



# **BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING**

**LANDKREIS  
GEMEINDE  
REGIERUNGSBEZIRK**

**PASSAU  
BAD FÜSSING  
NIEDERBAYERN**

## **15. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BAD FÜSSING AN DER POCKINGER STRASSE**

Dipl.-Ing. (FH) Karl Daschner  
Passauer Straße 77  
94060 Pocking  
Tel.: 08531 / 9183-0

**DECKBLATT NR. 15  
M 1 : 1000**

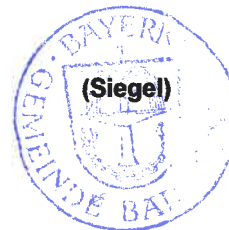
**Pocking, 08.09.2017, geändert am 05.03.2018**

## VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10. bis 27.11.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10. bis 27.11.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Auf Grund vorgetragener Anregungen hat der Gemeinderat am 23.04.2018 die Änderung des Deckblattentwurfes beschlossen. Das geänderte Deckblatt i.d.F. vom 05.03.2018 wurde in der Zeit vom 03.07. bis 03.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Fachstellen erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2018.
5. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.03.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 15.10.2018

  
.....  
Brundobler, Bürgermeister



6. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 15.10.2018

  
.....  
Brundobler, Bürgermeister



7. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 15.10.2018 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 15.10.2018 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 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 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 15.10.2018

  
.....  
Brundobler, Bürgermeister





# BEBAUUNGSPLAN BAD FÜSSING

---

LANDKREIS  
GEMEINDE  
REGIERUNGSBEZIRK

PASSAU  
BAD FÜSSING  
NIEDERBAYERN

---

## 15. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BAD FÜSSING

### **An der Pockinger Straße**

Deckblatt Nr. 15

M 1 : 1000

---

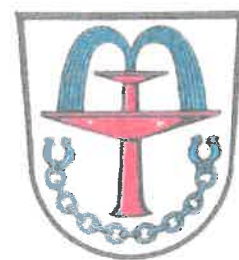
Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner  
Passauer Straße 77  
94060 Pocking  
Tel.: 08531-91830

Pocking, 08.09.2017, geändert am 05.03.2018

**BEBAUUNGSPLAN  
94072 BAD FÜSSING – „AN DER POCKINGER STRASSE“**

**Begründung zur  
15. Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 15**

GEMEINDE: 94072 BAD FÜSSING  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN



## **1. Anlass der Planung**

Die Antragstellerin plant im Bereich der Anwesen „Ortner's Lindenhof“ und „Am Anger“ verschiedene Baumaßnahmen, die zu einer wesentlichen Qualitätsverbesserung für die Kur- und Badegäste beitragen werden.

Um die Vorhaben zeitgemäß verwirklichen zu können, sind einige Anpassungen im Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 erforderlich.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da die Bedingungen gemäß § 13a Absatz 1 Punkte 1 BauGB erfüllt sind.

Gemäß §13a BauGB Abs.2 Nr. 3 soll durch den vorliegenden Bebauungsplan „einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden“

## **2. Ausgangslage**

### **2.1. Lage und Umfang des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nummern 1091, 1091/2, 1091/6, 1091/7 und 1090/2, Gemarkung Safferstetten und liegt im Bereich des Bebauungsplanes - Bad Füssing - An der Pockinger Straße, zuletzt geändert durch das Deckblatt Nr. 14 vom 10.09.2015

Größe des Planungsgebietes: ca. 1,65 ha

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an die Kreisstraße „Pockinger Straße“ und südlich an die kommunale Erschließungsstraße „Am Tennispark“ Die Erschließung für Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger ist in vollem Umfang sichergestellt.

### **2.3. Umfeld und Nutzungen im Planungsgebiet**

Die umliegende Bebauung vom Planungsgebiet ist, wie im Bebauungsplan vorgesehen, durch bestehende Beherbergungsbetriebe geprägt.

