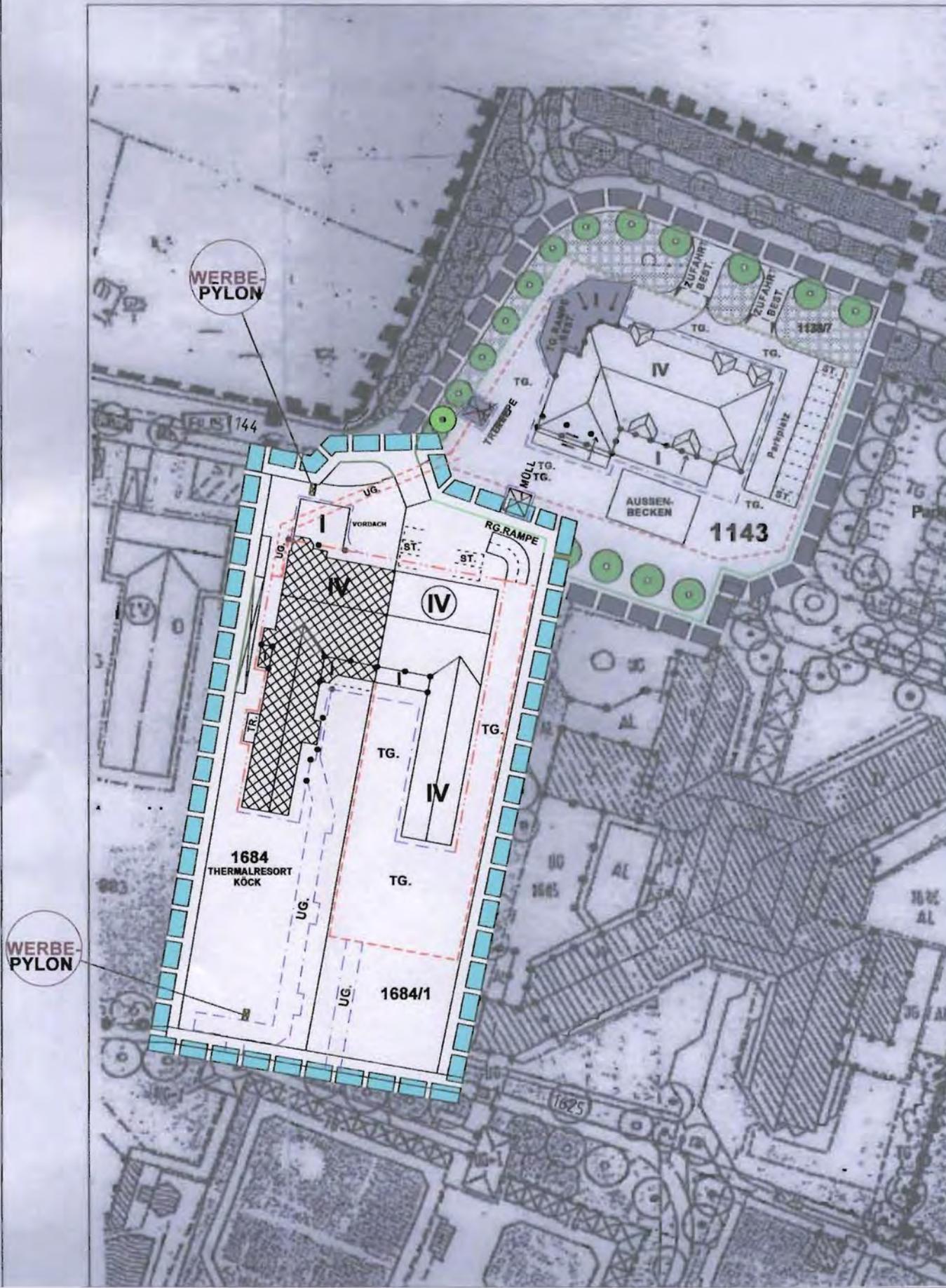
# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

NORDEN 



# BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

NORDEN



# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

<b>SO II</b>	
<b>GFZ</b> 1.0	<b>GÜZ</b> 0.4
<b>GRZ</b> 0.6	F.mind. 1700 qm

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH  
DER ÄNDERUNG



TIEFGARAGE

ABGRENZUNG UNTERSCH.  
NUTZUNG



**FLACHDACH / DACHNEIGUNG MAX. 5°**  
**WANDHÖHE MAX. 4.00 m**

De  
da  
Da  
In  
Be  
wä  
we  
Au  
die  
an  
die  
En  
Un  
be  
Fo  
§ 2  
da  
un  
vo  
de  
ge  
( §  
Es  
na  
Ein  
ste  
ge  
ge

Ba

**VERFAHRENSHINWEISE**

15. OKT. 2015

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am .... beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes " Kurgebiet Nord" mit Deckblatt Nr.38, im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing; ..... 01. FEB. 2016



*[Signature]*  
Brundobler  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr.38, i.d.F. vom 01.09.2015, wurde mit Begründung gem §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. NOV. 2015 bis 14. DEZ. 2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der

öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Schreiben vom ..... 04. NOV. 2015 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing; ..... 01. FEB. 2016



*[Signature]*  
Brundobler  
1. Bürgermeister

25. JAN. 2016

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... das Deckblatt Nr. 38 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing; ..... 01. FEB. 2016



*[Signature]*  
Brundobler  
1. Bürgermeister

**HEN**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am **01. FEB. 2016** gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am **01. FEB. 2016** 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 Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

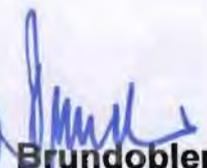
Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs.1 Satz Nr.1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und nach §214 Abs.3Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. ( § 215 Abs. 1 BauGB )

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.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing; **01. FEB. 2016**



  
**Brundobler**  
**1. Bürgermeister**

# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 07.12.2015 für das Gebiet „Kurgebiet Nord“ mit Deckblatt Nr. 38 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 28.09.2015, 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.

- Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:  
Unbeachtlich werden
  - eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - 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.
- 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.
- 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.

Bad Füssing, 01.02.2016



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 01.02.2016 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 17.02.2016 ist somit am 01.02.2016 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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