

# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

### I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 30.01.2017 für das Gebiet „Kurgebiet Nord“ mit Deckblatt Nr. 41 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 11.11.2016 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.**

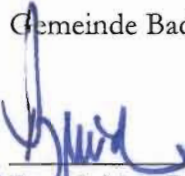
### III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:  
Unbeachtlich werden
- 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.
2. Desweiteren wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für die nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
- Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.

Bad Füssing, 09.02.2017



Gemeinde Bad Füssing

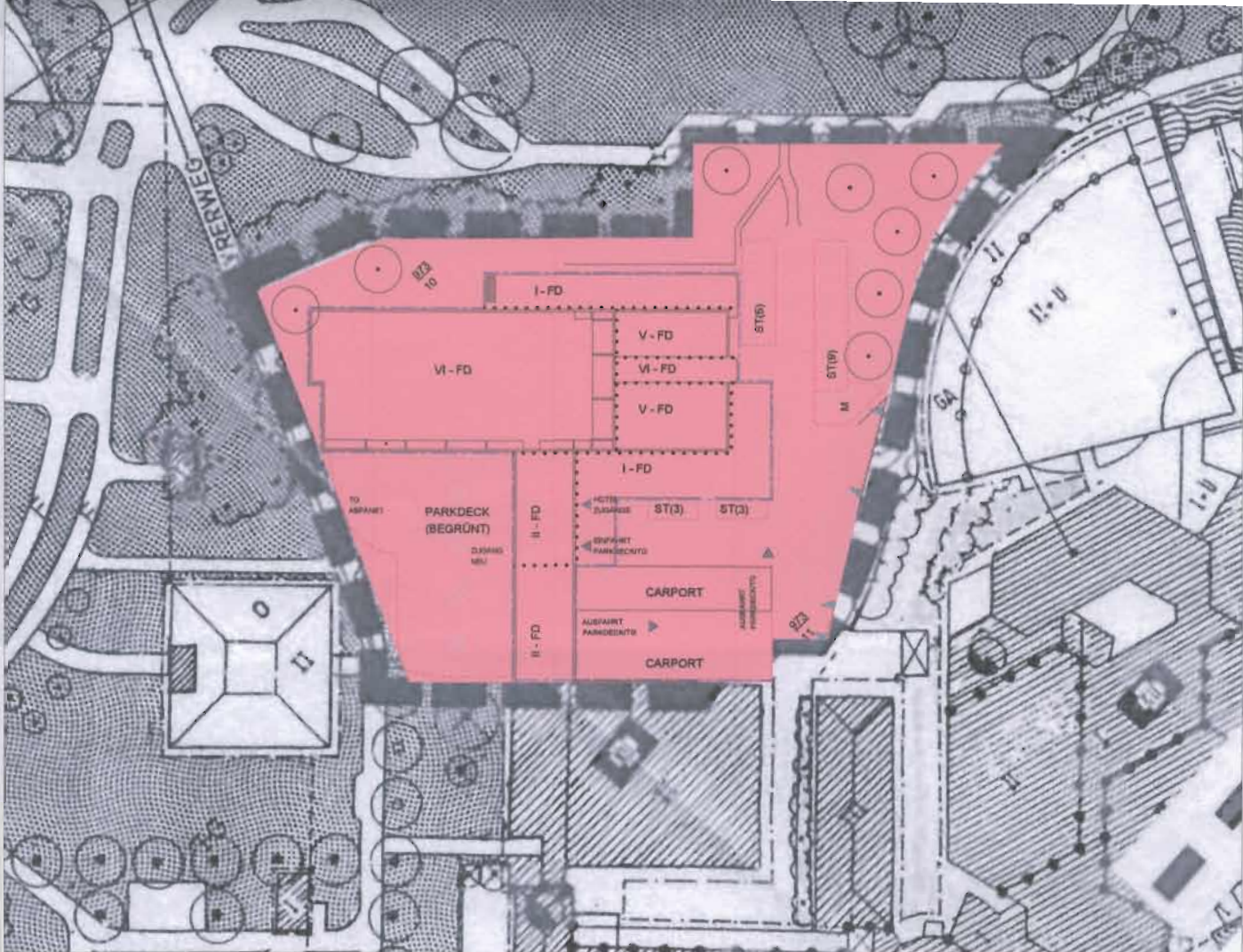
  
Brandobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 09.02.2017 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 24.02.2017 ist somit am 09.02.2017 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