### **2.4. Natürliche Grundlagen**

#### **2.4.1. Landschaftsraum, Topografie**

Das Grundstück im Zentrum von Bad Füssing liegt in einer Ebene zu den Nachbargrundstücken.

#### **2.4.2. Boden**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. In den Bereich der Grünflächen ist Oberboden vorhanden. Die darunterliegende Schicht mit einer Mächtigkeit von ca. 5,00 m besteht durchgehend aus quartären Flussschotter und Sanden.

#### **2.4.3. Wasser, Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Schwankungsbereich des Grundwassers bewegt sich in einer Tiefe von 2,50 m bis 4,00 m unterhalb des Straßenniveaus.

Das Niveau des Fußbodens von bestehenden und geplanten Kellern und Tiefgaragen ist außerhalb des Schwankungsbereichs des Grundwassers. Lediglich die Gründung der Gebäude befindet sich im Schwankungsbereich des Grundwassers.

Das Niederschlagswasser aus der Entwässerung der Dachflächen und der befestigten Flächen wird über Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt.

Entsprechende Berechnungen zur Dimensionierung der zusätzlichen Versickerungsanlagen sind bei der Bauvorlageplanung einzureichen.

Es darf kein Niederschlagswasser aus unbeschichteten Kupfer- Zink oder Bleiflächen eingeleitet werden.

#### **2.4.4. Vegetation**

Die best. Vegetation auf dem Grundstück, insbesondere der Baumbestand, soll durch die neue Bebauung weitgehend unberührt bleiben. Der Umgriff um die neuen Bebauungen soll neu gestaltet werden. Mit den Bauvorlageplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### **2.5. Vorbelastungen**

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen für Altlasten im Planungsgebiet.

#### **2.6. Denkmalpflege**

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Bau- oder Bodenelemente im Planungsgebiet.

#### **2.7. Versorgung/Entsorgung**

In der Erschließungsstraße liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Trinkwasserversorgung ist durch die kommunale Versorgung der Gemeinde Bad Füssing sichergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG und ist sichergestellt.

Die Anbindung an die Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH ist sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Schmutzwasserkanal bzw. über die kommunale Kläranlage und ist sichergestellt.

Die Regenwasserableitung erfolgt über Versickerungsanlagen auf dem Grundstück, siehe Punkt 2.4.3.

### **3. Ziel und Konzept der Planung**

Ziel der Planung ist, durch den wirtschaftlichen Zusammenschluss der Betriebe „Ortner's Lindenhof“ und dem Appartementhaus „Am Anger“ auch baulich eine Einheit zu schaffen.

Weiter sollen Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung des Betriebes geschaffen werden.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

§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, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar. Es findet keine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB statt.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000,00 m<sup>2</sup> beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Absatz 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der Angabe nach § 3 Absatz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

#### **Architektonisches Konzept und Nutzungskonzept**

##### **Appartementhaus Am Anger**

Das bestehende Appartementhaus im Norden des Planungsgebiets auf der Flur-Nr. 1090/2 soll architektonisch und funktional in den bestehenden Hotelbetrieb eingegliedert werden.

Das Gebäude soll zu einem Hotel umgebaut werden. Es soll aufgestockt werden und an die Gebäudehöhen der übrigen Bebauung angeglichen werden.

Es ist geplant, hier großzügige Hotelsuiten mit geräumigen Bädern und großen Loggien zu errichten.

Im Dachgeschoß soll eine Betriebsleiterwohnung eingebaut werden.

Die Anbindung des neuen Hauses an den bestehenden Hotelbetrieb soll durch einen erdgeschossigen Zwischenbau erfolgen.

#### Wellnessbetrieb

Vor dem Haus „Am Anger“ sollen, anstelle der bestehenden Carports, Gebäude für den Wellnessbetrieb errichtet werden (Saunen, Becken, Ruheräume). Diese sollen um ein Sportschwimmbecken in der Hofmitte angeordnet werden.

