

# BEBAUUNGSPLAN "GARTENWOHNGEBIET"

---

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

20. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT 21

---

Beschleunigtes Verfahren gemäss § 13a BauGB

---

ARCHITEKT &  
STADTPLANER

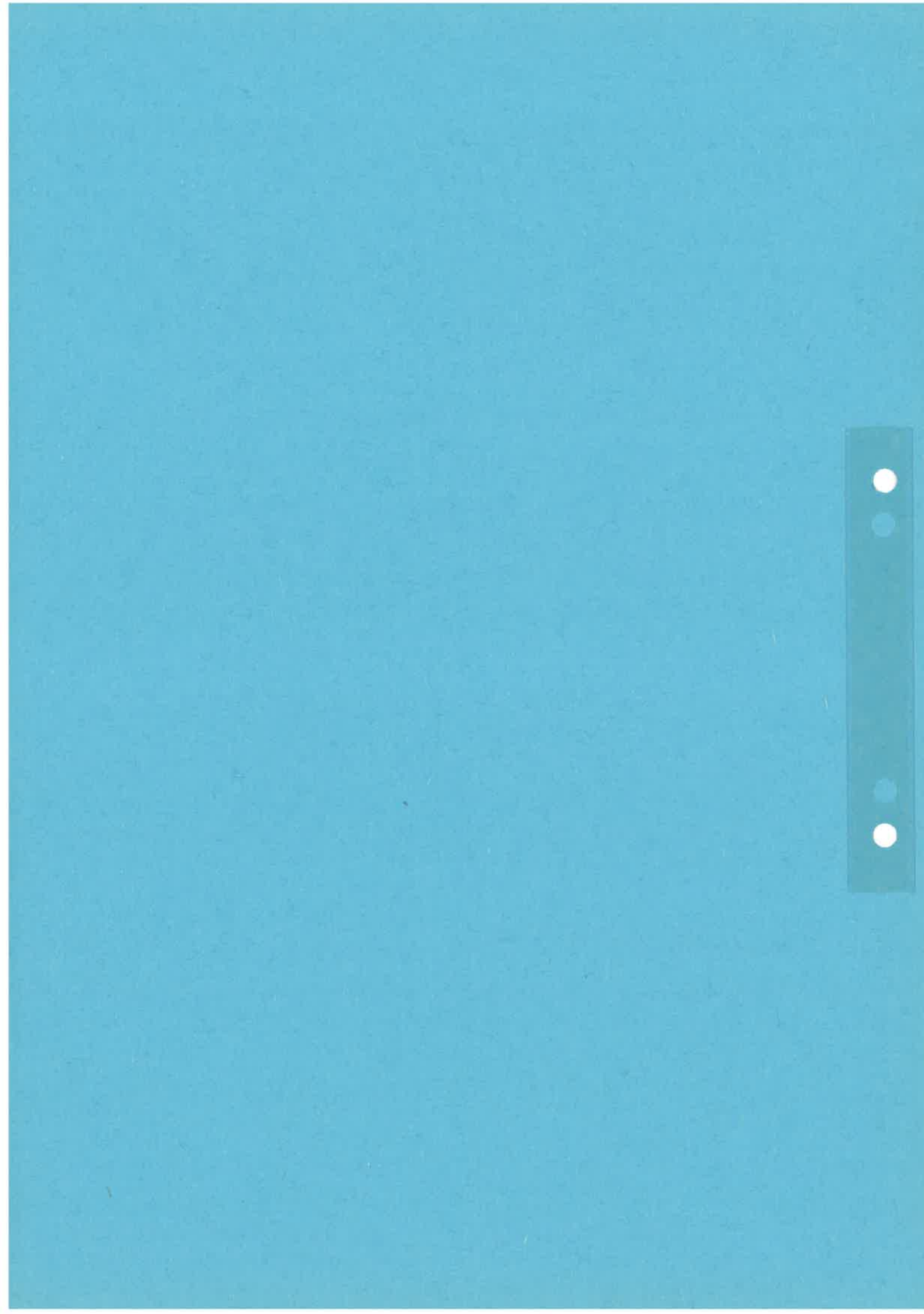
MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. 08531 / 29717  
info æ architekt-graw.de

BAD FÜSSING, 29.8.2018  
geändert 5.2.2019

Ausgefertigt am: 13. FEB. 2019

  
Brundobler  
1. Bürgermeister





20. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DECKBLATT 21  
„GARTENWOHNGEBIET“ BAD FÜSSING

BEBAUUNGSPLAN „GARTENWOHNGEBIET“ BAD FÜSSING

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

**Planungskonzept**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im „Gartenwohngebiet“ (WR) Bad Füssing. Die Größe des Änderungsbereiches ist 1.074 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist. Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt 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.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser wird wie folgt versickert:

Auf dem Grundstück befinden sich bereits 2 bestehende Sickerschächte.

Dachfläche bestehendes Haus	ca. 210 m <sup>2</sup>	über 2 best. Sickerschächte
Dachfläche bestehende Garage und Zugang	ca. 56 m <sup>2</sup>	über 1 best. Sickerschacht
Dachfläche neuer Anbau	ca. 100 m <sup>2</sup>	über 1 best. Sickerschacht
Zufahrt Garage	ca. 27 m <sup>2</sup>	über 1 best. Sickerschacht
Zufahrt und Stellplätze	ca. 90 m <sup>2</sup>	über versickerungsfähige Beläge

Die Versiegelung des Grundstückes wird auf das unumgängliche Maß beschränkt.

Das Gelände wird in seinem bestehenden Verlauf nicht verändert.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundstück (TRENGW) werden eingehalten.

Bad Füssing, 29.08.2018  
geändert, 05.02.2019

Architekt & Stadtplaner  
Manfred F. Graw  
Sonnenstraße 4  
94072 Bad Füssing  
Tel. 08531/2 97 17



# BEBAUUNGSPLAN

## "GARTENWOHNGEBIET"

---

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

20. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT 21

---

Begründung

---

ARCHITEKT &  
STADTPLANER

MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. 08531 / 29717  
info @ architekt-graw.de

BAD FÜSSING, 29. 8. 2018  
geändert 5.2.2019





20. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DECKBLATT 21  
„GARTENWOHNGEBIET“ BAD FÜSSING

BEBAUUNGSPLAN „GARTENWOHNGEBIET“ BAD FÜSSING

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

**BEGRÜNDUNG:**

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Parzelle 110, Fl.Nr. 641, Gemarkung Safferstetten. Das 1.074 m<sup>2</sup> große Grundstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit 3 Wohnungen, ca. 161 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Doppelgarage, ca. 45 m<sup>2</sup> Grundfläche. Für den Bestand sind 3 Stellplätze notwendig. Vorhanden sind 2 Garagenplätze und 2 Stellplätze im Freien. Geplant ist ein Anbau auf der Ostseite mit 2 Vollgeschossen mit einer Grundfläche von ca. 89 m<sup>2</sup>. Erforderlich für diese 2 neuen Wohnungen sind 3 Stellplätze. Die vorhandenen Stellplätze werden so umgebaut und erweitert, dass insgesamt 6 Stellplätze entstehen.

Die Oberflächenwässer werden ordnungsgemäß in Sickerschächte nach den entsprechenden Vorschriften eingeleitet. Die Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen.

Auf Grund der Grundstücksverhältnisse ist eine sinnvolle Erweiterung oder Anbau nur nach Osten möglich. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes im Osten ist durch die dazwischen liegende öffentliche Gemeindestraße nicht gegeben.

Die Erweiterungsflächen entsprechen den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes. 2 Vollgeschosse, Kniestock nicht über 0,30 m und Dachneigung 22° - 28°. Die Dachneigung wird dem Bestand angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die Baugrenzen bestimmt. Die Vollgeschosse durch Eintragung des Planzeichens des Höchstmaßes der Anzahl der Vollgeschosse.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient ausschließlich der Schaffung von Wohnraum in gesunden Wohnverhältnissen und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Nachverdichtung.



Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die hinzukommende Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden, die Voraussetzungen sind erfüllt. Ausgleichsmaßnahmen sind auch deshalb nicht erforderlich (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Es findet keine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB statt. Die naturschutzrechtliche Eingriffregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar.

Die vorgetragenen Anregungen des Landratsamtes Passau wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 17.12.2018 gewürdigt.

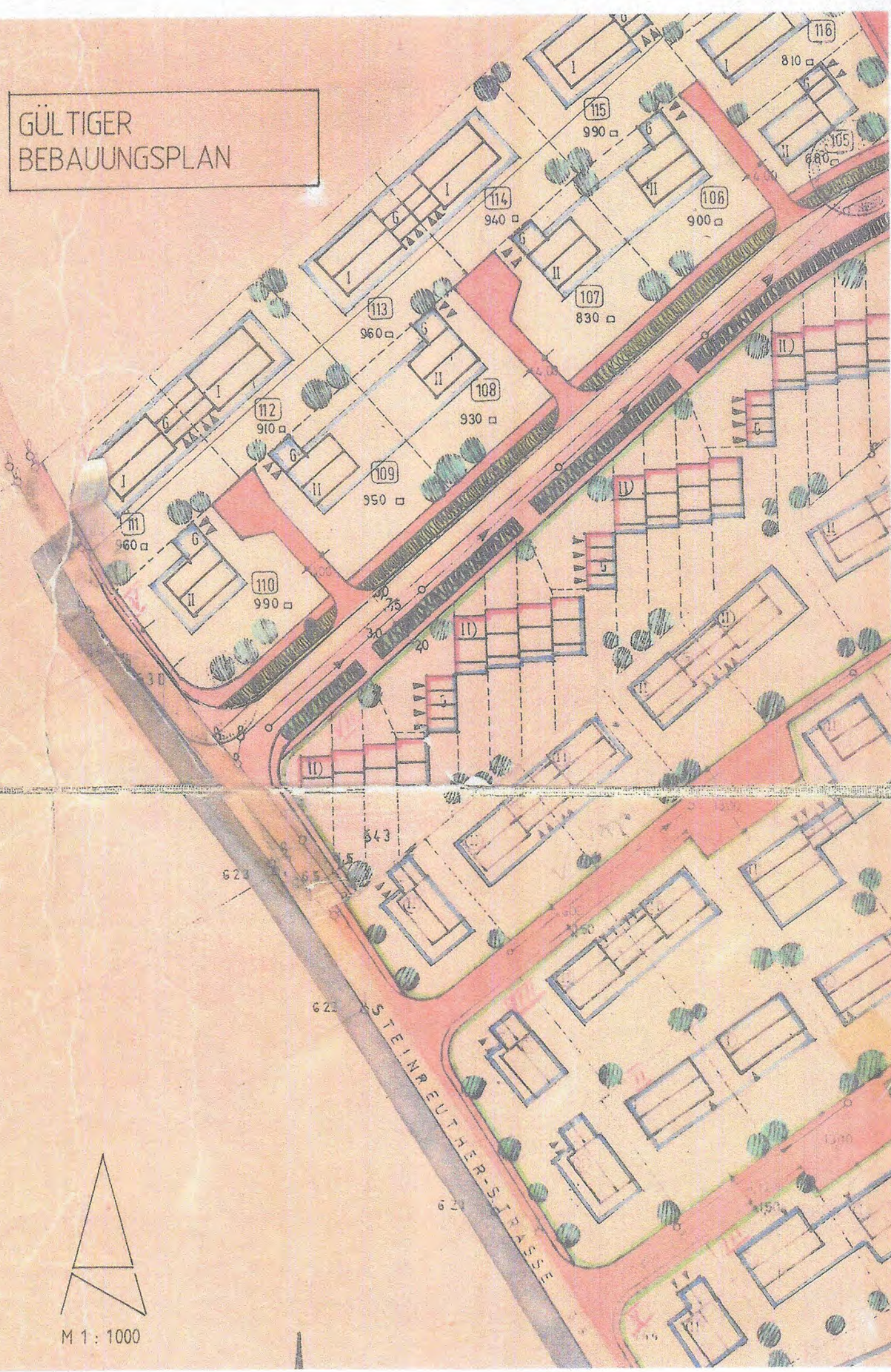
Bad Füssing, 29.08.2018  
geändert, 05.02.2019

Architekt & Stadtplaner  
Manfred F. Graw  
Sonnenstraße 4  
94072 Bad Füssing  
Tel. 08531/2 97 17



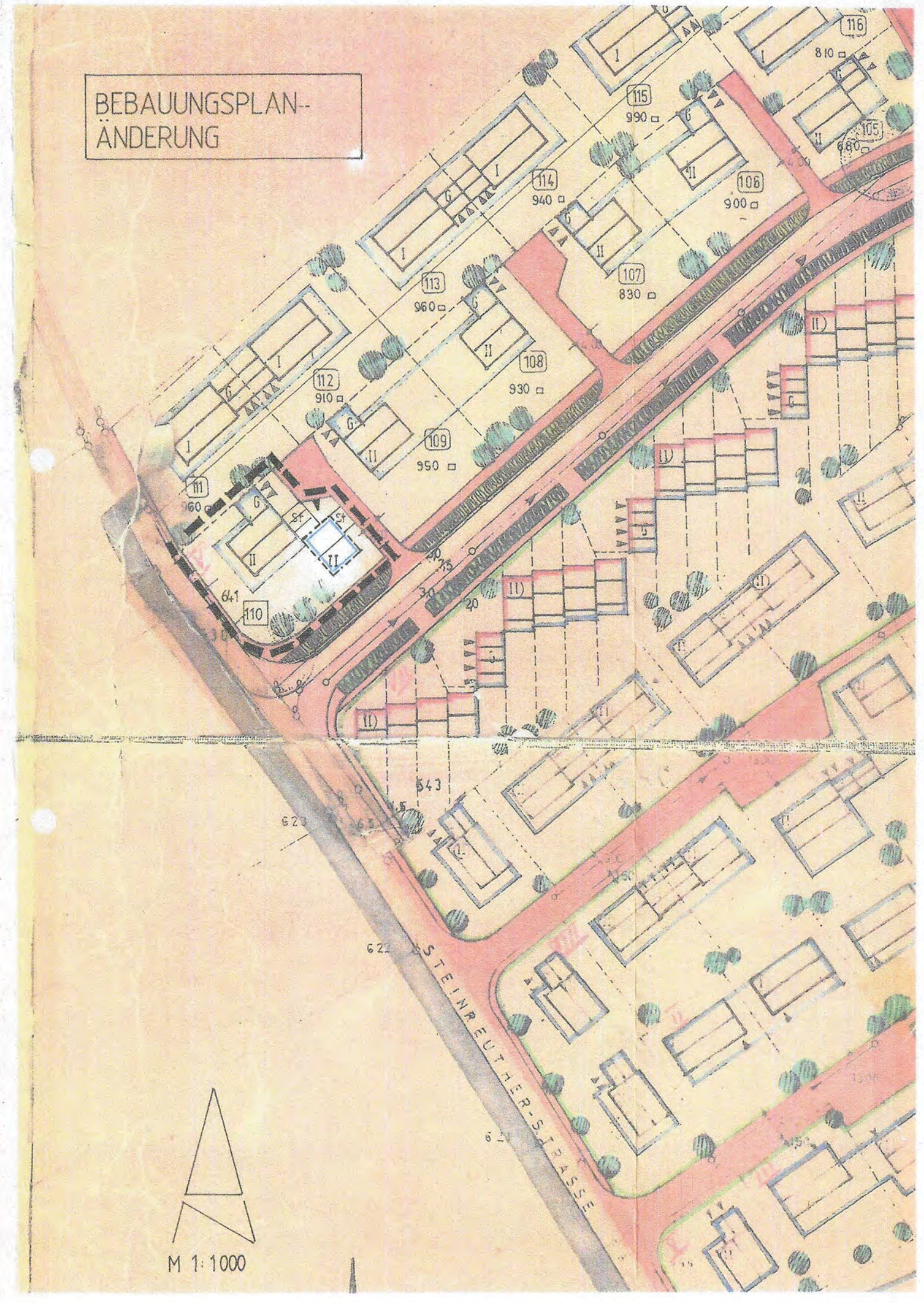


GÜLTIGER  
BEBAUUNGSPLAN



M 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG





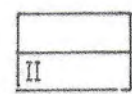


M 1 : 1000

ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(geltend für Deckblatt 21)

Zeichenerklärung:

2. für die planlichen Festsetzungen

- 2.1.1  Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- 2.31  Baugrenze, blau
- 2.33  Zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoss
- 2.36  Garage mit Zufahrt
- 2.37  Stellplatz mit Zufahrt

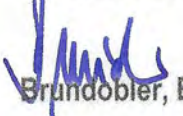


### Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 23. 04. 2018 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Gartenwohngebiet“ Bad Füssing mit Deckblatt Nr. 21 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durch zu führen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 13. FEB. 2019

Gemeinde Bad Füssing

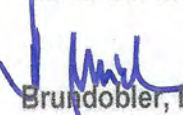
  
Brundobler, Bürgermeister



Der Entwurf des Deckblattes Nr. 21 i.d.F. vom 29.08.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10. bis 26.11.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und öffentlicher Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.10.2018 durchgeführt.

Bad Füssing, 13. FEB. 2019

Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister



Der Gemeinderat hat mit Beschluss 17.12.2018 das Deckblatt Nr. 21 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 13. FEB. 2019

Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 13. FEB. 2019 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 13. FEB. 2019 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. 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 diese Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüche 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn Sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 13. FEB. 2019

Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN "GARTENWOHNGEBIET"

GEMEINDE : BAD FÜSSING  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

20. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT 21

Beschleunigtes Verfahren gemäss § 13a BauGB

ARCHITEKT &  
STADTPLANER

MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. 08531 / 29717  
info @ architekt-graw.de

BAD FÜSSING, 29.8.2018  
geändert 5.2.2019





# BEKANNTMACHUNG

über einen  Bebauungsplan  Grünordnungsplan

## I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 17.12.2018 für das Gebiet „Gartenwohngebiet“ mit Deckblatt Nr. 21 die Änderung eines  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 29.08.2018, geändert am 05.02.2019, 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 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.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 13.02.2019



  
Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 13.02.2019 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 28.02.2019 ist somit am 13.02.2019 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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