

# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN " SAFFERSTETTEN NORD-WEST "

GEMEINDE: BAD FÜSSING  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

## BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG " SAFFERSTETTEN NORD-WEST " 33 ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 33

Ausgefertigt am: 14. SEP. 2017

---


**MASSTAB 1 : 1000**

---

  
Bründobler  
1. Bürgermeister



BAD FÜSSING; 18.04.2017  
STAND: 19.06.2017  
STAND: 13.09.2017

BÜRO KRAUSE  
STEINREUTHER STRASSE 31  
94072 BAD FÜSSING 





606

# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

DECKBLATT NR. 29

604



603

603/1

DECKBLATT.29

602/1

615

602

GAS-FESSELBALLON

BETRIEBS-  
GEBÄUDE

322

326

601

ALDI

E

601/4

1

GE

E + D

E.1

E.2

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

ST.

601/1

601/5

311

329

Hofgartenweg

Kößlarner Bach

Kößlarner Bach

131



# BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 33

604

615

603

603/1

602/1

602

GAS-FESSELBALLON

BETRIEBS-  
GEBÄUDE

ST.

BUS  
BUS

ST.

601

ALDI

E

601/5

ST.

ST.

ST.

ST.

601/7

ST.

601/1

601/5

322

326

Kößlarner Bach

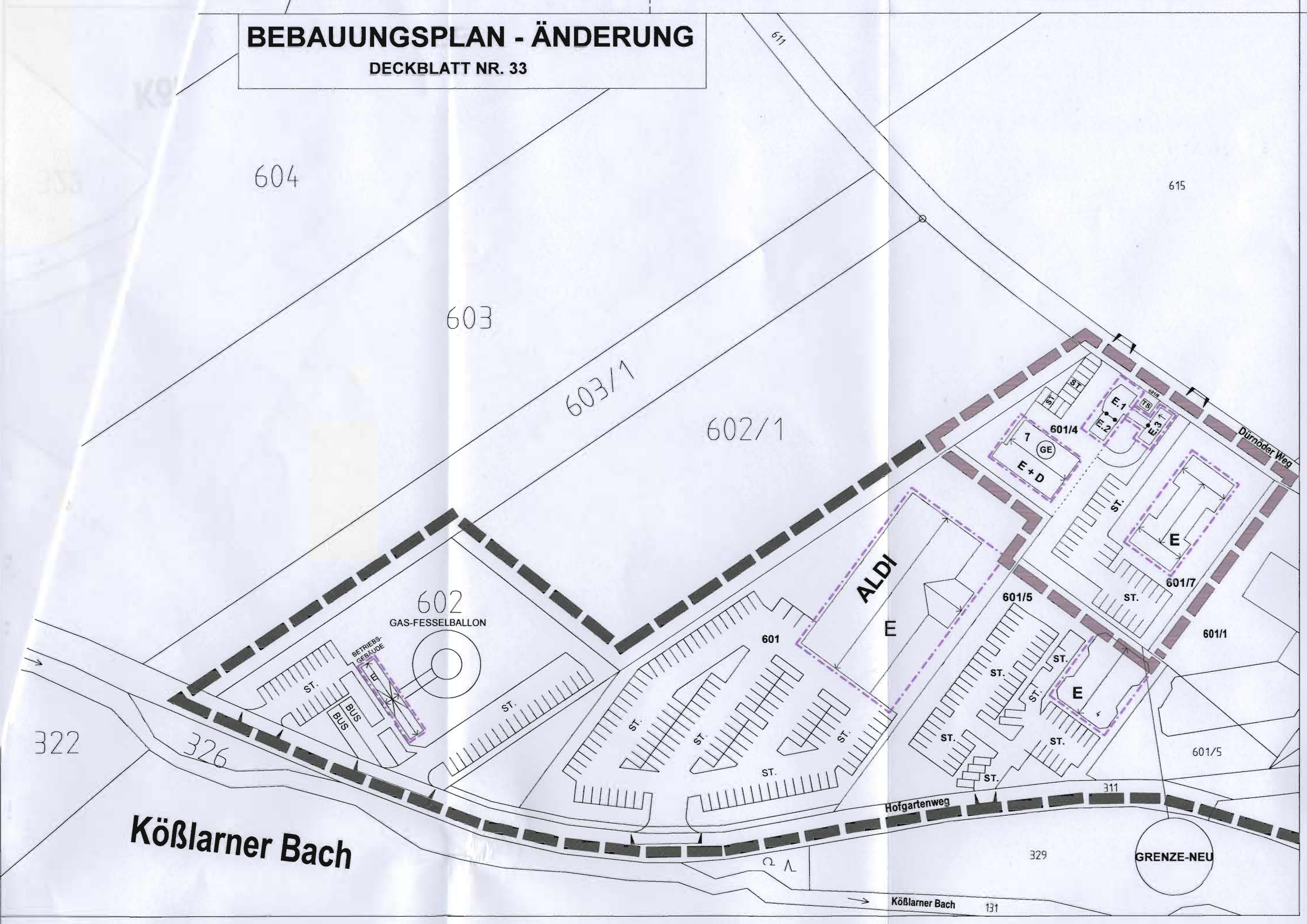
Hofgartenweg

329

GRENZE-NEU

Kößlarner Bach

131



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Maß der baulichen Nutzung

### **E.1 - AUSSTELLUNGSHALLE**

max. WANDHÖHE 3.15 m

FLACHDACHAUSBILDUNG ZULÄSSIG

### **E.2 - AUFBEREITUNGSHALLE**

max. WANDHÖHE 4.20 m

FLACHDACHAUSBILDUNG ZULÄSSIG

### **E.3 - PRÜFHALLE**

max. WANDHÖHE - TRAUFSSEITE 4.20 m

max. WANDHÖHE - FIRSTSEITE 5.20 m

PULTDACH / NEIGUNG 10°

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich an das Überschwemmungsgebiet des Kösslarner Baches angrenzt. Zur Sicherung gegen einen 100-jährigen Hochwasserabfluss sind die Erdgeschossoberkanten (einschl. Kellerlichtschächte) der Gebäude deshalb auf mind. 327,00m ü.NN anzuordnen. Den Hochwasser- und damit auch der erhöhte Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Unter der Ziffer "Sockelhöhe" ist einzufügen:

Das Gelände um das Gebäude ist bis zur Einhaltung der zulässigen Sockelhöhe aufzuschütten zu den Nachbargrundstücken hin ist eine Angleichung vorzunehmen.



# PLANZEICHEN

## GELTUNGSBEREICH

 BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

 GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

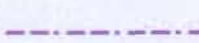
 NUTZUNGSKETTE

ST.                      STELLPLÄTZE

 FIRSTRICHTUNG

 PULTDACH / NEIGUNG 10 °

 GRUNDSTÜCKSZUFAHRT


 BAUGRENZEN

 BAULINIE

## Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Safferstetten Nord-West“ mit Deckblatt Nr. 33 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 33 in der Fassung vom 19.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2017 bis 07.08.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 33 in der Fassung vom 19.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2017 bis 07.08.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 29.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 33 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.06.2017 als Satzung beschlossen.

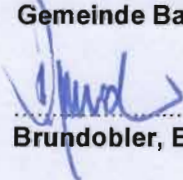
**Gemeinde Bad Füssing, den 14.09.2017**

  
.....  
**Brundobler, Bürgermeister**



5. Ausgefertigt

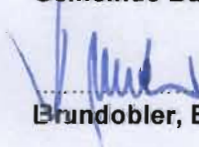
**Gemeinde Bad Füssing, den 14.09.2017**

  
.....  
**Brundobler, Bürgermeister**



6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 33 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 14.09.2017 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 14.09.2017 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 14.09.2017**

  
.....  
**Brundobler, Bürgermeister**



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

94072 B a d F ü s s i n g - „Safferstetten Nord-West“

## Begründung

zur

### 33. Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

#### mit Deckblatt Nr. 33

**Gemeinde:** 94072 Bad Füssing

**Landkreis:** Passau

**Regierungsbezirk:** Niederbayern

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für die vorhandene KFZ-Werkstätte, Fl.-Nr. 601/4, Gemarkung Safferstetten, ist der bestehende KFZ-Prüfstand für die TÜV-Abnahme, entsprechend den gesetzlichen Änderungen, tritt am 01.01.2019 in Kraft, nicht mehr zulässig.

Eine bauliche Änderung des Bestandes ist nicht möglich. Toleranzvorgaben können nicht eingehalten werden.

Familie Berger hat durch Ankauf des Nachbargrundstückes, neu Fl.-Nr. 601/7, Gemarkung Safferstetten, Größe ca. 2.800,00 m<sup>2</sup>, entsprechend Platz zur Erweiterung geschaffen.

Es ist geplant, das neue Prüfgebäude, in Angliederung an die bereits bestehende Ausstellungshalle, Größe ca. 5,50 m (b) und ca. 12,50 m (l) zu errichten.

Ein Verbindungsbau, Erweiterung der Büroräume soll zwischen Bestand / Ausstellungshalle und Neubau entstehen.

Die neuen Gebäude sollen dem Bestand ansichtsmäßig angeglichen werden. Die Wandhöhen werden entsprechen festgesetzt.

Zur Sicherung einer hochwasserfreien Lage sollen die Erdgeschossoberkanten der Gebäude mind. 327,00 m über NN festgesetzt werden.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601/7, Gemarkung Safferstetten, werden Baugrenzen zur Errichtung eines KFZ-Prüfstandes (E.3) und Büroräume in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **2. Erschließung des Plangebietes**

Das vorhandene Gebäude Fl.-Nr. 601/4, Gemarkung Safferstetten, sowie das Grundstück Fl.-Nr. 601/7, Gemarkung Safferstetten, sind über den Dürneder Weg voll erschlossen.

## **3. Bebauungsplan im Innenbereich nach §13a BauGB**

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup> ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stelle die Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei. Es gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig, d. h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar.

Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.





#### 4. Niederschlagswasserbeseitigung

- Dachflächenentwässerung

Bestand 419,00 m<sup>2</sup>

Entwässerung Dachflächen Bestand

Gesamt drei Versickeranlagen mit Vorreinigungsschächten nach den Regeln der Technik

- Parkplatzfläche - Bestand

werden nicht befestigt, Monolithschicht

Entwässerung durch Oberflächenversickerung nach den Regeln der Technik

- Dachflächenentwässerung - Neubauten

Entwässerung bzw. Einleitung in den Boden mit Rigolen entsprechend den technischen Vorschriften

Bad Füssing, 18.04.2017

.....  
Büro Krause



# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

### I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 11.09.2017 für das Gebiet „Safferstetten Nord-West“ mit Deckblatt Nr. 33 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 19.06.2017 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, 14.09.2017



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 14.09.2017 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 29.09.2017 ist somit am 14.09.2017 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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