# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

# SAFFERSTETTEN MITTE

21. ÄNDERUNG
MIT DECKBLATT NR. 21
vom 10.01.2013

GEMEINDE: BAD FÜSSING

LANDKREIS: PASSAU

Planverfasser:

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
BY AK
178 659

Fa. Sonnleitner
Hubert Sanladerer
Afham 5, 94496 Ortenburg
Tel: 0 85 42 / 96 11 - 0

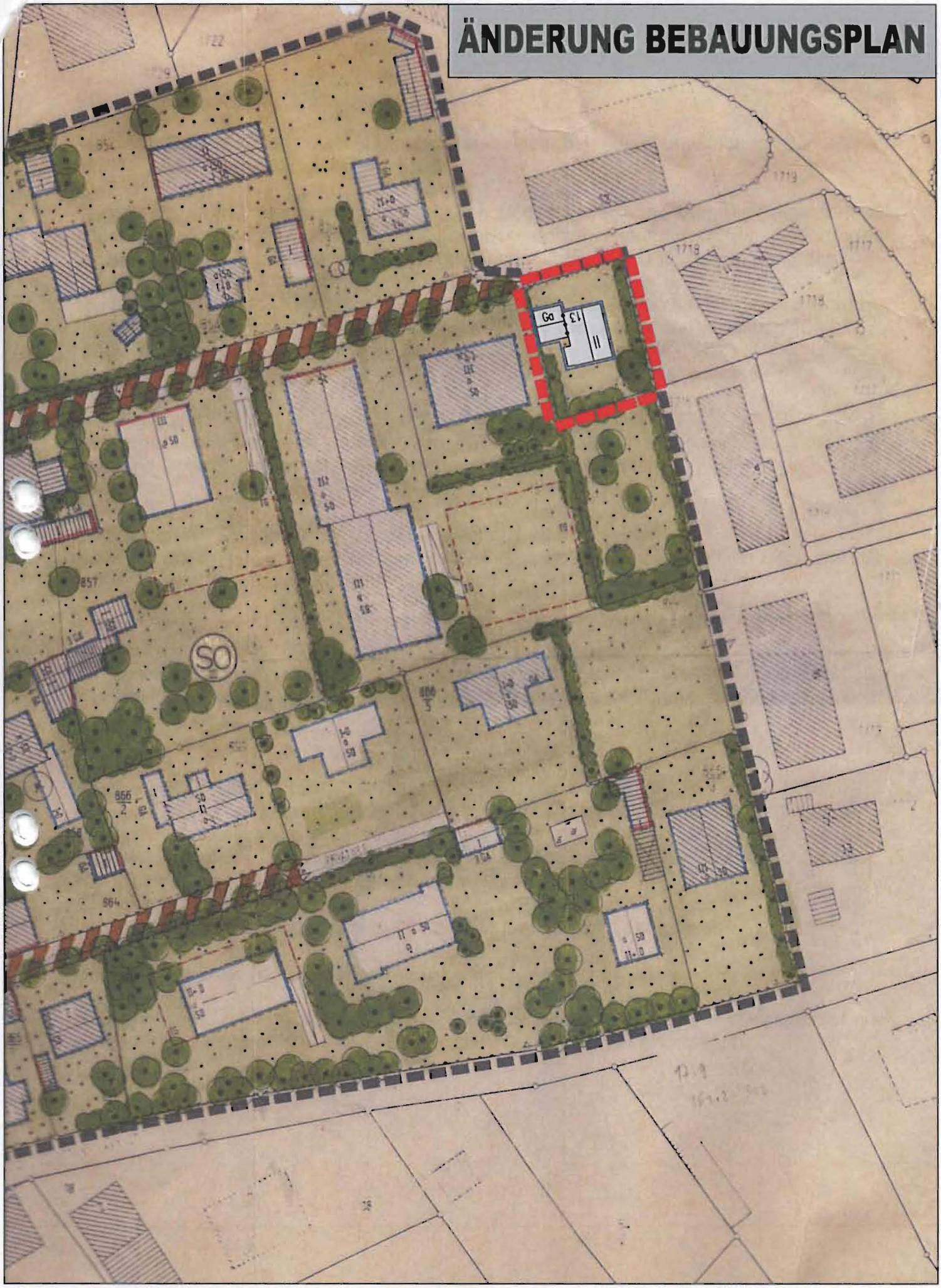
Ausgefertigt am: 27. FEB. 2013

Brundobler
1. Bürgermeister

GEMEINDE BAD FÜSSING · BAYERN

# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

# ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN




GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

NUTZUNGSKETTE

Begründung:

Die nachstehend aufgeführten Änderungspunkte betreffen das Grundstück mit der Flur-Nr. 869/2. Gemarkung: Safferstetten.

Anstelle der im Bebauungsplan vorgesehenen Ziegelbauweise möchten die Bauwerber auf dem Grundstück ein Fertighaus in Holzbauweise errichten. Hierdurch werden Änderungen bei den textlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung, der Dachneigung und den Dachüberständen erforderlich.
Die Baugrenzen für das Wohnhaus werden geringfügig erweitert. Neu festgesetzt werden Baugrenzen zur Errichtung einer grenznahen Garage zum Anwesen Birkenweg 13a hin.

Fassadenoberfläche in Holz statt Putz:
Die vorgesehene Holzoptik in Lärche verleiht dem Gebäude eine zeitlose u. zugleich moderne Optik und steht einer Putzfassade in keiner Weise nach.

Dachüberstand Ortgang 1,40m bzw. 1,70m statt 1,20m:
Aufgrund des konstruktiven Holzschutzes für Fassade u. Balkon werden die Dachüberstände am Ortgang auf 1,40m bzw. 1,70m geändert.

Dachneigung 20° statt 30°-35°:
Um aus energetischen Gründen nicht übermäßig viel ungenützes Dachvolumen zu erhalten, wird die Dachneigung auf 20° geändert. Außerdem wird so die First- bzw.Giebelhöhe sehr niedrig gehalten.

Anpassung der Baugrenzen:
Um den stehenden Verkehr auf der Straße zu entlasten, soll auf dem Grundstück eine Garage mit 2 Stellplätzen gebaut werden. Das neu geplante Wohngebäude weicht in den Außenabmessungen minimal zum Bestand ab, wird aber in der Grundfläche nicht größer. Hier ist eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ u. GFZ) wird wie folgt angepasst:
GRZ 0,18 (vorher 0,16)
GFZ 0,34 (vorher 0,32)

Nach Änderung ergibt sich eine GÜZ von 0,67. Der Grünflächenanteil liegt also immer noch weit über den erforderlichen 40%. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

| Bestehende textliche Festsetzungen: | Änderung der textlichen Festsetzungen: |
|---|---|
| § 1 Abs. 2 Maß der baulichen Nutzung | § 1 Abs. 2 Maß der baulichen Nutzung |
| GRZ 0,16<br>GFZ 0,32 | GRZ 0,18<br>GFZ 0,34 |
| § 3 Abs. 2 Nr. 4 Fassadenausbildung/ Fassadengestaltung | § 3 Abs. 2 Nr. 4 Fassadenausbildung/ Fassadengestaltung |
| Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen. ... | Die Fassaden der Gebäude sind in Putz- oder Holzbauweise auszuführen. ... |
| § 3 Abs. 3 Nr. 1.2 Dachausbildung/ Dachgestaltung | § 3 Abs. 3 Nr. 1.2 Dachausbildung/ Dachgestaltung |
| Die zulässuge Dachneigung beträgt 30° bis 35°. | Die zulässuge Dachneigung beträgt 20° bis 35°. |
| § 3 Abs. 3 Nr. 1.5 | § 3 Abs. 3 Nr. 1.5 |
| ...<br>Der ortgangseitige Dachüberstand ist von 0,80 m bis 1,20 m zulässig. | ...<br>Der ortgangseitige Dachüberstand ist von 0,80 m bis 1,70 m zulässig. |

Für Deckblatt Nr. 21 gelten ansonsten die Erläuterungen und die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, sowie der dazugehörigen Begründung sinngemäß.

Umweltprüfung:
Da es sich um eine Änderung im vereinfachten Verfahren handelt, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Eingriffsregelung:
Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die zulässige GRZ weiterhin unter 0,3. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Ortenburg den 10.01.2013

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
BY AK
178 659

Fa. Sonnleitner
Hubert Sanladerer

**Bebauungsplan „Safferstetten Mitte“**
**21. Änderung mit Deckblatt Nr. 21**
**i.d.F. vom 10.01.2013**

Verfahrenshinweise:

Mit Schreiben vom 17.01.2013 wurde das Deckblatt den Beteiligten zur Stellungnahme zugesandt. Nach Fristablauf hat der Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing mit Beschluss vom 18.02.2013 die 21. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Die vorgebrachten Anregungen wurden beschlussmässig behandelt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 27.02.2013

Brundobler
Bürgermeister

Das in Kraft getretene Deckblatt wurde mit Begründung am 27.02.2013 gem. § 10 BauGB zur jedermanns Einsicht ausgelegt.
Das Inkrafttreten ist am 27.02.2013 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 27.02.2013

Brundobler
Bürgermeister