#### Tiefgarage

Um ausreichend Grünflächen auf dem Grundstück erhalten zu können und um die Beeinträchtigungen durch den Zu- und Abgangsverkehr möglichst gering zu halten, ist im nördlichen Planungsgebiet eine zusätzliche großzügige Tiefgarage geplant. Das Einfahrtsgebäude der Tiefgarage wird in der Art der Gestaltung an die übrige Bebauung angepasst.

#### Thermalbad

Das bestehende Thermalbad soll umfänglich saniert werden. Es soll die Möglichkeit für einen Ruheraum im 1.OG geschaffen werden

#### Gasthaus

Die Erweiterung des Hotelbetriebs durch das Haus „Am Anger“ macht eine Erweiterung der Kapazitäten im Gasthaus „Wirt'z Füssing“ erforderlich. Dies soll durch einen erdgeschossigen Anbau im Südosten des Gebäudes umgesetzt werden.

Im Süden des Planungsgebiets, entlang der Straße „Am Tennispark“, befindet sich ein Lagergebäude mit angeschlossener Tiefgaragenabfahrt.

Hier soll dem Betrieb die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung gegeben werden:

Das Lagergebäude soll durch ein dem Betrieb dienendes, hotelartiges Gebäude ersetzt werden. Die Nutzung des Gebäudes soll gem. den Festlegungen des gültigen Bebauungsplanes erfolgen:

BauNVO §6 Mischgebiete:

Abs. 2: Geschäfts und Bürogebäude

Abs. 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerkes.

Das dreigeschossige Gebäude soll wiederum durch ein eingeschossiges, großzügiges Rezeptionsgebäude an den best. Hotelbetrieb angeschlossen werden.

Um das architektonische Konzept verwirklichen zu können, werden verschiedene planerische und textliche Festlegungen des Bebauungsplanes angepasst und konkretisiert. Die Grundzüge des gültigen Bebauungsplanes bleiben erhalten.

Die Geschoßflächenzahl wird an die beschriebenen künftigen Erfordernisse des Hotelbetriebs angepasst.

Die Grundflächenzahl und die Grünflächenzahl werden bei der bestehenden Festlegung belassen.

Zur genaueren Definition werden mit vorliegendem Deckblatt die zulässigen Wandhöhen der verschiedenen Gebäudeteile festgesetzt.

Aufgrund der Anregung des Kreisbauamtes wurden die Wandhöhen der Bebauung auf Flurnummer 1090/2 reduziert.

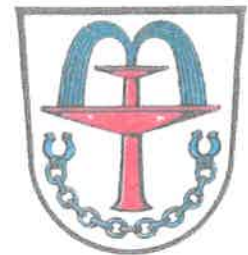
Aufgestellt, Pocking den 08.09.2017, geändert am 05.03.2018

  
\_\_\_\_\_  
Dipl. Ing (FH) Karl Daschner

**BEBAUUNGSPLAN  
94072 BAD FÜSSING – „POCKINGER STRASSE“**

**Festsetzung durch Text zur  
15. Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 15**

GEMEINDE: 94072 BAD FÜSSING  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN





## Festsetzungen durch Text

### Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen Bebauungsplan Bestand – Änderungen gültig nur für Deckblatt Nr. 15

#### Bebauungsplan Pockinger Straße, Bad Füssing

Bebauungsplan Bestand		Bebauungsplan Änderungen	
1.	Art der baulichen Nutzung	1.	Art der baulichen Nutzung
1.1	MI Mischgebiet nach & 6 BauNVO Absatz 1, 2 und 3	1.1	MI Mischgebiet nach & 6 BauNVO Absatz 1, 2 und 3
2	Maß der baulichen Nutzung	2	Maß der baulichen Nutzung
2.1	II höchstens 2 Vollgeschosse zulässig  Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 11 Grundstück 1091/2 Gebäude UG + III - