

# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

LANDKREIS

GEMEINDE

REGIERUNGSBEZIRK

PASSAU

BAD FÜSSING

NIEDERBAYERN

20. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

SAFFERSTETTEN MITTE DECKBLATT NR. 20

M 1:1000

Graml - Planungsbüro im Bauwesen Bauplanung / Energieberatung / Sicherheits- & Gesundheitsschutzkoordination

Stefan Graml Sonnenstraße 5 8438 Julhach

zeleton: 0 85 71 / 92 63 244

Julbach, 16.05.2012

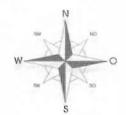
Ausgefertigt am:

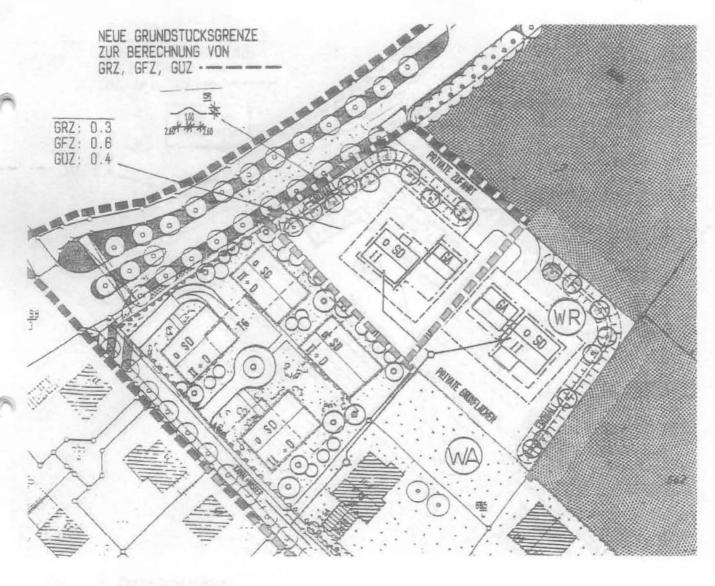
2 5. JULI 2012

Brundobler 1. Bugermeister

# SAFFERSTETTEN

Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 20



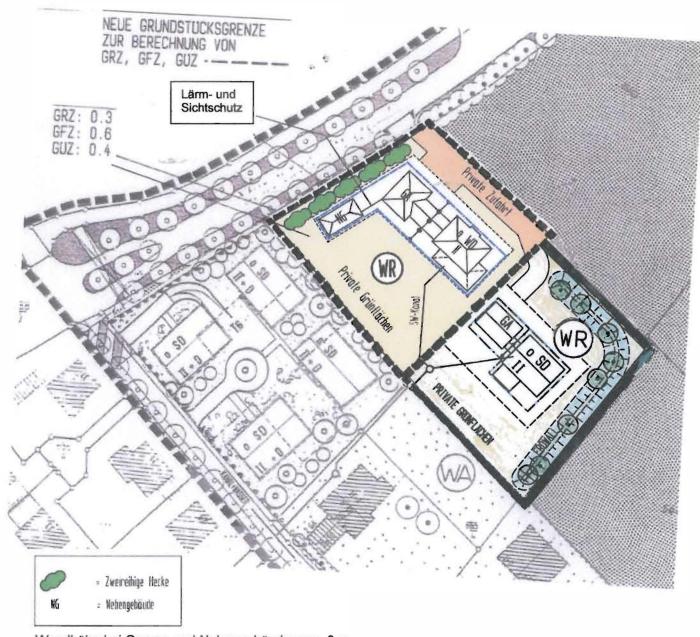


#### BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

# SAFFERSTETTEN MITTE

Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 20





Wandhöhe bei Garage und Nebengebäude max. 3 m

# SAFFERSTETTEN MITTE

Deckblatt Nr. 20

# Textliche Änderungen:

#### §3 Gestaltung der baulichen Anlage

§ 3 Abs. 3 Dachausbildung/ Dachgestaltung		Änderungen § 3 Abs. 3 Dachausbildung/ Dachgestaltung	
1.2	Die zulässige Dachneigung beträgt 18°-30°	1.2	Die zulässige Dachneigung beträgt 16°-30°
1.6	Zulässig sind rote Dachziegel- Eindeckungen. Ausnahmsweise sind für flach- geneigte Zwischenbauteilen von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.	1.6	Als Dacheindeckung sind Ziegelbzw. Betondachpfannen, Farbe Ziegelrot, anthrazit oder grau, engobiert oder naturbelassen, zu verwenden. Begrünte Dächer sind zulässig. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteilen von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.
6.	Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäuden und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°bis 25°zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.	6.	entfällt

Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

#### Begründung

zur 20. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Safferstetten Mitte mit Deckblatt Nr. 20 für das Grundstück Flur-Nr. 665

Das Einfamilienhaus und die Nebengebäude sind aus optischen und architektonischen Gründen als Walmdach, anstatt Satteldach, geplant.

Diese Dachform ist durchaus üblich in der Region und typisch für die aktuelle Architektur.

Die Hauptfirstrichtung wurde nicht verändert.

Zudem wird aus o.g. Gründen eine Dacheindeckung mit Ziegeln in grau oder anthrazit in Erwägung gezogen.