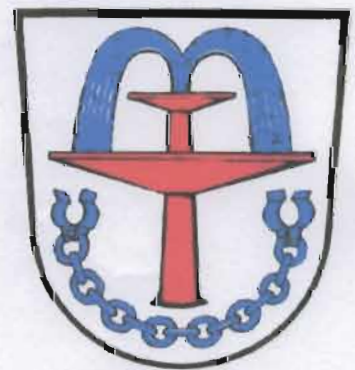
\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung





**BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG**  
**" KURGEBIET NORD "**  
**41 ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 41**

GEMEINDE: BAD FÜSSING  
 LANDKREIS: PASSAU  
 REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANINHALT

ÜBERSICHTSPLAN M 1:1000  
 BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

UNTERSCHRIFTEN

Ausgefertigt am: 09. FEB. 2017

*Handwritten signature*  
 Brundobler  
 1. Bürgermeister

Kurzbezeichnung	Gezeichnet	Projekt Nummer Plan Nr.	Index	Datum
FU-DA	DS/SH	2013-120-081-BE-1T-C	E	11.11.2016

arCH-de  
 .com

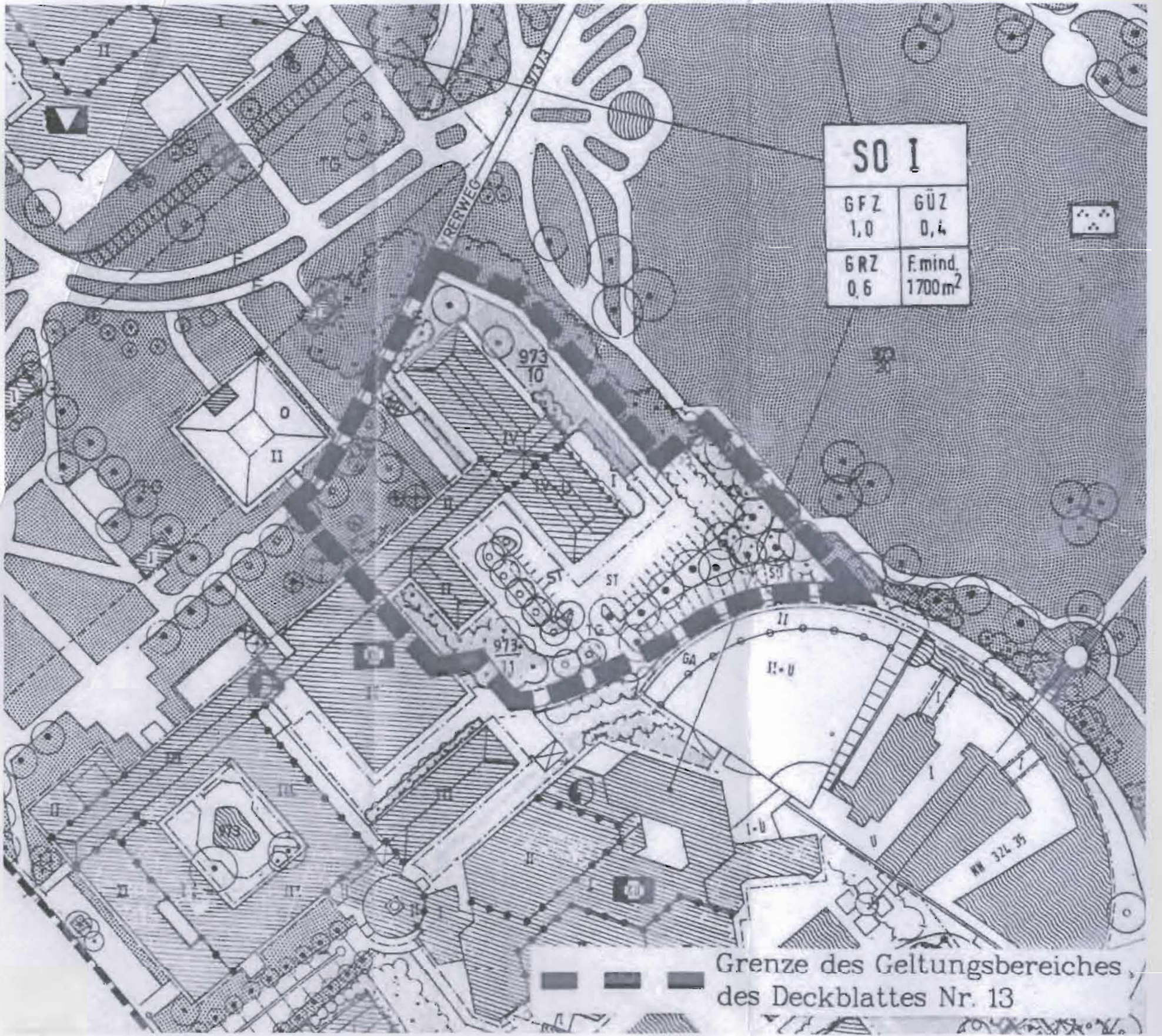
dipl.-Ing. univ. claus hainzmeier  
 architekt  
 eitelweißstraße 14  
 d-94094 rothalmünster

t 0049(0)8533-9188010  
 f 0049(0)8533-9188029  
 e info@arch-de.com  
 l www.arch-de.com



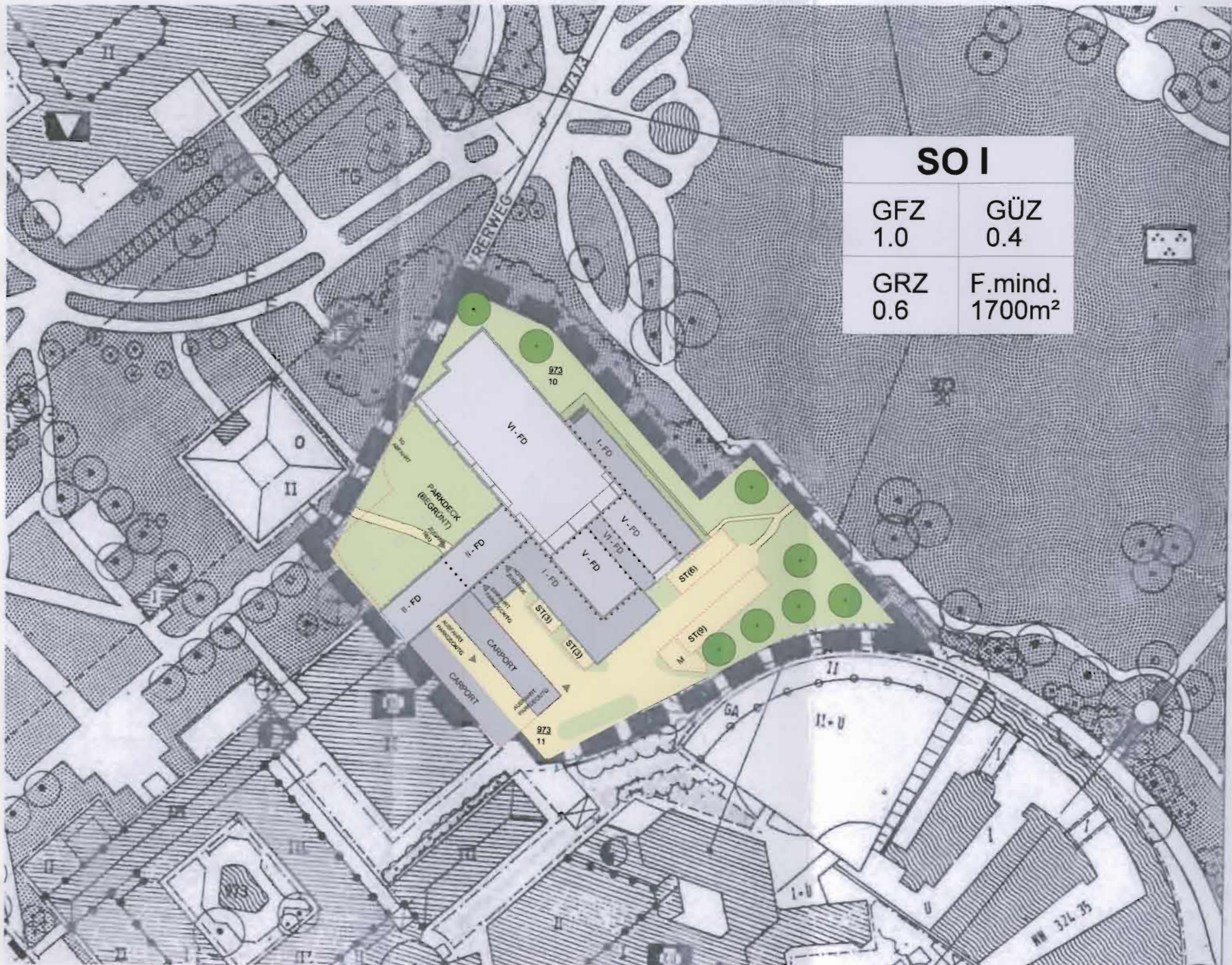


# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN





# BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG



## SO I

GFZ  
1.0

GÜZ  
0.4

GRZ  
0.6

F.mind.  
1700m<sup>2</sup>



## ERGÄNZENDE PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
WANDHÖHE MAX. 4.50 M

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
WANDHÖHE MAX. 7.50 M

V

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
WANDHÖHE MAX. 16.50 M

VI

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
WANDHÖHE MAX. 19.50 M

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

● ● ● ● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

----- BAUGRENZE

### GESTALTUNG

## VERKEHRSFLÄCHEN



UNVERBINDLICHE ZWECKBESTIMMUNG  
UND AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHE



STELLPLÄTZE / CARPORT / PARKDECK / MÜLL / TG

## ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

## SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES DECKBLATTES NR. 41



EINGÄNGE / EINFahrTEN / AUSfahrTEN



EINFahrTSBEREICH



BAUMBESTAND ZU ERHALTEN

# VERFAHRENSVERMERK

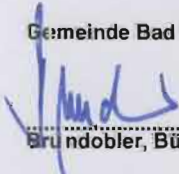
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21. JULI 2016 die Änderung des Bebauungsplans "Kurgebiet Nord" mit Deckblatt Nr. 41 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02. AUG. 2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 41 in der Fassung vom 1. NOV. 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. NOV. 2016 bis 27. DEZ. 2016 beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 41 in der Fassung vom 1. NOV. 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5. NOV. 2016 bis 27. DEZ. 2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17. NOV. 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. JAN. 2017 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 41 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 1. NOV. 2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 09. FEB. 2017

  
.....  
Brun Dobler, Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 09. FEB. 2017

  
.....  
Brun Dobler, Bürgermeister



6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 41 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 09. FEB. 2017 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 09. FEB. 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 Entschädigungsansprüchen 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 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).

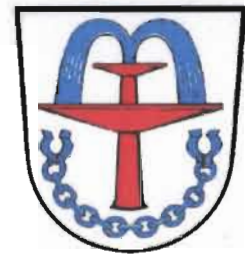
Gemeinde Bad Füssing, den 09. FEB. 2017

  
.....  
Brun Dobler, Bürgermeister



Bebauungsplan und Grünordnungsplan  
94072 Bad Füssing – „Kurgebiet Nord“

Begründung zur 41. Bebauungsplan- und  
Grünordnungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 41



Gemeinde Bad Füssing  
Landkreis Passau

ENTWURF

2016-11-07

Verfasser Bebauungsplan:

arCH-de.com  
architektur & design  
Claus Hainzlmeier Dipl.-Ing. Univ. Architekt  
Edelweißstraße 14, 94094 Rotthalmünster  
T +49 08533 91880-0, F +49 08533 91880-29



## **1. Anlass der Planung**

Der Eigentümer des Flurstückes Flur Nr. 973/10 und 973/11 Gemarkung Safferstetten beabsichtigt die bestehende Thermen- und Casinohotelanlage Frechdachs zu modernisieren. Funktionale und gestalterische Anforderungen führen zu baulichen Veränderungen, die eine Bebauungsplanänderung bedingen.

Der bestehende Bebauungsplan ist aus dem Jahre 1994 mit zutreffendem Deckblatt Nr. 13 aus 1999. Seit dieser Zeit haben sich Anforderungen aus dem Bereich der Bauphysik und des Brandschutzes verändert. Gleichzeitig bedarf es der Gebäudeanpassung im Hinblick Anforderungen seitens des Hotelbetreibers und Gästeansprüchen. Die bezeichneten Baukörper befinden sich an der Nahtstelle zwischen Kurpark und Europatherme in Bad Füssing, sodass die Verwaltung der Gemeinde Bad Füssing angeregt hat, das Baurecht für die geplante Maßnahme über einen Bebauungsplan in beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Durch den Eigentümer und in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Bad Füssing, wurde als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ein architektonisches Konzept für die Modernisierung des Gebäudebestandes bearbeitet und in einer Bauvoranfrage einstimmig befürwortet.

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

## **2. Ausgangslage und Bewertung**

### **2.1. Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Bereich des gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Bad Füssing – Kurgebiet Nord.

Es wird begrenzt durch den Kurpark, den Illyrerweg, sowie die Anlagen der Europatherme und der Paracelsusstraße.

Größe des Planungsgebietes: ca. 0,5731 ha

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen der Flurstücke 973/10 und 973/11 der Gemarkung Safferstetten.

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die bestehende Paracelsusstraße nordöstlich der Europatherme mit dem individuellen Kraftverkehr als auch fußläufig, sowie mit dem Fahrrad zu erreichen.

Eine fußläufige Erschließung/Anbindung an den Kurpark, sowie Kurallee ist über den Illyrerweg vorzufinden.

### **2.3. Umfeld und Nutzungen im Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt in der Nahtstelle zwischen Kurpark und den Anlagen der Europatherme. Die Anlagen der Europatherme sind überwiegend durch eine heterogene Bebauung geprägt. Mehrere Gebäude- und Dachformen sind vorzufinden. Gerade im Nahbezug zu Europatherme, Kursaal und Spielbank, sind Gebäude mit einer Flachdacharchitektur anzutreffen.

### **2.4. Natürliche Grundlagen**



#### **2.4.1 Landschaftsraum, Topografie**

Eine Vermessung des Planungsgebietes wurde durchgeführt und dient als Grundlage der weiteren Planung. Der südöstliche Zufahrtbereich ist in etwa um eine Geschoßhöhe niedriger als der über den Illyrerweg erreichbare Gebäudeteil. Ansonsten kann die Umgebung als weitestgehend eben angenommen werden.

#### **2.4.2 Boden**

Ein Bodengutachten wird für die weitere Planung in Auftrag gegeben.

#### **2.4.3 Wasser, Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

Ein Bodengutachten wird für die weitere Planung in Auftrag gegeben. Oberflächengewässer sind in Plangebiet nicht vorhanden. Die im Bestand vorhandenen (Versickerungs-) Anlagen werden geprüft, ggfs. ergänzt. An eine Versickerungsanlage werden maximal 1.000,00 m<sup>2</sup> angeschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen erfolgt über Sickerschächte. Das Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m<sup>2</sup> darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenbeschichtung oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

#### **2.4.4 Vegetation**

Die bestehende Vegetation (vor allem Baumbestand) soll durch die Maßnahme nicht verändert werden.

