

BEBAUUNGSPLAN "GARTENWOHN- GEBIET"

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

16. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT 17

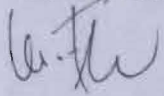
MASSTAB 1 : 1000

Ausgefertigt am: 20. SEP. 2010

ARCHITEKT &
STADTPLANER

MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING
Tel. 08531/29717

BAD FÜSSING, DEN 16.7.2010



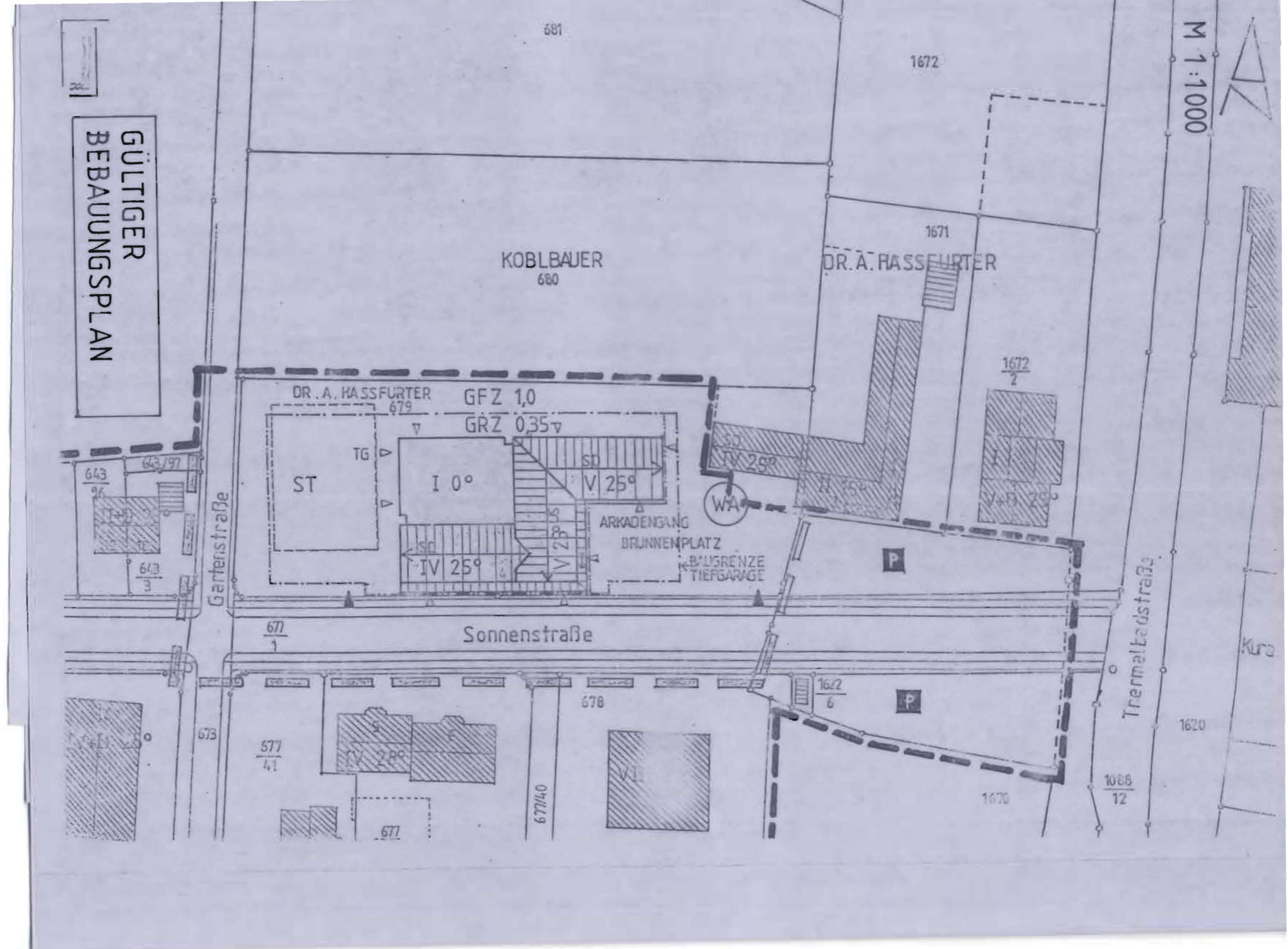

Brundobler
1. Bürgermeister



M 1:1000



GÜLTIGER
BEBAUUNGSPLAN



681

1672

KOBLBAUER
680

DR. A. HASSEURTER
1671

DR. A. HASSEURTER
679

GFZ 1,0

GRZ 0,35

ST

TG

I 0°

SD

V 25°

WA

ARKADENGANG

BRUNNENPLATZ

BÜLGRENZE
TIEFGARAGE

1672
2

V 25°

Gartenstraße

Sonnenstraße

Tremeltdstraße

671
1

678

1672
6

577
41

673

677/40

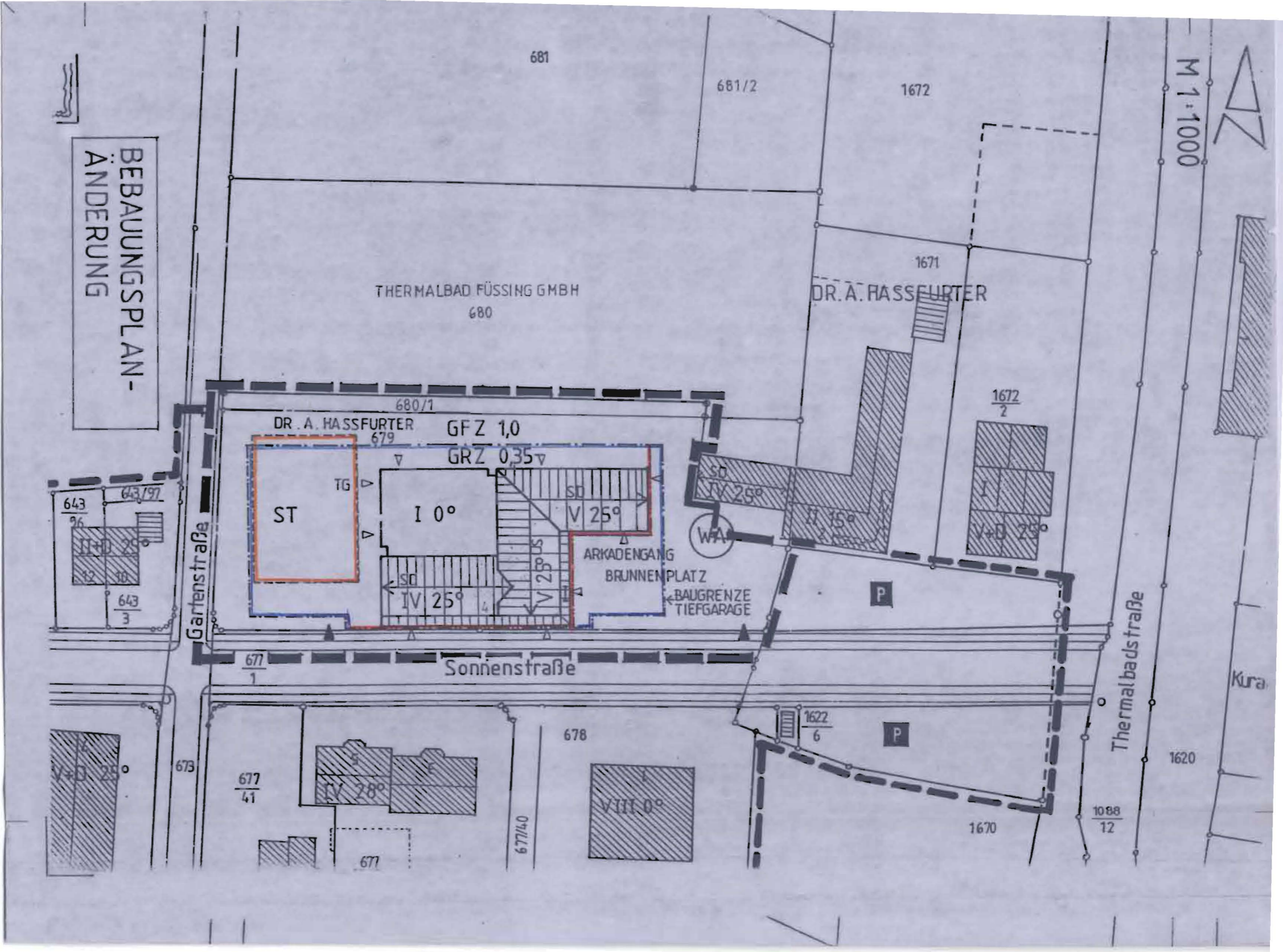
1670

1088
12

1620

Kura

BEBAUNUNGSPLAN-
ÄNDERUNG



Verfahrenshinweise:

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Bauausschusses vom
09. SEP. 2010 die 16. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Anregungen wurden hierzu nicht vorgetragen.

Bad Füssing, 20. SEP. 2010

Gemeinde Bad Füssing


Brundobler

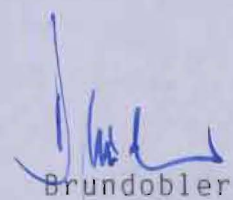
1. Bürgermeister



Die Änderung wurde mit Begründung am 20. SEP. 2010 gem. § 10 BauGB
öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung ist am 20. SEP. 2010 ortsüblich durch Anschlag an der
Amtstafel bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes
ist damit nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Bad Füssing, 20. SEP. 2010

Gemeinde Bad Füssing


Brundobler

1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „GARTENWOHNGEBIET“

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

BEGRÜNDUNG:

In dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus Sonnenstraße 4 + 6, Fl. Nr. 679 Gemarkung Safferstetten, wurde im Dachgeschoss des Westflügels ein bestehender Dachraum nachträglich als Wohnung ausgebaut. Fassaden- und Dachfenster waren vorhanden und in der Baugenehmigung vom 8.8.86, Nr. 445/86 enthalten.

Lediglich die Nutzung als Wohnung und ein angebauter Balkon sind neu. Ein Bauantrag wurde im Mai 2009 eingereicht. Bei der Überprüfung des „Maßes der baulichen Nutzung“ wurde eine geringe Überschreitung der zulässigen Werte festgestellt.

Herr Dr. A. Haßfurter konnte eine Teilfläche von 420 m aus dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 680 erwerben. Die Gemeinde Bad Füssing hat in der Bauausschusssitzung am 3.3.2010 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gartenwohngebiet“ in Aussicht gestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich Geschossflächenzahl (GFZ 1,0), der Grundflächenzahl (GRZ 0,35) und der Grünflächenzahl (GÜZ 0,4) bleibt unverändert.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Die zulässige GRZ von 0,35 wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert. Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Gartenwohngebiet“ werden nicht berührt, daher wird das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die geringe Größe des Änderungsbereiches im Verhältnis zur Gesamtgröße des Geltungsbereiches „Gartenwohngebiet“ ist unbedeutend.

BEARBEITUNGSVERMERK:

Der Entwurf des Deckblattes wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers Herrn Dr. A. Haßfurter aufgestellt.

Bad Füssing, 16.07.2010

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



Anhang zur Begründung

Umweltbericht in verkürzter Form für die 16. Änderung mit Deckblatt Nr. 17 des Bebauungsplanes „Gartenwohngebiet“ der Gemeinde Bad Füssing.

Der Geltungsbereich der 16. Änderung mit Deckblatt Nr. 17 umfasst die Fl. Nr. 679 und 680/1, Gemarkung Safferstetten an der Sonnen- bzw. Gartenstraße. die Grundstückgrößen betragen 5.963,- m² für die Fl. Nr. 679 und 420,- m² für die Fl. Nr. 680/1. Gesamtgröße 6.383,- m².

Auf dem Grundstück der Fl. Nr. 679 besteht ein Baurecht durch den Ursprungsbebauungsplan und 12. Änderung mit Deckblatt Nr. 13.

Die Änderungen durch das Deckblatt 17 sind im Einzelnen:

1. Aus der Fl. Nr. 680 wurde eine Teilfläche herausgelöst und ein Grundstück mit der Fl. Nr. 680/1 gebildet.
2. Das Grundstück Fl. Nr. 680/1 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenwohngebiet“ mit einbezogen.
3. Die Grundstücksflächen aus Fl. Nr. 679 und 680/1 bilden die Berechnungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung auf Fl. Nr. 679.

Die zulässige Art und das zulässige Maß der Nutzung sind unverändert.

Eine zusätzliche negative Umweltauswirkung ist nicht zu erwarten.

Bad Füssing, 16.07.2010

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



Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelläufe, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: GÜZ 0,4</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Tagwasser- versickerung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p>
<p>Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	