

# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN " SAFFERSTETTEN NORD-WEST "

**GEMEINDE:** BAD FÜSSING  
**LANDKREIS:** PASSAU  
**REGIERUNGSBEZIRK:** NIEDERBAYERN

## BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG " SAFFERSTETTEN NORD-WEST " 34 ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 34

Ausgefertigt am: 09. NOV. 2017

---

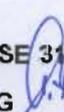
**MASSTAB 1 : 1000**

---

  
Brunndobler  
1. Bürgermeister



BAD FÜSSING; 12.05.2017  
ERGÄNZT: 11.09.2017

BÜRO KRAUSE  
STEINREUTHER STRASSE 31  
94072 BAD FÜSSING 



# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

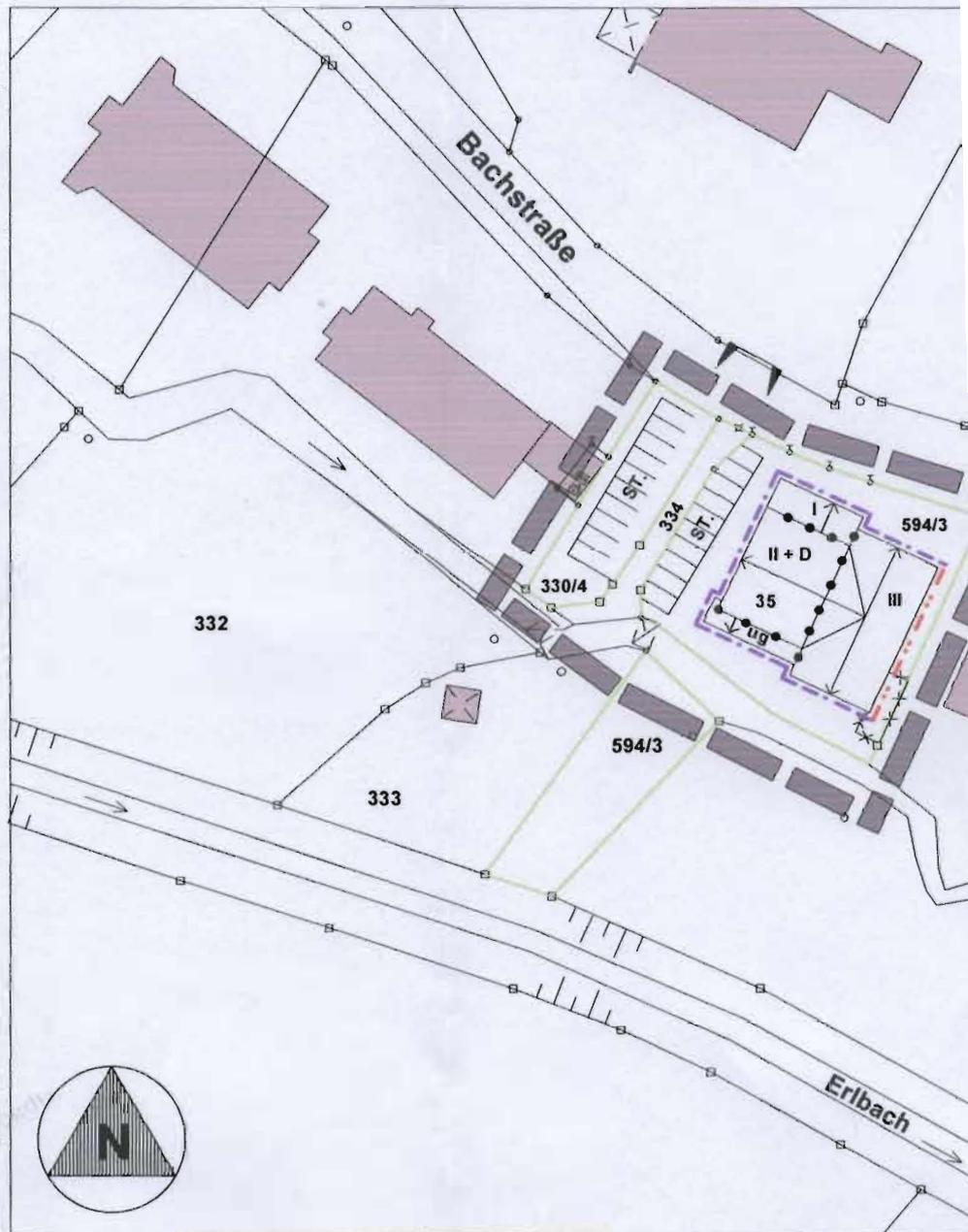
DECKBLATT NR. 1

## BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG



# BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

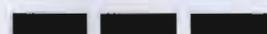
DECKBLATT NR. 34



# PLANZEICHEN

## GELTUNGSBEREICH

 **BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG**  
DECKBLATT 34

 **GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN**  
DECKBLATT 1

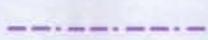
 **NUTZUNGSKETTE**

**ST.** **STELLPLÄTZE**

 **FIRSTRICHTUNG**

 **PULTDACH**

 **GRUNDSTÜCKSZUFAHRT**

 **BAUGRENZEN**

 **BAULINIE**

 **ABBRUCH GEBÄUDE**





# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **Maß der baulichen Nutzung**

ug - KELLERGECHOSS  
max. WANDHÖHE 3.15 m  
PULTDACH / NEIGUNG 20°

I - max. WANDHÖHE 3.75 m  
PULTDACH / NEIGUNG 12°

## **NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG:**

EINE FLÄCHENHAFTEN (BREITFLÄCHIGEN) VERSICKERUNG  
IST ANZUSTREBEN.

UNTERIRDISCHE VERSICKERANLAGEN SIND NUR ZULÄSSIG,  
WENN ZWINGENDE GRÜNDE EINE ANDERE LÖSUNG AUSSCHLIESSEN.  
DA DER REGENABFLUSS VON UNBESCHICHTETEN KUPFER-, ZINK- UND  
BLEIGEDECKTEN DACHFLÄCHEN HOHE  
METALLKONZENTRATIONEN AUFWEISEN KANN,  
SIND DIE v.g. MATERIALIEN BEI DACHDECKUNGEN  
WEITGEHEND ZU VERMEIDEN.

UNBESCHICHTETE FLÄCHEN MIT EINER KUPFER-, ZINK-  
ODER BLEIBLECHFLÄCHE ÜBER 50 qm  
DÜRFEN NUR ERRICHTET WERDEN, WENN ZUR VORREINIGUNG DES  
NIEDERSCHLAGSWASSERS ANLAGEN VERWENDET WERDEN,  
DIE DER BAUART NACH ZUGELASSEN SIND.

## Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.06.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Safferstetten Nord-West“ mit Deckblatt Nr. 34 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 34 in der Fassung vom 12.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07. bis 21.08.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 34 in der Fassung vom 12.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2017 bis 21.08.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 11.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 34 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 19.09.2017

  
Brundobler, Bürgermeister



5. Ausgefertigt

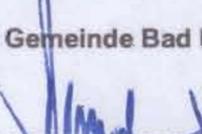
Gemeinde Bad Füssing, den 09. NOV. 2017

  
Brundobler, Bürgermeister



6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 34 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 09. NOV. 2017 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 09. NOV. 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. NOV. 2017

  
Brundobler, Bürgermeister



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

94072 Bad Füssing - „Safferstetten Nord-West“

## Begründung

zur

### 34. Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 34

**Gemeinde:** 94072 Bad Füssing  
**Landkreis:** Passau  
**Regierungsbezirk:** Niederbayern  
**Grundstück:** Flur-Nr. 330/4 und 594/3

- (1) Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 594/3, Gemarkung Safferstetten, befindet sich das Gästehaus Aparthotel Grabner im Bestand.  
Es ist geplant Umbauten im Bestand, Vergrößerung der Zimmer etc. bzw. Brandschutzeinbauten vorzunehmen.
- (2) Die im Deckblatt 1, vom 26.04.1989 festgesetzten Bauzahlen  
GRZ = 0,34  
GFZ = 0,87  
wurde der genehmigte Frühstücksraum im Kellergeschoss sowie die ebenfalls im KG befindliche Massagepraxis in der GFZ nicht eingerechnet.  
Dies soll nun durch eine Eingabe des Bestandes bereinigt werden.  
Im Bestand ergeben sich durch Neuberechnung neue Bauzahlen.  
GFZ neu 1,05 / alt 0,87  
GRZ und GÜZ werden nicht geändert

- (3) Um die Grünfläche zu erhöhen, soll die Fahrradunterstelle zur Grenze Fl.-Nr. 594/6 abgerissen und begrünt werden. Weiter wurde beim Neubau des Gehweges nach Angabe von Herrn Grabner sen., das erforderliche Grundstück der Gemeinde Bad Füssing kostenlos zur Verfügung gestellt. Er wurde vereinbart, die Fläche, ca. 100 m<sup>2</sup> beim Grünflächenbedarf anzurechnen.

Grünflächenzahl 0,44

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 594/3, Eigentum des Hotels, ist noch zusätzliche Grünfläche vorhanden.

- (4) Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Grundstück Hotel	17	Stellplätze
Grundstück Fl.-Nr. 594/3	8	Stellplätze
Grundstück Fl.-Nr. 594/3	<u>3</u>	Stellplätze / Tiefgarage
	28	Stellplätze

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 595, Wohnanlage, wurden 8 übrige Tiefgaragenstellplätze gekauft. Somit sind insgesamt 36 Stellplätze vorhanden.

Für das im Jahr 1989 erstellte Gebäude sind umfassende Brandschutzumbauten mit einer hohen Investition erforderlich.

Diese werden z. T. sofort bzw. im Winter 2017/18 durchgeführt.

- (5) Das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke soll neu festgesetzt werden.

Textliche Festsetzungen:

§1 Absatz 2 – Maß der baulichen Nutzung

\*Grundstückskennzahlen

Alte Festsetzung

GRZ = 0,34

GFZ = 0,87

GÜZ = 0,40

Neue Festsetzung

GRZ = 0,34

GFZ = 1,05

GÜZ = 0,40

**(6) 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.

**(7) Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1068, Gem. Safferstetten, wird, wie im Bestand, das anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Regenwassersickeranlage über einen Vorsatzschacht nach den Regeln der Technik eingeleitet.

Stellplätze und Zufahrten – Bestand – werden ebenfalls in die Sickeranlage eingeleitet.

Bei Neubauten – Gebäude wird Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierte Rigolen eingeleitet.

**(8) Auf Grund der Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes wurden in die textl. Festsetzungen weitere Bestimmungen zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.**

Bad Füssing, 11.09.2017

  
 .....  
 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. 34 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 12.05.2017, ergänzt 11.09.2017, 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.

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.
- 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, 09.11.2017



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 09.11.2017

Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan

Abgenommen am

24.11.2017

ist somit am 09.11.2017 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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