#### **2.5. Bewertung des Bestandes aus Sicht der Grundplanung**

Siehe hierzu die Anlage naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

#### **2.6. Vorbelastungen**

Ein Bodengutachten wird für die weitere Planung in Auftrag gegeben.  
Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen für Altlasten im Planungsgebiet.

#### **2.7. Denkmalpflege**

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

#### **2.8. Versorgung/Entsorgung**

In den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen liegen Ver- und Entsorgungsleitungen mit ausreichender Leistungsfähigkeit für die geplante Nutzung.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Versorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gegeben.

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert.



### 3. Planungskonzeption/Erläuterung der Festsetzungen

#### 3.1. Ziele der Planung

Ziel der derzeitigen Planung ist die städtebauliche Klarstellung des Gebäudes auch in seiner Funktion als Beherbergungsbetrieb. Die unterschiedliche Geschossigkeit soll einen Akzent am Übergang des Kurparks Richtung Kurallee zeigen und sich somit dem leichten Hangverlauf anpassen und in den städtebaulichen Bestand klarer einfügen.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung, nach § 2 Absatz 4 BauGB, durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000,00 m<sup>2</sup> 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.

Das festgesetzte zulässige Maß der Bebauung (GRZ) bleibt unverändert. Insofern gilt Bestandsschutz und es wird kein Ausgleichsbedarf ausgelöst.

Grünordnung: Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen sich und den Erhalt der vorhandenen Bäume. Durch die Beibehaltung einer GRZ (0,6) ist eine Begrenzung der Bebauung und eine Durchgrünung des Baugebietes weiterhin gewährleistet.

Die geänderte Planung wirkt sich nicht auf die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, sowie auf die Schutzgüter des Umweltberichtes aus, da die Änderung der rechtsgültigen Fassung geringfügig ist.

#### 3.2. Konzept in Architektur

Die geplante Maßnahme ist keine reine Modernisierung – sondern auch eine Generalsanierung. Teil dieser Maßnahme ist eine Fassadenmodernisierung mit einer außen aufgetragenen Wärmedämmung. Es ist angedacht, die Fassadenteile auf den Balkonen/Loggien mit Wärmdämmverbundsystem zu dämmen. Balkonfassaden sollen – wie bisher in Blech/Streckmetall/aufgelösten Fassadenmaterialien gezeigt werden. Die Fassade der Europatherme zugewandten Langseite, wird auf die Vorderkante des bestehenden „Mittelturms“ verlegt. In der Folge wird es auch bei geschlossenen Fassaden ohne Balkone zu vorgehängten hinterlüfteten Fassadenelementen kommen können, die mit Blechteilen oder auch mit faserzementplattenartigen Materialien mitgestaltet werden können. Diese werden in die Wärmedämmverbunde/Balkonfassaden optisch eingebunden und gegliedert werden, so dass es hier zu keinen vollflächigen, wandartigen Gestaltungselementen kommt.

Im städtebaulichen Gefüge sind diese Materialien nicht störend, zudem sind sie in der Pflege weniger wartungsintensiv. Gültige Brandschutzanforderungen fordern zudem schwerentflammbare/nicht brennbare Fassaden.

Die Bebauung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Therme II / Europatherme in Bad Füssing, zudem am Rand des Kurparks.

Die Modernisierung wird sich stark qualitätsverbessernd niederschlagen und somit das Objekt ein weiteres Aushängeschild für den Ort darstellen.

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

Um die gegebene Bebauung gültigem Recht zuzuordnen und sich dem früheren Städtebau an zuzugliedern, wird die Bebauung angepasst.

- Die leichte Hangsituation um den Bestand führt durch die Teilaufstockung zu Gebäudeteilen mit V und VI Geschossen
- Gästeerwartungen führen zu einer Vergrößerung des Frühstücks-/Speiseraumes



- Anforderungen im Zuge des Lärmschutzes von Zimmern führen zu optimierter Stellplatzsituation
- Dafür soll eine zu- und abfahrtoptimierte Parkdecksituation geschaffen werden, integriert in die Landschaftsarchitektur und den Städtebau

Für die vorher erwähnte Stellplatz-/Parkdecklösung wird die frühere „Eigentümerwohnung“ abgebrochen und es soll dazu die untere Ebene des Verbindungsganges zur Europatherme abgebrochen und der Stellplatznutzung zugeführt werden.

