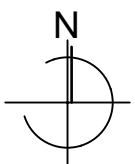
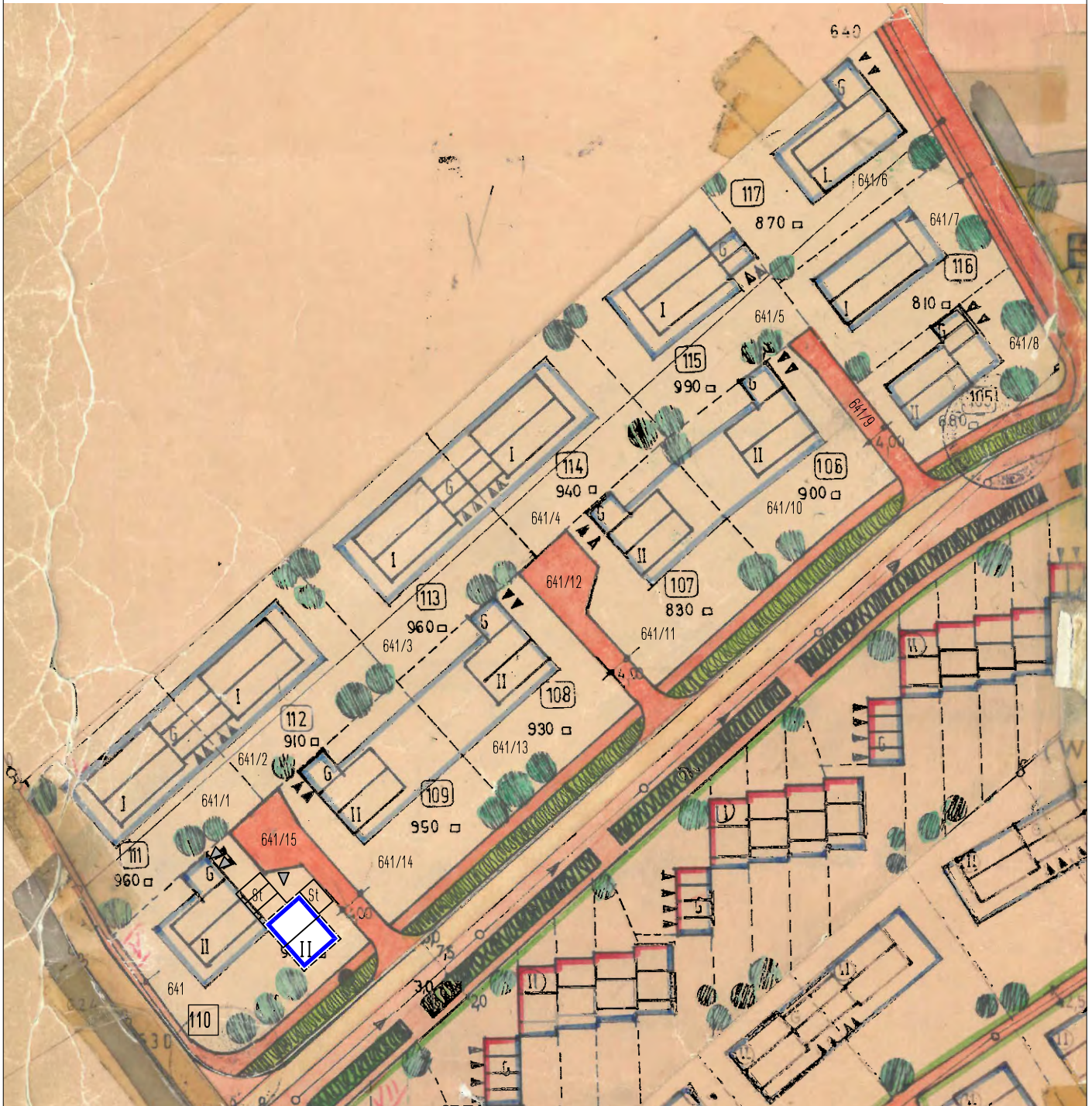


Bebauungsplan

"Gartenwohngebiet"

22. Änderung mit Deckblatt Nr. 23

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau
Regierungsbezirk : Niederbayern







M 1:1000


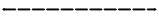


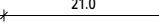


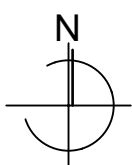
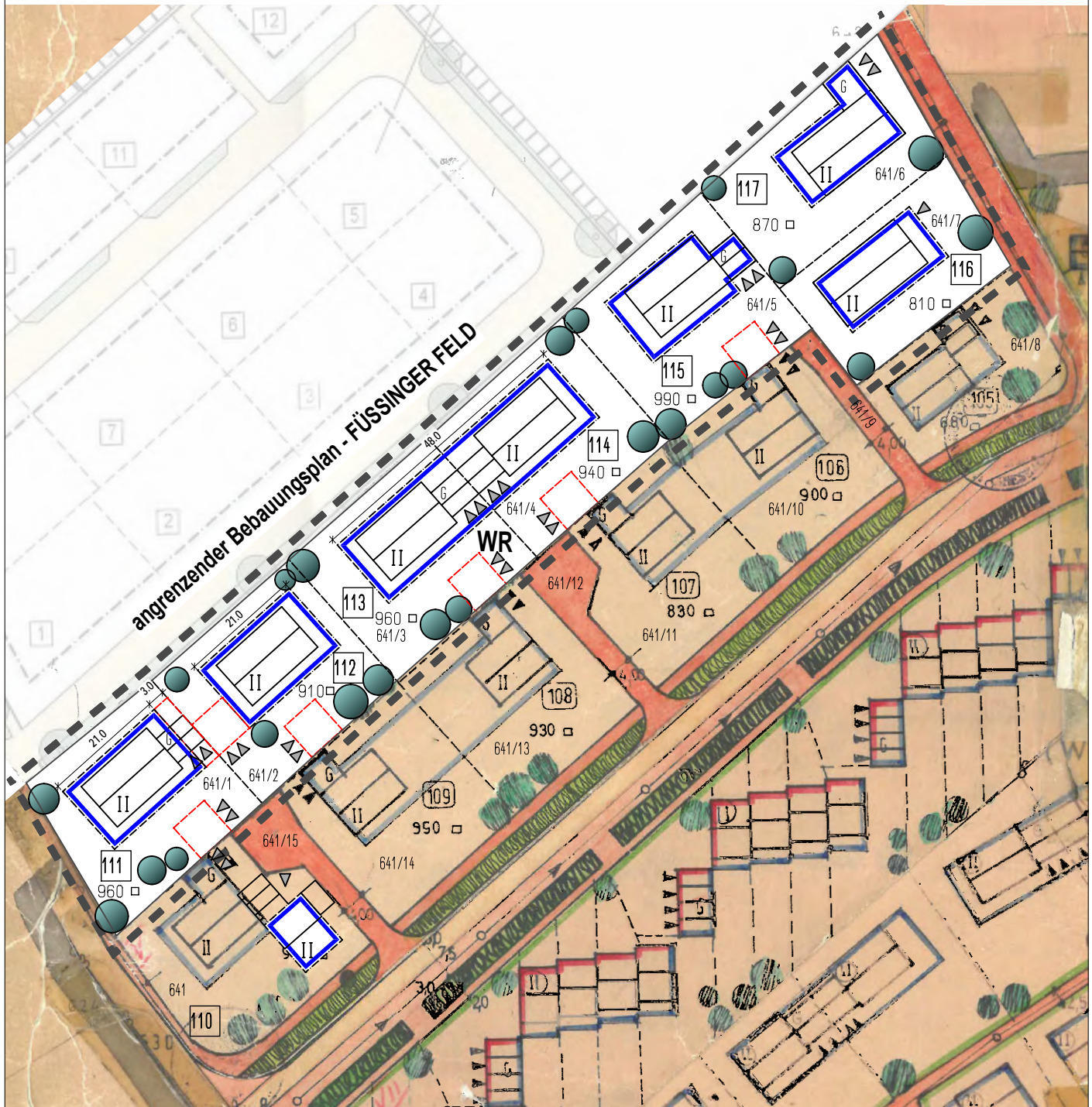
28.05.2025

Festsetzungen durch Planzeichen im Änderungsbereich:

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Baugrenze
-  Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
- WR** Reines Wohngebiet (BauNVO §3)
- II** Höchstens 2 Vollgeschosse zulässig
- G** Fläche für Garagen (Urbebauungsplan)
-  Öffentliche Verkehrsfläche, bestehend

Hinweise durch Planzeichen im Änderungsbereich:

- 641/3 Flurstücksnummer (Ergänzung)
z.B. Fl.-Nr. 641/3
-  Parzellennummer aus Urbebauungsplan
z.B. Parzelle Nr. 113
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
aus Urbebauungsplan
- 960 □ vorgeschlagene Grundstücksgrößen
aus Urbebauungsplan z.B. 960 m²
-  vorgeschlagene Baumpflanzungen
aus Urbebauungsplan mit Standortänderungen
für Anlage Flächen Garagen und Nebengeb.
-  Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen
-  21.0 Maßlinie z.B. 21 m



M 1:1000



Festsetzungen der Änderungen durch Text für den räumlichen Geltungsbereich gemäß Deckblatt Nr. 23

(Die Änderungen gelten für die Fl-Nr. 641/1, 641/2, 641/3, 641/4, 641/5, 641/6 und 641/7)

1.4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

für die Grundstücke des Änderungsbereiches gelten die festgesetzten Maximalwerte aus Ziffer 1.42 des Urbebauungsplanes.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

für die Grundstücke des Änderungsbereiches gelten die Festsetzungen aus Ziffer 1.62 des Urbebauungsplanes.

Dachform Satteldach 22-28°

Kniestock max. 0,30 m (= Maß Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette Dachgeschoss)

Dachgauben sind nicht zulässig

Traufhöhe max. 6,50 m (= Maß Oberkante Urgelände am Gebäudesockel bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwandkante)

1.65 Dachform bei Garagen und Nebengebäuden:

Ergänzend sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.66 Dacheindeckung:

Für die Hauptgebäude sind dunkelbraune und dunkelgraue Falzpfannen und Blechdeckungen zulässig.

Asbestzementwellplatten sind als Dachdeckungsmaterial nicht mehr zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude mit Flachdach sind Dachbegrünungen mit mindestens 10 cm Substratschichtdicke zulässig.

Die Begrünung ist in der, auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode zu erstellen und zu unterhalten. Nicht erfolgreiche Ansaaten sind zu ersetzen.

1.8 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.9 Auf den Grundstücken sind geeignete Flächen zum Aufstellen der Mülltonnen im Bauantragsplan nachzuweisen.

Die erforderliche Anzahl der Mülltonnen ist mit der Gemeinde Bad Füssing im Vorfeld abzustimmen.

Die übrigen Festsetzungen des Urbebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Hinweise durch Text:

Während der Fachstellenbeteiligung wurde von der Bayernwerk Netz GmbH vorgetragen, dass in den neu ausgewiesenen Flächen für Nebengebäude bereits Leitungen des Bayernwerk vorhanden sind. Das Schreiben sowie der Leitungsplan sind als Anlage dem Deckblatt beigelegt.

Begründung:

Das Grundstück FI-Nr. 641/2 (Parzellennummer 112 - Urbebauungsplan) soll neu bebaut werden. Im Urbebauungsplan bildete dieses Grundstück zusammen mit den Flurnummern 641/1, 641/3, 641/4, 641/5 und 641/6 den Ortsrand zum Außenbereich. Die Höhenentwicklung wurde daher auf eine Bebauung mit nur einem Vollgeschoss festgesetzt. Mittlerweile wurde für die nördlich angrenzenden Flächen der Bebauungsplan "Füssinger Feld" in Kraft gesetzt. Die städtebaulich wünschenswerte Höhenabstufung zum Ortsrand hin ist daher nicht mehr zweckmäßig und erlaubt eine geordnete Nachverdichtung zur Schaffung von mehr Wohnraum auf den oben genannten Flurstücken. Das, in zweiter Reihe liegende, Grundstück mit der Flurnummer 641/7 wird ebenfalls in den Änderungsbereich einbezogen, da es sonst das einzig verbleibende Grundstück mit der Festsetzung nur eines Vollgeschosses wäre, was nicht sinnvoll und gerecht wäre.

Die Bebauung der Grundstücke soll zukünftig mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht werden. Die Höhenentwicklung entspricht dem Rahmen aus dem Urbebauungsplan für den südlich angrenzenden Siedlungsteil bis zur Sonnenstraße und führt zu einer homogenen städtebaulichen Struktur. Auch auf dem nördlich angrenzenden Bereich des B-Planes "Füssinger Feld" wird diese Gebäudegröße mit gleicher Geschossigkeit und ähnlichen maximalen Wandhöhen fortgesetzt.

Die Maximalwerte für GRZ $\leq 0,4$ und GFZ $\leq 0,8$ entsprechen den Werten des Urbebauungsplanes für zweigeschossig bebaute Siedlungsbereiche.

Das Grundstück FI-Nr. 641/2 soll mit einem Zweifamilienhaus in gereihter Bauweise bebaut werden. Dafür wird im Bebauungsplan die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude ergänzt. Das neue Gebäude soll für eine gute Freiflächenverteilung mittiger in das Grundstück geschoben werden. Das vorhandene, mit FI-Nr. 641/1 zusammenhängende Baugrenzenfeld wird zu diesem Zweck geteilt. Im Urbebauungsplan ist hier eine 48 m lange Baufläche dargestellt, in der auch die grenzständig, zusammengebauten Garagen vorgesehen sind. Die 22. Änderung sieht vor, dieses Baufeld in je zwei 21 m lange Flächen zu teilen, die jeweils 3 m Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze einhalten. Beidseits der Grundstücksteilungslinie wird die entstandene Lücke mit dem Planzeichen "Flächen für Garagen und Nebengebäude" gefüllt, damit weiterhin Grenzgaragen erlaubt sind. Die bebaubare Fläche für Hauptanlagen ist durch die GRZ festgesetzt und wird durch die Änderung der Baugrenzen nicht verändert. Die Erweiterung auf zwei Wohneinheiten hat zur Folge, dass weitere Flächen für den Garagen und Stellplätze vorzusehen sind. Im Urbebauungsplan sind diese innerhalb der Baugrenzen (Blau) mit dem Buchstaben G erlaubt. Im Änderungsverfahren werden für die Grundstücke weitere Flächen für Garagen festgelegt. Hierfür wird das Planzeichen für Garagen und Nebengebäude neu eingeführt (rote gestrichelte Linie). Offene Stellplätze sind auch weiterhin auf den freien Grundstücksflächen zulässig.

Aus ökologischen Gründen und zur Regenwasserrückhaltung sollen Nebengebäude und Garagen auch mit begrünten Flachdächern erlaubt werden. Die Gründdachflächen tragen durch Verdunstung von Regenwasser zur Abkühlung bei, speichern Regenwasser, halten dieses bei Starkregenereignissen zurück und bieten Lebensraum und Nahrung für Insekten.

Für die Dächer der Hauptgebäude sollen zukünftig neben Falzpfannen auch Blechdeckungen zulässig werden. Asbestfaserwellplatten werden aus der zulässigen Bauteilliste gestrichen. Die bisherige Festsetzung dunkelbrauner Deckungen wird um dunkelgrau ergänzt, weil dies im Quartier bereits häufig realisiert wurde.

Für die nachhaltige Kreislaufwirtschaft ist die Mülltrennung unerlässlich. In der Bauantragsplanung sind geeignete und ausreichend groß bemessene Standorte darzustellen. Die erforderliche Anzahl der Mülltonnen ist mit der Gemeinde Bad Füssing im Vorfeld abzustimmen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Grundfläche $< 20.000 \text{ m}^2$ ist und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Nachverdichtung dient. Der Bebauungsplan liegt in keinem Schutzgebiet.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt 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. Das heißt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.

Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.10.2024 die 22. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 23 in der Fassung vom 28.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2025 bis 07.07.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 23 in der Fassung vom 28.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2025 bis 07.07.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.2025 die 22. Änderung des Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 23 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 12.08.2025


.....
Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 12.08.2025


.....
Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



6. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 12.08.2025 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 12.08.2025 durch digitalen Eintrag im Internet unter <https://www.gde-badfuessing.de/aktuelles-termine/bekanntmachungen> 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 12.08.2025


.....
Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



Bayernwerk Netz GmbH, Landshuter Str. 22, 84307 Eggenfelden

Gemeinde Bad Füssing
Postfach 11 05
94067 Bad Füssing

Kabel,

22. Änderung des Bebauungsplanes Gartenwohngebiet mit Deckblatt Nr. 23

Ihr Schreiben vom 03.06.2025; Ihr Zeichen: Lederhofer

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bades- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Bayernwerk Netz GmbH

Kundencenter Eggenfelden
Landshuter Str. 22
84307 Eggenfelden

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Boris Mauderer
Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetreuung

T +498721980416

Boris.Mauderer@bayernwerk.de
Unser Zeichen: TOEP Ma 14871

Datum

23. Juni 2025

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl

Datum
23. Juni 2025

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

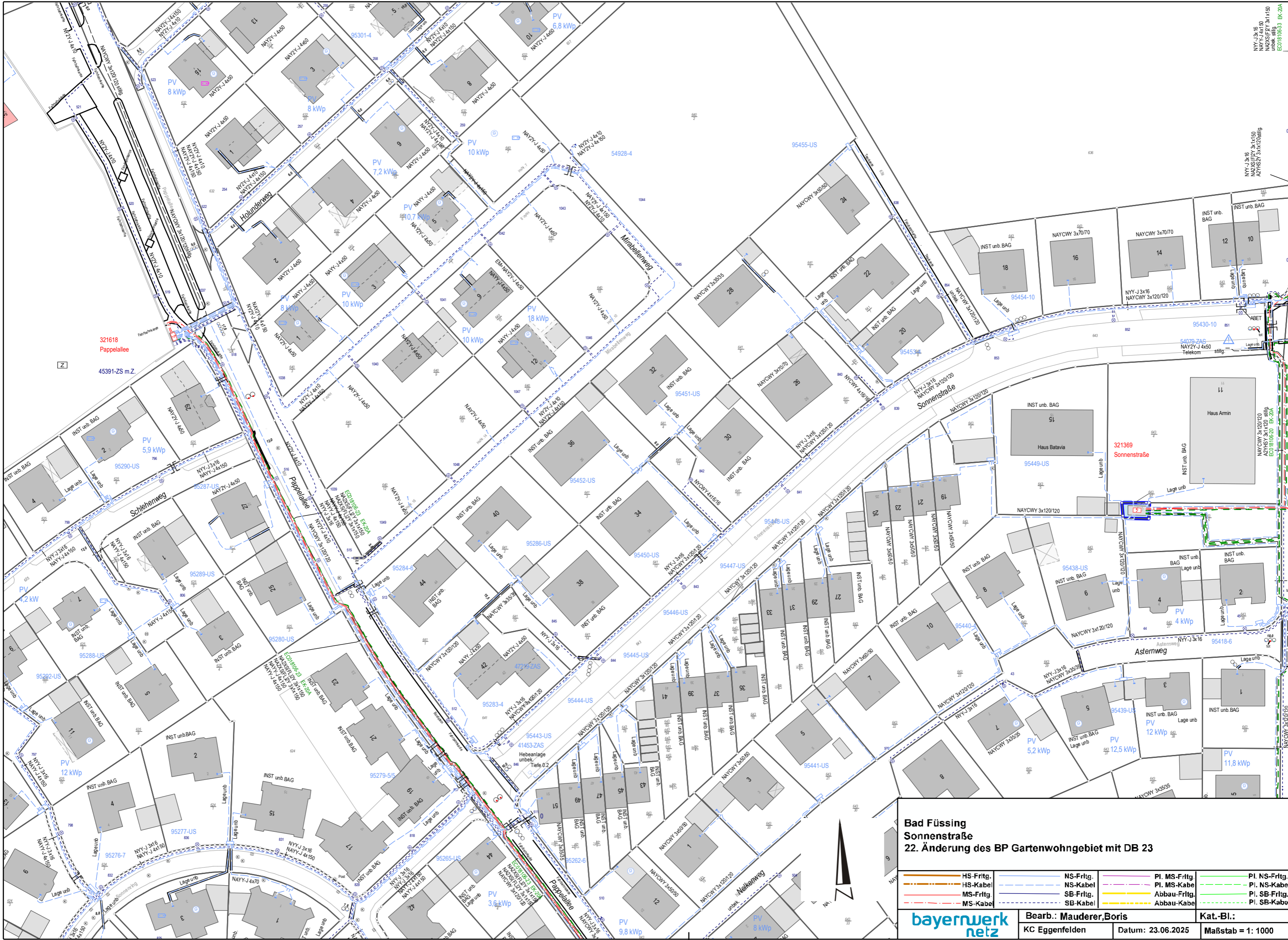
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

