19. ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING

"SAFFERSTETTEN MITTE"

DECKBLATT NR. 19

Gemeinde:	Bad Füssing
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

N

Maßstab 1:1.000

Ausgefertigt am 13. FEB. 2013

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister
Rathausstraße 6, 94072 Bad Füssing
Tel 08531/975-401 Fax 975-409

Brundobler
1. Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE BAD FÜSSING

Bad Füssing, den 22.08.2012

Entwurfsverfasser:

Wagmann Ingenieur GmbH
Johann Wagmann, Dipl.-Ing. (FH)
Passauer Str. 2, 94081 Fürstenzell
Tel 08502/3283 Fax 3284

Bearbeitung Grünordnung:

LINDGRÜN
Katja Lind, Dipl.-Ing. (FH)
Edhofstraße 10, 94140 Ering am Inn
Tel. 08573 261577

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

Deckblätter eingearbeitet, Baumbestand tw. angepasst.

PLAN - ÄNDERUNG

ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANES

es Bebauungsplanes "Safferstetten Mitte" umfasst die Fl.Nr. 663 und 664, Gemarkung Safferstetten, wie Geltungsbereich des ekennzeichnet.

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

WR	WH 6.80
E	2 WE
GRZ 0,3	GFZ 0,6
GUZ 0,4	0
SD 25-35°	WD, ZD 18-30°

Nutzungsschablone
Bauparzellen Nr. 1 - 4

gem. nachfolgender Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ 0,3) als Höchstmaß. Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990

GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ 0,6) als Höchstmaß. Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990

GÜZ 0,4 — Mindestgrünflächenzahl (GÜZ 0,4)

2 WE — maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) (2 Wohneinheiten je Wohngebäude)

SD — Satteldach, Dachneigung von 25° bis 35°

WD — Walmdach, Dachneigung von 18° bis 30°

ZD — Zeltdach, Dachneigung von 18° bis 30°

WH 6.80 — maximale Wandhöhe 6.80 m

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

GG — Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze

St — Pkw-Stellplätze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Geh- und Fahrwege

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen (nicht festgesetzt)

best. Baum

neu zu pflanzende Bäume I. Ordnung
Baumstandorte frei wählbar

neu zu pflanzende Bäume II./III. Ordnung
Baumstandorte frei wählbar

neu zu pflanzende Bäume I. Ordnung
Baumstandorte zwingend

neu zu pflanzende Bäume II./III. Ordnung
Baumstandorte zwingend

6. Sonstige Planzeichen

1 — Nummerierung der Bauparzellen / Baugrundstücke

6534-662 — Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenze

Vorschlag für die Teilung des Grundstückes

Einfahrt - Garage, Stellplatz

GG — Vorgeschlagene Bebauung

B. Festsetzung durch Text:

siehe "Textliche Festsetzungen" zum Bebauungsplan (als Anlage beigefügt)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 07.11.2011 die Änderung des Bebauungsplanes "Safferstetten Mitte" mit Deckblatt Nr. 19 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 02.05.2012 den Beschluss gefasst, die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Bad Füssing, den 13. FEB. 2013

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 19 i. d. F. vom 22.08.2012 wurde mit Begründung in der Zeit vom 21.09.2012 bis 21.10.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.09.2012 durchgeführt.

Bad Füssing, den 13. FEB. 2013

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 29.10.2012 die 19. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 13. FEB. 2013

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

Das 19. Deckblatt des Bebauungsplanes wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 13. FEB. 2013 rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 13. FEB. 2013 bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 19. Änderung des Bebauungsplanes im Rathaus Bad Füssing während der 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 bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungsplanänderung 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).
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, den 13. FEB. 2013

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

19. ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Anlage zum Bebauungsplan

"SAFFERSTETTEN MITTE"

DECKBLATT NR. 19

Gemeinde:	Bad Füssing
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Ausgefertigt am 13. FEB. 2013

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister
Rathausstraße 6, 94072 Bad Füssing
Tel 08531/975-401 Fax 975-409

Bad Füssing, den 22.08.2012

Entwurfsverfasser:

Wagmann Ingenieur GmbH
Passauer Str. 2, 94081 Fürstenzell
Tel 08502/3283 Fax 3284

Bearbeitung Grünordnung:

LINDGRÜN
Katja Lind, Dipl.-Ing. (FH)
Edhofstraße 10, 94140 Ering am Inn

Ing.-Büro Wagmann
Wagmann Ingenieur GmbH, Passauer Straße 2, 94081 Fürstenzell
Tel. 08502 3283 Fax 3284 Email *buero@wagmann-ing.de*

Inhalt

B. Festsetzung durch Text 3

1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB 3
- 1.1 Art der baulichen Nutzung 3
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung 3
- 1.3 Bauweise und Grundstücksgröße 3
- 1.4 Grünordnung 4
- 1.5 Verkehrsflächen 5

2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB 6
- 2.1 Abstandsflächen 6
- 2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen 6
- 2.3 Wohngebäude 6
- 2.4 Garagen und Nebengebäude 7
- 2.5 Private Verkehrsflächen - Garagenzufahrten, Stellplätze 8
- 2.6 Einfriedungen 8
- 2.7 Regenwasser 9

3 Hinweise 10
- 3.1 Landwirtschaftliche Nutzung 10
- 3.2 Grundwasser 10

C. Begründung 11

1 Planungserfordernis 11

2 Sicherung der Bauleitplanung 11

3 Bebauungsplan im Innenbereich nach § 13a BauGB 11

4 Beschreibung des Planbereichs, Verkehrsanbindung 12

5 Ziele, Planungskonzept, Gestalterische Festsetzungen 12

6 Grünordnung und Umwelt 13

7 Technische Festlegungen 14

Ing.-Büro Wagmann
Wagmann Ingenieur GmbH, Passauer Straße 2, 94081 Fürstenzell
Tel. 08502 3283 Fax 3284 Email *buero@wagmann-ing.de*

B. Festsetzung durch Text

1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 WR: Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

1.1.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.3 Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Zulässig sind in Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

1.2.3 Mindestgrünfläche
Als Mindestgrünfläche wird eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,4 festgesetzt.

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Offene Bauweise (O) (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

1.3.2 Zulässig sind Einzelhäuser (E).

1.3.3 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke:
Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt: mind. 500 m².

Ing.-Büro Wagmann
Wagmann Ingenieur GmbH, Passauer Straße 2, 94081 Fürstenzell
Tel. 08502 3283 Fax 3284 Email *buero@wagmann-ing.de*

1.4 Grünordnung

Private Grünflächen sind so anzulegen, dass die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen.

1.4.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind auf den Parzellen 2 - 4 mindestens drei, auf Parzelle 1 acht groß- bis kleinkronige Laubbäume (Baum I. - III. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte ein Baum ausfallen, muss dieser nachgepflanzt werden. Die Pflanzstellen sind aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ersichtlich. Von der Pflanzstelle kann bis zu 3 m abgewichen werden.
Arten und Qualität der Bäume sind gemäß der Pflanzliste Punkt 1.4.2 auszuwählen.

Thujenhecken sind nicht zulässig.

1.4.2 Pflanzliste

Bäume I. Ordnung
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm

Acer platanoides 'Eurostar'	Spitz-Ahorn
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Bäume II. und III. Ordnung
Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gew. Eberesche
Apfel	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz
Birne	Obstgehölz

1.4.3 Erhalt und Schutz der Gehölze entlang der Safferstettener Straße

Die Bestandsbäume sind zu erhalten und während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

1.4.4 Pflanzabstände

Die gesetzlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten. Zu den unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m zu beachten.

1.4.5 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

1.4.6 Bodenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Zufahrten und Wege, Stellplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, wassergebundene Decke o.ä.) zu gestalten.

1.4.7 Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Festsetzungen sind möglichst zeitgleich mit der Errichtung des Gebäudes vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu sichern.

1.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen gemäß Planeintrag.

2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist auch die Satzung der Gemeinde Bad Füssing über baurechtliche Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung, soweit nicht nachfolgend andere Festsetzungen getroffen sind.

2.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

2.3 Wohngebäude

2.3.1 Dachform, -neigung

Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35°, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 30°.

2.3.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel- bzw. Betondachpfannen zu verwenden. Farbe ziegelrot bis braunrot und rot geflammt, grau oder anthrazit. Transparente (Glas-) Eindeckung und begrünte Dächer sind zulässig. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteile von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

2.3.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.

2.3.4 Dachgauben und Quergiebel

Dachgauben sind als Giebelgauben ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° zulässig. Die Ansichtsfläche der Dachgauben wird auf max. 2,50 qm je Gaube begrenzt.
Quergiebel dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Bei gleichzeitiger Ausführung eines Quergiebels und von Dachgauben auf einer Dachseite darf auch die Gesamtlänge aller Aufbauten max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Der Abstand der Dachgauben und Quergiebel muss zueinander und vom Ortgang mind. 2,00 m betragen. Der First des Quergiebels muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.3.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.3.6 Wandhöhe (WH)

Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 6,80 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß bis Schnittpunkt der Umfassungsmauer-Außenkante mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.3.7 Firsthöhe (FH)

Die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen wird mit 10,50 m festgesetzt.
Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) bis höchster Punkt am First des Gebäudes.

2.3.8 Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßenrand im Mittel liegen.

2.4 Garagen und Nebengebäude

2.4.1 Errichtung an der Grenze

Bei Errichtung an der Grenze findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO (neu) entsprechend Anwendung. Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem Vorhandenen anzupassen, auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde.
Bei Abständen >1,0 m und < 3,0 m kann der Nachbauende auch unmittelbar an die Grenze bauen.

2.4.2 Dachform:

Satteldächer, Dachneigung von 15 - 30 °
Walm- und Zeltdächer, Dachneigung von 15 - 30 °

2.4.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel- bzw. Betondachpfannen zu verwenden. Farbe ziegelrot bis braunrot und rot geflammt, grau oder anthrazit. Transparente (Glas-) Eindeckung und begrünte Dächer sind zulässig. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteile von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

2.4.4 Dachgauben:

Dachgauben sind unzulässig.

2.4.5 Wandhöhe

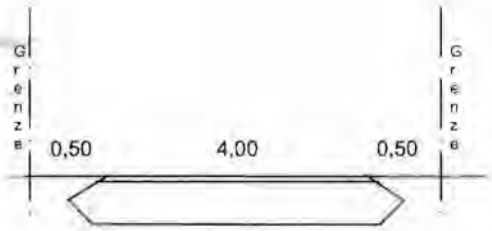
Bei Garagen sind gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO maximale Wandhöhen von 3,00 m festgesetzt.

2.4.6 Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßenrand im Mittel liegen.

2.5 Private Verkehrsflächen - Garagenzufahrten, Stellplätze

2.5.1 Privatstraße



Befestigung: Bituminöse Asphaltbefestigung oder wassergebundene Decke.

2.5.2 Garagenzufahrten

Die Tiefe der Garagenzufahrt muss mind. 5,50 m betragen.

2.5.3 Stellplätze für Kfz

Für die im Bereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung in der derzeit gültigen Fassung vom 18.02.2002. Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.
Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, sind abweichend von § 3 Abs. 2 und 4 der gemeindlichen Stellplatzsatzung auch Stellplätze im Vorgartenbereich und max. vier zusammenhängende Stellplätze und Garagen zulässig.

2.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken zulässig und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m, im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel über Straßenniveau zu verzichten. Zudem sollen diese einen Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm aufweisen um die Wanderung von Kleintieren zu begünstigen.
Der Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zu öffentlichen Flächen soll mindestens 50 cm betragen.

Wagmann Ingenieur GmbH, Passauer Straße 2, 94081 Fürstenzell
Tel. 08502 3283 Fax 3284 Email *buero@wagmann-ing.de*

2.7 Regenwasser

Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muss auf betroffenen Grundstücken gesammelt werden und auf diesen versickern. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

3 Hinweise

3.1 Landwirtschaftliche Nutzung

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen Flächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ackerbauliche Nutzung und Grünlandnutzung zu dulden ist.
Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke sind die gesetzlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

3.2 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Grundwasser in geringen Tiefen vorgefunden werden kann. Die evtl. geplanten Keller und die Fundamente sind gegen das Grundwasser zu schützen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Safferstetten Mitte", war bisher in keiner Baugrube Grundwasser vorgefunden worden, auch nicht während des Grundwasser-Hochstandes im Jahr 2002. Dennoch wird empfohlen, sich die genauen Grundwasserstände beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf einzuholen.

Ing-Büro Wagmann
Wagmann Ingenieur GmbH, Passauer Straße 2, 94081 Fürstenzell
Tel. 08502 3283 Fax 3284 Email *buero@wagmann-ing.de*

C. Begründung

1 Planungserfordernis

Vier ortsansässige Bauwerber möchten auf der Fl. Nr. 663, Gemarkung Safferstetten vier Einfamilienhäuser erstellen. Da die Gemeinde Bedarf an Wohnbaugrundstücken hat und diese Fläche hervorragend zur Bebauung mit Wohnhäusern geeignet ist, beabsichtigt sie, das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück in einer städtebaulich angemessenen Nachverdichtung einer Wohnbaunutzung zuzuführen und zu diesem Zwecke den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan "Safferstetten Mitte" zu ändern.

Mit den städtebaulichen Planungen - konkret Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Bebauungsplanes „Safferstetten Mitte" - kommen die Bauwerber dem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Bad Füssing vom 12.04./13.04.2012 nach.

2 Sicherung der Bauleitplanung

Obwohl die Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht als bebauter Bereich ausgewiesen sind, kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, da davon auszugehen ist, dass die städtebauliche Entwicklung nach dem Stand der Planungsarbeiten (langfristige Detaillierung) aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein werden.

Gerade die detaillierte und bürgernahe Planung im Maßstab 1:1000 ermöglicht, entgegen einer alleinig flächigen Ausweisung im FNP, eine gebündelte Rücksichtnahme auf spezifische Fakten innerhalb des zu überplanenden Gebiets. Im Flächennutzungsplan werden die Flächen städtebaulich übernommen werden, so dass letztlich die Planung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein wird.

3 Bebauungsplan im Innenbereich nach § 13a BauGB

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die Summe aller Teilflächen sind kleiner als 2 ha (20.000 m²).

Im beschleunigten Verfahren
- gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.
- kann der Bebauungsplan vor der Änderung des FNP aufgestellt werden.
- die Versorgung mit Wohnraum für Einheimische ist Voraussetzung.
- sind Eingriffe in Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt bzw. zulässig

Im vorliegenden Fall wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anspruch genommen. Die zu beplanenden Fl. Nr. 663 und 664 liegen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes „Safferstetten Mitte" und sind derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesen; westlich, südöstlich, östlich und nordöstlich aber von bestehender Bebauung umgeben. Das westlich liegende reine Wohngebiet wurde 2009 genehmigt, im Sinne einer

Nachverdichtung im Innenbereich soll auch der Geltungsbereich des 19. Deckblattes als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan wird für die erwähnten Einzelflächen vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird angepasst.

Die Versorgung mit Wohnraum für Einheimische kann nachgewiesen werden.

Durch eine umfangreiche Vorplanung mit diversen Alternativen, Erhalt aller Großbaumbestände und sehr großzügigen Parzellen ist der § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgearbeitet. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4 Beschreibung des Planbereichs, Verkehrsanbindung

Das zu überplanende Gebiet liegt sehr zentral in Bad Füssing. Das topographisch einfache Gelände eignet sich ausgezeichnet als Wohngebiet. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt 322 bis 323 m ü NN.

Das geplante reine Wohngebiet liegt an der vorbeiführenden Safferstettener Straße, über die das Baugebiet erschlossen wird. In das Baugebiet führt eine private Anliegerstraße im Mischungsprinzip (Wohnstraße). Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sind gleichberechtigt. Zudem wird eine private Zufahrt von der Safferstettener Straße in die Parzelle Nr. 1 angelegt.

5 Ziele, Planungskonzept, Gestalterische Festsetzungen

Die Aufgabenstellung ist, eine angemessene Nachverdichtung mit Einzelhäusern zu ermöglichen.

Es ist beabsichtigt den Gebietscharakter der bestehenden Siedlungsstrukturen Rechnung zu tragen. Das Maß der baulichen Nutzung ist im geplanten reinen Wohngebiet mit einer maximalen Wandhöhe von 6,80 m, maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschoßflächenzahl von 0,6 und einer Mindestgrünflächenzahl von 0,4 dem bestehenden, westlich angrenzenden reinen Wohngebiet angepasst.

Planungsziel ist es auch, dass durch die Gebäudestellung zueinander große private Grünbereiche geschaffen werden.

Einer massiven Bodenversiegelung ist vorzubeugen. Sämtliche Garagen werden auf relativ kurzen Zufahrten erreicht. Die Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muss auf den betroffenen Grundstücken gesammelt und auf diesen versickert werden.

Hohe Priorität wird auf Erhalt des umfangreichen Baumbestandes entlang der Safferstettener Straße gelegt.

Die gestalterischen Festsetzungen sind bewusst nicht zu eng gehalten, da bei großen Grundstücken individuelle Gestaltungen nicht so dominant in Erscheinung treten müssen wie bei einer engen Bebauung.

6 Grünordnung und Umwelt

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere auch im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans integriert.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar.

Hohe Priorität wird auf Erhalt des umfangreichen und ortsbildprägenden Baumbestandes entlang der Safferstettener Straße gelegt.

Durch die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Zufahrtsstraße und der festgesetzten Anzahl an Laubbäumen I. - III. Ordnung lt. Pflanzliste auf den einzelnen Parzellen, sowie dem Verbot von Thujenhecken, soll eine ortstypische Durchgrünung des Wohngebiets mit Laubbäumen und -sträuchern erzielt werden. Neben der positiven Auswirkung auf das Ortsbild tragen die zu pflanzenden Laubbäume erheblich zur Sicherung eines guten Mikroklimas bei. Zudem wird durch die Baumreihe eine Angleichung an die alleeähnlich begrünte Safferstettener Strasse erreicht und die Zufahrtsstraße in das Planungsgebiet betont.

Die Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sollen als optische Trennung zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Gebiet dienen, aber auch zur Einbindung des Planungsgebiets in das bestehende Wohngebiet beitragen.

Durch die Festsetzung eines Mindeststammumfangs für die Bäume soll eine Sicherung der Pflanzqualität gewährleistet werden.

Im Planungsgebiet sind mindestens 40 % der Gesamtfläche der Baugrundstücke zu begrünen. Diese Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um so die versiegelten Flächen sinnvoll zu ergänzen und eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Ing.-Büro Wagmann
Wagmann Ingenieur GmbH, Passauer Straße 2, 94081 Fürstenzell
Tel. 08502 3283 Fax 3284 Email *buero@wagmann-ing.de*

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen werden die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse berücksichtigt und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten verwendet. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Um vorhandene und geplante Leitungen im Planungsgebiet nicht zu beschädigen ist bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzte Mindestabstand einzuhalten.

Private Zufahrten und Wege, Stellplätze und Terrassen sollen, soweit dies möglich ist, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten und einen positiven Beitrag zum kleinklimatischen Austausch zu leisten.

Der Gemeinde Bad Füssing sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs bekannt.

7 Technische Festlegungen

Die neue Bauparzellen werden voraussichtlich von der Steinreuther Straße aus ver- und entsorgt. Abwasser-, Wasser-, Strom- und Fernmeldeleitungen sind dort vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Das neue Baugebiet wird damit an die zentrale örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Dennoch sollte mit Wasser sorgfältig und sparsam umgegangen werden.

Die Abfallbeseitigung wird über die Safferstettener Straße mit Müllfahrzeugen erfolgen.

Eine Anschlussmöglichkeit an die Erdgasversorgung ist gegeben.