



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Safferstetten Süd-Ost“
2. Änderung mit Deckblatt Nr. 2

Gemeinde	:	Bad Füssing
Landkreis	:	Passau
Regierungsbezirk	:	Niederbayern

aufgestellt :

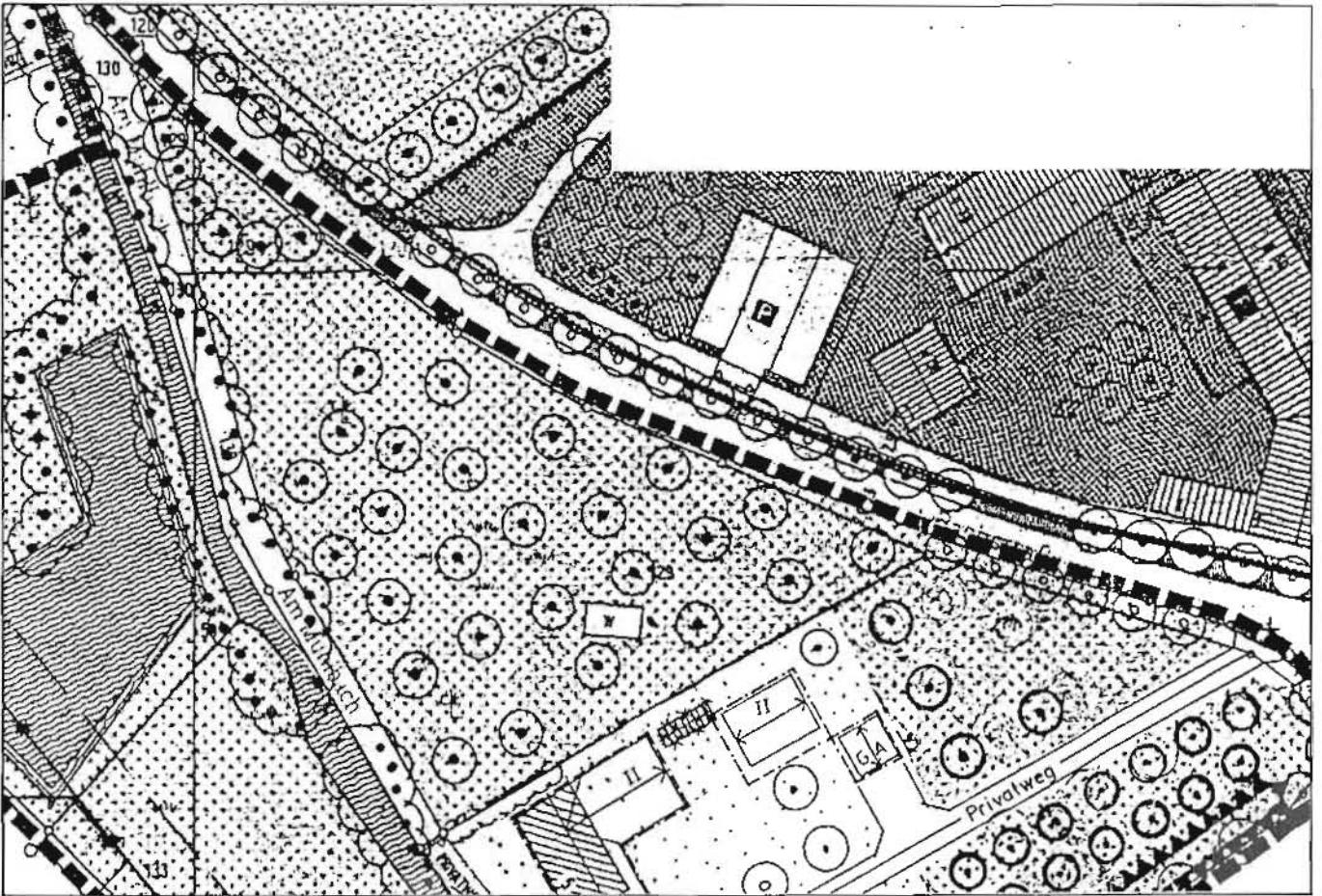
Kirchham, den 05.12.2002
24.01.2005
15.02.2005

siegfried desch architekt
ingenieurbüro für hoch+tiefbau

94148 Kirchham	Bad Füssinger Str. 8
Tel. 08533/96 47 0	Fax 96 47 25
84464 Bad Birnbach	Neuer Marktplatz 6
Tel. 08563/96 47 0	Fax 96 47 25

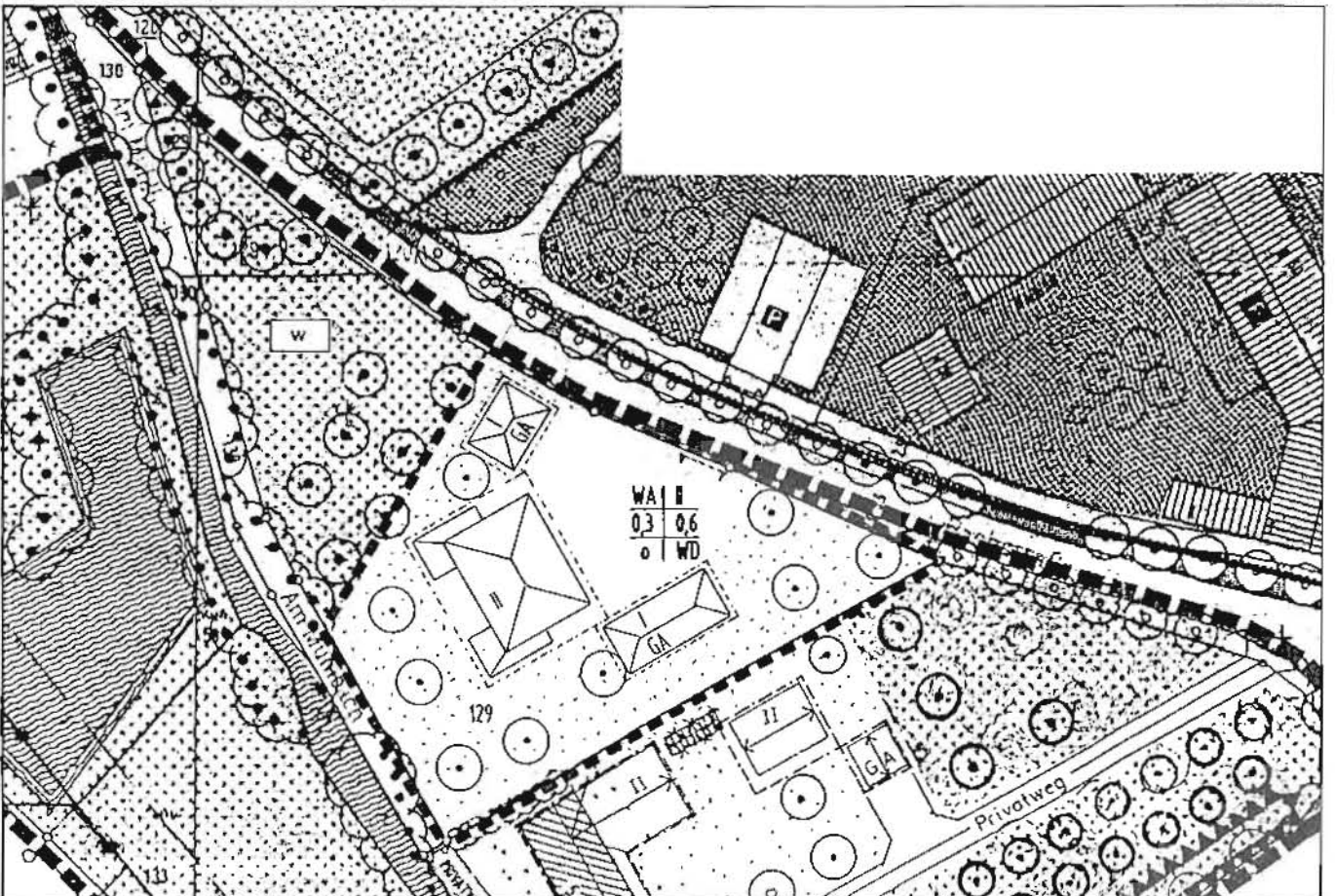
GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

SAFFERSTETTEN SÜD-OST / GEMEINDE BAD FÜSSING



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 2



Bebauungsplan „ Safferstetten Süd-Ost“

Gemeinde : Bad Füssing

Landkreis : Passau

Begründung

2. Änderung mit Deckblatt Nr. 2

Zugrunde liegt der Bebauungsplan „ Safferstetten Süd-Ost “ mit seiner derzeit gültigen Satzung.

Der Grundeigentümer beabsichtigt auf einem süd-östlichen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 129, Gemarkung Safferstetten, ein Wohnhaus mit Nebengebäuden zu errichten.

Das Maß der Nutzung wird mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6, dem süd-östlich angrenzenden Bereich angepaßt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange ist in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Für Deckblatt Nr. 2 gelten im übrigen die Erläuterungen und die textlichen Festlegungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sowie die der dazugehörigen Begründung sinngemäß.

Am 15.12.2003 wurde das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 05.12.2002, unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen, der Satzungsbeschluß gefasst.

Aufgrund der geänderten Bauabsichten der Grundstückseigentümer wurde das Deckblatt jedoch nicht ausgefertigt und somit nicht rechtskräftig.

Nunmehr ist von den Grundstückseigentümern beabsichtigt, das Dachgeschoss als Lagerraum zu nutzen. Es ist deshalb die Erhöhung der zulässigen Kniestockhöhe von 0,30 m auf 0,75 m, sowie die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 6,50 m auf 7,50 m vorgesehen.

Die Mindestdachneigung soll nochmals, und zwar auf 15°, verringert werden.

Die Baugrenzen werden ebenfalls den Bauabsichten angepaßt.

Eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB ist deshalb veranlasst.

aufgestellt :

Kirchham, den 05.12.2002

24.01.2005

15.02.2005

Bebauungsplan „ Safferstetten Süd-Ost“

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau

Textliche Festsetzungen

2. Änderung mit Deckblatt Nr. 2

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB

2.1.1 Wohngebäude

Dachform Walmdach

Dachneigung 15° - 35°

Kniestock konstruktiv bei 2 Vollgeschossen bis max 0,75 m zulässig.
Kniestockhöhe gemessen von OK. Rohdecke bis OK. Fußpfette

Wandhöhe max. 7,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche

2.1.2 Garagen

Dachneigung 15° - 35°

2.6 Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange

Es besteht ein genehmigter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan von 1989. Die Fläche ist derzeit Teil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die als Obstgarten genutzt wird. Es handelt sich vorwiegend um alte Hochstämme. Die Fläche liegt am Ortsrand. Im Südwesten verläuft die Straße „Am Mühlbach“, dahinter befindet sich der Kößlarer Bach, anschließend ein Weiher und landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Kößlarer Bach mit seinem Gehölzsaum ist in der amtlichen Biotop-kartierung als Biotop 7645-86.01 erfasst. Im Südosten grenzt ein in einem Obstgarten gelegenes Anwesen an, im Nordwesten verläuft die Bachstraße, dahinter befindet sich eine Sportanlage. Der Obstgarten setzt sich nach Nordosten fort.

Die vom Deckblatt Nr. 2 betroffene Fläche beträgt etwa 2.800 m². Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die GRZ liegt bei 0,3. Wegen der Maßnahme werden 9 Obstbäume gerodet. Ein 10. Baum steht zwar nahe an einem Nebengebäude, soll aber erhalten werden.

Das Gebiet ist der Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild) zuzuordnen. Da die GRZ kleiner als 0,35 ist, ist das Gebiet bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ B (Niedriger bis mittlerer Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG betroffen. Alle nicht von der Baumaßnahme direkt betroffenen Bäume sollen erhalten bleiben.

Schutzgut Boden

- Erhalt und Schutz des Bodens im Bereich des zu erhaltenden Obstgartens.

Schutzgut Wasser

- Es liegt ein ausreichender Abstand zum Kößlarer Bach vor.

Schutzgut Klima / Luft

- Durch das Bauvorhaben wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

- Das Bauvorhaben befindet sich am Ortsrand
- Erhalt des übrigen Obstgartens
- Eingrünung des Bauvorhabens mit Bäumen und Sträuchern laut Freiflächengestaltungsplan
- Es werden keine Erholungsräume beeinträchtigt

Die Zuordnung zu Kategorie II sowie zu Typ B ergibt eine Einstufung in Feld B II mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8. Auf Grund der Art der vorliegenden Planung ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,7. Der eingriffsrelevante Bereich des Deckblattes Nr. 2 hat eine Größe von ca 2.800 m². Es wird also eine geeignete Ausgleichsfläche mit, je nach dem anrechenbaren Faktor der Ausgleichsfläche, einer Bezugsgröße von 1.960 m² notwendig.

Der Ausgleich zum Eingriff in die Bauleitplanung erfolgt im Gemeindegebiet, auf Flurstück Nr. 328, Gemarkung Safferstetten.

aufgestellt :

Kirchham, den 05.12.2002
24.01.2005
15.02.2005