Der Verbindungsbau zwischen Wohnhaus und Garage soll aus optischen Gründen mit 16° Dachneigung ausgeführt werden.

Die im Bebauungsplan festgelegte Dachneigung beträgt mind. 18° und max. 30°. Sämtliche Hauptdächer (Wohnhaus, Garage, Schuppen) sind mit 22° Dachneigung im Rahmen geplant. Der Verbindungsbau ist nur ein untergeordneter Baukörper. Desweiteren wird die lange Gebäudeform so optisch unterbrochen.

Nachdem es sich bei der Münchener Straße um eine Hauptdurchfahrtsstraße mit sehr hohem Verkehrsaufkommen handelt, wurde aus Sicht- & Lärmschutzgründen die Garage Richtung Straße und das Wohnhaus nach Süd-Osten eingeplant.

Der später geplante Geräteschuppen, inkl. eines ca. 2m hohen Sichtschutzes (Holz) zwischen Garagengebäude und Schuppen soll zusätzlich, durch eine Art Hofwirkung, Schutz bieten.

Der Abstand zum benachbartem Grundstück Fl.Nr. 665/7 der Gem. Safferstetten (Wohnanlage Steinreutherstr. 16-24) wird etwas vergrößert und die Gebäude werden weiter nach Norden versetzt. Somit ist eine Verschattung durch den angrenzenden Gebäudebestand minimiert. Außerdem reduziert sich die Versiegelung durch geringere gepflasterte Hofflächen.

Durch den hohen Grundwasserstand und die Baugrundverhältnisse, ist der Bau eins Kellers nicht wirtschaftlich. Als Ausgleich muss der Bedarf an Abstellräumlichkeiten, durch die größere Garage und dem Geräteschuppen gedeckt werden.

#### Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Durch die Baubauungsplanänderung bleibt die zulässige GRZ, GFZ und GÜZ weiterhin bestehen. Ein Ausgleich ist dadurch nicht erforderlich.

Ebenso ist kein Umweltbericht erforderlich, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB handelt.

### Bebauungsplan "Safferstetten Mitte" 20. Änderung mit Deckblatt Nr. 20 i.d.F. vom 16.05.2012

Verfahrenshinweise:

Der Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss vom 25.06.2012 die 20. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Die vorgebrachten Anregungen wurden beschlussmässig behandelt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 25.07.2012

Bürgermeister

Das Deckblatt wurde mit Begründung am 25.07.2012 gem. § 10 BauGB zur jedermanns Einsicht ausgelegt.

Das Inkrafttreten ist am 25.07.2012 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Bad Füssing, 25.07.2012

Gemeinde Bad Füssing

Bürgermeister