Mit der Maßnahme ist ein Vordach geplant, welches die bestehende Zufahrtssituation zum Hotel aufwertet, gleichzeitig darüber liegende Zimmer vor Lärmbeeinträchtigungen schützen soll.

Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes wird außen wie innen angepasst: Möglich wird dies durch eine außenliegende Rampe oder z.B. auch durch einen inneren zweiten Aufzug, der als „Durchlader“ Höhenniveaus ausgleicht und das Gebäude barrierefrei erschließen kann.

Baugrenzen werden in vorher erläuterten Anforderungen angepasst. Die städtebauliche Aussage des Bebauungsplans wird somit unterstützt.

### 3.3 Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen Bebauungsplan Bestand – Änderungen gilt nur für Deckblatt Nr. 41

Bebauungsplan / Grünordnungsplan Kurgebiet Bad Füssing Nord / BV Thermen- und Casinohotel Frechdachs, Stand 16.08.2016

Bebauungsplan Bestand	Bebauungsplan Änderungen
<p>§ 4 <u>Gebäude – und Gestaltungsmerkmale</u></p> <p>(1) Höhenlage</p> <p>(2) Fassadengestaltung / Fassadengestaltung</p> <p>4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen. Untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung sind zulässig. Zierputze, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.</p>	<p>§ 4 <u>Gebäude – und Gestaltungsmerkmale</u></p> <p>(1) Höhenlage</p> <p>6. Im Sondergebiet I sind Nebenanlagen, Parkdecks, Carports, Müll udgl. mit einer Wandhöhe von max. 3,50m zulässig.</p> <p>(2) Fassadengestaltung / Fassadengestaltung</p> <p>4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen. Vorgehängte Fassaden sind neben WDVS als Metallfassaden zulässig. Untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung sind zulässig. Plattenverkleidungen bei vorspringenden Bauteilen oder in Teilflächen können in Metall (Streckmetalloptik / "3D-Plattenwerkstoff"), Glas oder keramischen Baustoffen ausgeführt werden. Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.</p>

Bebauungsplan Bestand	Bebauungsplan Änderungen
<p>5. Balkonumwehungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz und Metall, überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehungen sind unzulässig. Weiters sind Balkonumwehungen in den unter Pkt. 4 genannten Materialien der vorgehängten Fassade 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, überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehungen sind unzulässig. <b>Weiters sind Balkonumwehungen in den unter Pkt. 4 genannten Materialien der vorgehängten Fassade zulässig;</b></p>
<p>(3) Dachausbildung / Dachgestaltung</p> <p>1. Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, als gleichseitig geneigte Walmdächer auszubilden. (...)</p> <p>12. Garagen</p> <p>12.1 Für die Sondergebiete SO I, II und III wird festgesetzt: Soweit planzeichnerisch nicht anderweitig festgelegt, sind bei Nebengebäuden und Garagen nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.</p>	<p>(3) Dachausbildung / Dachgestaltung</p> <p>1. Die Dächer der Hauptgebäude <b>werden als Flachdächer mit Folien- oder Blecheindeckung hinter einer umlaufenden Attika ausgeführt.</b></p> <p>12. Garagen</p> <p>12.1 Für die Sondergebiete SO I, II und III wird festgesetzt: Soweit planzeichnerisch nicht anderweitig festgelegt, sind bei <b>Vordächer, Dächer von Nebengebäuden, -anlagen, Parkdecks, Müll und Garagen udgl. neben</b> Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° <b>auch Flachdächer mit Folien-, Blecheindeckung oder Gründächer</b> zulässig.</p>

Claus Hainzmeier  
Dipl. Ing. Univ. Architekt