i.A.

Anlagen:
Lageplan

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile



321618
Pappelallee
45391-ZS m.Z.

321369
Sonnenstraße

**Bad Füssing
Sonnenstraße
22. Änderung des BP Gartenwohnggebiet mit DB 23**

HS-Frtg.	NS-Frtg.	PI. MS-Frtg.	PI. NS-Frtg.
HS-Kabel	NS-Kabel	PI. MS-Kabe	PI. NS-Kabel
Abbau-Frtg.	SB-Frtg.	Abbau-Frtg.	PI. SB-Frtg.
MS-Kabe	SB-Kabel	Abbau-Kabe	PI. SB-Kabel

**bayernwerk
netz**

Bearb.: Mauderer, Boris
KC Eggenfelden

Datum: 23.06.2025

Kat.-Bl.:
Maßstab: 1: 1000

NY-Y-3x16
NAY-SIFPY 3x1x150
NAY-SIFPY 3x1x150
unbek. stllg.
EOL1610633 EK-20A

NY-Y-3x16
NAY-SIFPY 3x1x150
NAY-SIFPY 3x1x150
unbek. stllg.
EOL1610633 EK-20A

NY-Y-3x16
NAY-SIFPY 3x1x150
NAY-SIFPY 3x1x150
unbek. stllg.
EOL1610633 EK-20A

NY-Y-3x16
NAY-SIFPY 3x1x150
NAY-SIFPY 3x1x150
unbek. stllg.
EOL1610633 EK-20A

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 28.07.2025 für das Gebiet „**Gartenwohngebiet**“ mit Deckblatt Nr. 23 die Änderung des 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 28.05.2025 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 17 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 der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Des Weiteren 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.

Bad Füssing, 12.08.2025



Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung durch digitalen Eintrag im Internet unter „<https://www.gde-badfuessing.de/aktuelles-termine/bekanntmachungen>“:

am 12.08.2025

Abgenommen am 27.08.2025

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan ist somit am 12.08.2025 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung