

BEBAUUNGSPLAN "GARTENWOHNGEBIET"

18. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 19

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

GEMEINDE : BAD FÜSSING
LANDKREIS : PASSAU
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN



ENDFASSUNG VOM 31.03.2014

BEARBEITUNG:

Ausgefertigt am: 15. APR. 2014

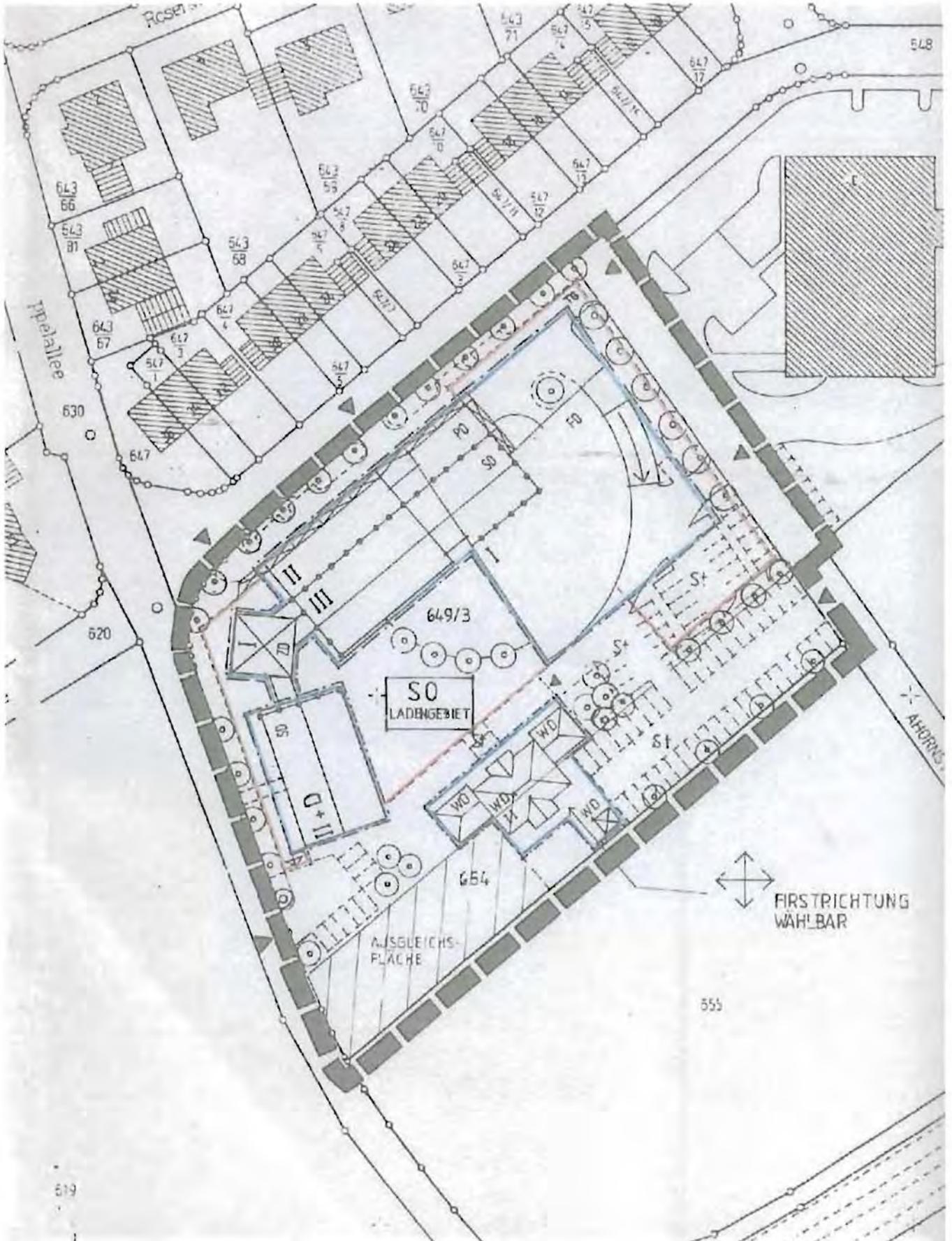
mitschelen  gerstl
architekturbüro

architekten dipl.-ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 08531-501960 fax 08531-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de




Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN BESTAND



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



FÜR DAS DECKBLATT NR. 19 WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

- 1.4.2 **SO** Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Zulässig sind nicht-großflächige Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe, die zusammen kein Einkaufszentrum oder eine überörtlich raumbedeutsame Agglomeration bilden, Büros, Praxen, Wohngebäude für Betriebsinhaber, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.300 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel inkl. Getränke (Lebensmittel-Vollsortimenter), Cafe/ Imbiss mit max. 100 m² Nutzfläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zur Berechnung für das Maß der baulichen Nutzung gilt das Baugrundstück gemäß planlicher Festsetzung

- 2.1 **0,8** Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 2.5 **0,5** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.8 **TH** Wandhöhe an der Traufe (TH): max. 7 m ab OK Lindenstraße, Bezugspunkt 325,30 m ü.NN (Wandhöhe = Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem aufgeschüttetem bzw. planiertem Gelände gem Art. 6 Abs. 4 BayBO).
- 2.9 **0,4** Grünflächenzahl (GÜZ) als Mindestmaß der Grünfläche

3. Größe des Geltungsbereichs

- 3.1 Größe des Geltungsbereichs ca. 13.000 qm

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach (SD) DNG 10-30°; Pultdach (PD) DNG 3-20°; Flachdach (FD)

Im Bereich der Wohnbebauung zusätzlich zulässig: Walmdach (WD) DNG 15-30°, Zelddach (ZD) 15-30°
Vordächer sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Dachdeckung:

Foliendach, Gründach, Ziegel-, Betondachsteine oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend), in Teilflächen auch Glasdeckung.

Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.

Wandhöhe

Wandhöhe an der Traufe (TH): max. 7 m ab OK Lindenstraße, Bezugspunkt 325,30 m ü.NN.

(Wandhöhe = Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem aufgeschüttetem bzw. planiertem Gelände gem Art. 6 Abs. 4 BayBO).

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Fassaden über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude sind unzulässig.

Werbeanlagen an Fassaden dürfen in der Summe einen Anteil von 8% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Fensterbeklebungen, Ausleger und Nasenschilder sind in die Werbeflächen einzurechnen.

Im Parkplatzbereich ist 1 Werbepylon (auch beleuchtet) bis zu einer max. Höhe von 6,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Abstandsflächen:

Abstandsflächen im SO-Gebiet: auf allen Seiten T=0,5 H, jedoch mind. 3 m

5. Verkehrsflächen, Stellplätze

- 5.1 Die Straßenanbindung von der Ahornstraße zur Lindenstraße wird beibehalten.

5.3 Stellplätze für Kfz:

Stellplatzbedarf für großflächige Einzelhandelsbetriebe/ Einkaufszentren: 1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche.
Der Stellplatzbedarf für alle anderen Anlagen richtet sich nach der gemeindl. Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablöse in der jeweils gültigen Fassung. Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Ein Stellplatzberechnung ist beizufügen.

6. Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege

6.1 Als Ausgleich zur geplanten Maßnahme werden mind. folgende Pflanzungen und Einsaaten durchgeführt:

1. Ergänzende Pflanzung von Obstbäumen in die angrenzende, bereits bestehende Streuobstwiese.

- 6 Stück Obstbäume in Sorten
Qualifikation: Hochstamm mit Ballen oder Container, STU mind. 8-10 cm
Pflanzabstand: mind. 8 m

2. Schaffung einer Ausgleichsfläche durch Anlage einer neuen Streuobstwiese auf Fl.Nr.272/2 der Gemarkung Safferstetten (siehe Plan). Diese Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Sie wird durch diese Maßnahme erheblich aufgewertet.

- 12 Stück Obstbäume in Sorten
Qualifikation: Hochstamm mit Ballen oder Container, STU mind. 8-10 cm
Pflanzabstand: mind. 8 m

Zur Ansaat der Streuobstwiesen auf der Fl.Nr. 272/2 ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 zu verwenden. Die Wiese ist als 2-Mahd-Wiese anzulegen d.h. sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt nach dem 15. Juni, der zweite Schnitt 6-8 Wochen nach dem ersten Schnitt. Das anfallende Mähgut wird jeweils entfernt. Düngung und Pflanzenschutz sind auf der Streuobstwiese nicht zulässig. Die Ausgleichsflächen sind mit einer Grunddienstbarkeit mit Reallast zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern; die Dienstbarkeit ist bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen; eine Ausfertigung ist der unteren Naturschutzbehörde zu überlassen; die Ausgleichsflächen sind nach dem Satzungsbeschluss dem Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt in Hof seitens der Gemeinde zu melden.

Ausgleichsflächen Fl.Nr. 272/2 Gemarkung Safferstetten



6.2 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6.3 Die Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher fachmännisch anzulegen und zu unterhalten. Je 350 qm ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Ordnung I bis II zu pflanzen.

6.4 Parkplätze, Gehwege und Terrassenflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag z.B. Natursteinpflaster oder Betonstein mit Rasenfuge auszubilden.

6.5 Randpflanzungen und Parkplatzeingrünung sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen vorzunehmen. Zulässig sind aber auch handelsübliche Ziergehölze, soweit sie zur Wahrung des spezifischen Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Es werden folgende Gehölze empfohlen:

| | | | | |
|---------------|----------------------|----------------------------------|------------|------------------|
| Bäume | Ahorn | Acer - Arten | Hainbuche | Carpinus betulus |
| | Linde | Tilia - Arten | Eiche | Quercus - Arten |
| | Platane | Platanus acerifolia | | |
| | Qualifikation | Hochstamm m. B., STU mind. 12-14 | | |
| Sträucher | Kornelkirsche | Cornus mas | Hasel | Corylus avellana |
| | Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Schneeball | Viburnum - Arten |
| | Wildrosen | Rosa - Arten | | |
| | Qualifikation | mind. VSTR 60-100 | | |
| Ziersträucher | Spiere | Spiraea - Arten | | |
| | Flieder | Syringa - Arten | | |
| | Weigelia | Weigela - Arten | | |
| | Qualifikation | mind. VSTR 60-100 | | |
| Bodendecker | Kranzspiere | Stephanandra - Arten | | |
| | Böschungsmyrte | Lonicera pileata | | |
| | Johanniskraut | Hypericum - Arten | | |
| | Stauden | geeignete Arten | | |
| Qualifikation | handelsüblich mit TB | | | |

6.6 Während der Bauzeit ist der Oberboden in Mieten (max. Höhe 1,2 m) zu lagern. Die Mieten sind mit geeigneter Gründüngung einzusäen.
Vor dem Aufbringen der Humusschicht ist der Untergrund tief zu lockern. Das gilt besonders für die Flächen die während der Bauphase als Lagerplätze und Transportwege dienen.
Nicht zugelassen sind Thujen- und Zypressenarten, sowie die Pflanzung von in Farbe und Form extremen Arten.
Die Ausgleichsflächen (Streuobstwiese) sind baldmöglichst nach Beginn der Bauarbeiten anzulegen.
Die Randbepflanzung und die Parkplatzeingrünung müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug des Gebäudes fertiggestellt sein.

7. Festsetzung zum technischen Umweltschutz

Die östliche Anlieferzone ist einzuhausen. Nachts hat im gewerblichen Bereich Betriebsruhe zu herrschen, wobei die Nachtzeit um 22.00 Uhr beginnt und um 6.00 Uhr endet. Der notwendige Schallschutz ist in einem Gutachten nachzuweisen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) für die Fläche "SO Ladengebiet NEU"

63 dB(A)/m² am Tag und 0 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Süden und Südosten

54 dB(A)/m² am Tag und 0 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Westen, Nordwesten und

56 dB(A)/m² am Tag und 0 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Nordosten und Osten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) für die Fläche "SO Ladengebiet Bestand"

59 dB(A)/m² am Tag und 0 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

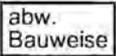
8. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern, die schadhlose Entsorgung ist nachzuweisen und wasserrechtlich zu behandeln.

Die gesetzlichen Bestimmungen des WHG und Bay WG, sowie die hierzu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und Technische Regeln sind zu beachten. Gegebenenfalls ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

II. ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.3  Abweichende Bauweise
Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein, sie müssen jedoch mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
Abstandsflächen im SO-Gebiet: auf allen Seiten $T=0,5$ m, jedoch mind. 3 m.
- 3.5  Baugrenze
Innerhalb der Baugrenze sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

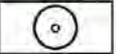
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen

- 6.4  Einfahrt

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1  Private Grünflächen
- 9.2  Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1  Bestehende Ausgleichsfläche
- 13.2  Zu pflanzende Bäume
-  Vorhandene, zu erhaltende Bäume
-  Zu rodende Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- 15.15  Bestehende Grundstücksgrenze
- 15.16  Grenze Baugrundstück
- 15.18  Bestehende Baukörper
- 15.20 795 Flurnummer
- 15.27  Vorgesehene Baukörper
- 15.28  Bezugspunkt 325,30 m ü.NN
- 15.29  Umgrenzung der Emissionsbezugsfläche "SO Ladengebiet NEU"
- 15.30  Umgrenzung der Emissionsbezugsfläche "SO Ladengebiet Bestand"

BEBAUUNGSPLAN „GARTENWOHNGEBIET“

18. Änderung mit Deckblatt Nr. 19

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Gemeinde Bad Füssing

BEGRÜNDUNG

1. Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Ortsbereich der Gemeinde Bad Füssing, eingegrenzt von der Lindenstraße, Ahornstraße und Pappelallee und umfasst die Flurnummern 649/3, 654, Teilbereich aus 655 der Gemarkung Safferstetten.

Das Gebiet grenzt im Osten an die Ahornstraße bzw. an das bestehende Sondergebiet, im Norden an die Lindenstraße mit anschließendem Wohngebiet, im Westen an die Pappelallee und im Süden an öffentliche Grünfläche mit anschließender Münchener Straße.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit für die geplante Erweiterungsfläche eine öffentliche Grünfläche aus.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Gartenwohngebiet“ weist für den Geltungsbereich der Änderung ein Sondergebiet „Ladengebiet“ aus.

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 19 ist die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Einzelhandel- und Gewerbeflächen bzw. Erweiterung der bestehenden Sondergebietsfläche zur Aufnahme eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Hierzu wird der vorhandene Geltungsbereich „SO Ladengebiet“ um ca. 0,22 ha im Südosten erweitert.

Der derzeit an der Lindenstraße bestehende Lebensmittelmarkt benötigt aufgrund des stetig wachsenden Sortiments größere Verkaufsflächen. Des Weiteren ist es aufgrund der sich ständig ändernden Anforderungen an einen attraktiven und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt notwendig, das Sortiment großzügiger zu präsentieren (Gangbreiten/ Durchgänge).

Die Umsiedelung des Lebensmittelmarktes mit vergrößerter Verkaufsfläche verbessert durch das erweiterte Sortiment die örtliche Versorgung.

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 500 m vom Kurzentrum und in fußläufiger Erreichbarkeit der Wohngebiete und ist dadurch als neuer Standort bestens geeignet.

Für die Errichtung des großflächigen Einzelhandels wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da durch die Nachverdichtung des bestehenden Ladengebietes eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Die Größe der festgelegten Grundfläche ist weniger als 20.000 qm.

Vorab wurden die zulässigen Verkaufsflächen für einen großflächigen Einzelhandel mit der Regierung von Niederbayern abgestimmt. Aufgrund des städtebaulich bestens integrierten Standortes in der Lindenstraße sind max. 1.300 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel inkl. Getränke möglich.

4. Vorgesehene Festsetzungen

Der Geltungsbereich weist ein Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

Zulässig sind nicht-großflächige Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe, die zusammen kein Einkaufszentrum oder eine überörtlich raumbedeutsame Agglomeration bilden, Büros, Praxen, Wohngebäude für Betriebsinhaber, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.300 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel inkl. Getränke (Lebensmittel-Vollsortimenter), Cafe/ Imbiss mit max. 100 m² Nutzfläche.

5. Erschließung und Verkehr

Das Gebiet ist von der Lindenstraße und Ahornstraße erschlossen.

Die Straßenanbindung von der Ahornstraße zur Lindenstraße wird beibehalten.

6. Grünordnung und Umwelt

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere auch im Rahmen von Bebauungsplänen ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes integriert.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Einem möglichst bestandsschonenden Eingriff in die ortsbildprägende Streuobstwiese entlang der Münchener Straße wird hohe Priorität eingeräumt.

Als Ausgleich zur geplanten Maßnahme werden mind. folgende Pflanzungen und Einsaaten durchgeführt:

Ergänzende Pflanzung von Obstbäumen in die angrenzende, bereits bestehende Streuobstwiese

6 Stück Obstbäume in Sorten
Qualifikation: Hochstamm mit Ballen oder Container , STU mind. 8-10 cm
Pflanzabstand: mind. 8 m

Schaffung einer Ausgleichsfläche durch Anlage einer neuen Streuobstwiese auf Fl.Nr. 272/2 der Gemarkung Safferstetten (siehe Anlage). Diese Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Sie wird durch diese Maßnahme erheblich aufgewertet.

12 Stück Obstbäume in Sorten
Qualifikation: Hochstamm mit Ballen oder Container , STU mind. 8-10 cm
Pflanzabstand: mind. 8 m

Zur Ansaat der Streuobstwiesen auf der Fl.Nr. 272/2 ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 zu verwenden. Die Wiese ist als 2-Mahd-Wiese anzulegen d.h. sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt nach dem 15. Juni, der zweite Schnitt 6-8 Wochen nach dem ersten Schnitt. Das anfallende Mähgut wird jeweils entfernt. Düngung und Pflanzenschutz sind auf der Streuobstwiese nicht zulässig.

Die Ausgleichsflächen sind mit einer Grunddienstbarkeit mit Reallast zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern; die Dienstbarkeit ist bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen; eine Ausfertigung ist der unteren Naturschutzbehörde zu überlassen; die Ausgleichsflächen sind nach dem Satzungsbeschluss dem Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt in Hof seitens der Gemeinde zu melden.

Auf den Grüninseln zwischen den Stellflächen werden mindestens folgende Pflanzungen bzw. Einsaaten durchgeführt:

4 Stück Heimische Laubbäume der Ordnung I bis II
Restflächen wahlweise Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern M371 RSM 7.2.2 oder gleichwertigem, oder bodendeckende Bepflanzung.

Auf den Grünstreifen rund um die Stellflächen werden mindestens folgende Pflanzungen bzw. Einsaaten durchgeführt:

Pflanzung einiger Sträucher, mind. Jedoch 1 Strauch pro 100 qm.
Dazwischen wahlweise Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern M371 RSM 7.2.2 oder gleichwertigem, oder bodendeckende Bepflanzung.

Durch die Bepflanzung sowie dem Verbot von Thujen-Hecken und Kiesbeeten soll eine ortstypische Begrünung erzielt werden. Außerdem tragen die zu pflanzenden Bäume und Sträucher zur Sicherung eines guten Mikroklimas und zur teilweisen Beschattung der Stellflächen bei.

Während der Bauzeit ist der Oberboden in Mieten (max. Höhe 1,2 m) zu lagern. Die Mieten sind mit geeigneter Gründüngung einzusäen.

Vor dem Aufbringen der Humusschicht ist der Untergrund tief zu lockern. Das gilt besonders für die Flächen die während der Bauphase als Lagerplätze und Transportwege dienen.

Nicht zugelassen sind Thujen- und Zypressenarten, sowie die Pflanzung von in Farbe und Form extremen Arten.

Die Ausgleichsflächen (Streuobstwiese) sind baldmöglichst nach Beginn der Bauarbeiten anzulegen.

Die Randbepflanzung und die Parkplatzeingrünung müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug des Gebäudes fertiggestellt sein.

7. Schallschutz

Die östliche Anlieferzone ist einzuhausen. Nachts hat im gewerblichen Bereich Betriebsruhe zu herrschen, wobei die Nachtzeit um 22.00 Uhr beginnt und um 6.00 Uhr endet. Der notwendige Schallschutz ist in einem Gutachten nachzuweisen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) für die Fläche "SO Ladengebiet NEU"

63 dB(A)/m² am Tag und 0 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Süden und Südosten
54 dB(A)/m² am Tag und 0 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Westen, Nordwesten und
56 dB(A)/m² am Tag und 0 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Nordosten und Osten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) für die Fläche "SO Ladengebiet Bestand"

59 dB(A)/m² am Tag und 0 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Der Umwelttechnische Bericht des IB GeoPlan, Osterhofen vom 24.09.2013 ist gesonderter Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

8. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern, die schadlose Entsorgung ist nachzuweisen und wasserrechtlich zu behandeln.

Die gesetzlichen Bestimmungen des WHG und Bay WG, sowie die hierzu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und Technische Regeln sind zu beachten. Gegebenenfalls ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

9. Stellplätze für Kfz

Da aufgrund der integrierten Lage das Ladengebiet bestens für Fußgänger und Radfahrer erreichbar ist, wird der Stellplatzbedarf für großflächige Einzelhandelsbetriebe/Einkaufszentren mit 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Damit liegt der Stellplatzbedarf zwischen den in der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgelegten Stellplatzbedarf für Läden, Waren-/Geschäftshäuser (1 Stpl. je 30 m² Verkaufsnutzfläche) und großflächigen Einzelhandelsbetriebe/Einkaufszentren (1 Stpl. je 10 m² Verkaufsfläche). Der Stellplatzbedarf für alle anderen Anlagen richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätze und deren Ablöse in der jeweils gültigen Fassung.

10. Abstandsflächen

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage wird die Tiefe der Abstandsflächen für das Sondergebiet analog der Tiefe der Abstandsflächen für Kerngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO festgesetzt ($T = 0,5 H$, jedoch mind. 3 m).

11. Verfahrensablauf

Aufgrund der beachtlichen Stellungnahmen der Regierung von Niederbayern, der Handwerkskammer, der Unteren Naturschutzbehörde und des LRA Passau, Abteilung Wasserrecht nach der ersten Auslegung hat der Gemeinderat die Überarbeitung und erneute Auslegung beschlossen. Den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach Ablauf der 4 wöchigen Frist nahmen nochmals der Regierung von Niederbayern und LRA Passau, Abteilung Wasserrecht hierzu Stellung. In der Sitzung vom 31.03.2014 wurden die Stellungnahmen abgewogen. Die Regierung von Niederbayern hat angeregt, die Bezeichnung „SO Ladengebiet“ in „SO großflächige Einzelhandelsbetriebe“ umzubenennen, da nunmehr die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zulässig ist. Mit Beschluss vom 31.03.2014 wurde diese Änderung beschlossen.

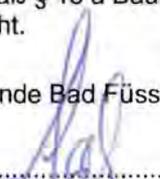
Endfassung, 31.03.2014

VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 30.07.2013 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes "Gartenwohngebiet" mit Deckblatt Nr. 19 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Füssing, den 15.04.2014

Gemeinde Bad Füssing


.....
Brunndobler, Bürgermeister

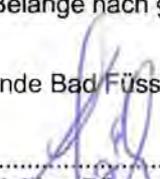
Köck
stv. Bürgermeister



Der Entwurf des Deckblattes Nr. 19 i.d.F. vom 24.09.2013 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2013 bis 25.11.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.10.2013 durchgeführt.

Bad Füssing, den 15.04.2014

Gemeinde Bad Füssing


.....
Brunndobler, Bürgermeister

Köck
stv. Bürgermeister



Aufgrund der beachtlichen Anregungen hat der Gemeinderat am 09.12.13 die Überarbeitung und erneute Auslegung des Deckblattes Nr. 19 beschlossen.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 19 i.d.F. vom 09.12.2013 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2014 bis 27.02.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.01.2014 erneut durchgeführt.

Bad Füssing, den 15.04.2014

Gemeinde Bad Füssing


.....
Brunndobler, Bürgermeister

Köck
stv. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 31.03.2014 das Deckblatt Nr. 19 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 15.04.2014

Gemeinde Bad Füssing


.....
Brunndobler, Bürgermeister

Köck
stv. Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 15.04.2014 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 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 die Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 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).

Es wurde auch 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 wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bad Füssing, den 15.04.2014

Gemeinde Bad Füssing


.....
Brunndobler, Bürgermeister

Köck
stv. Bürgermeister

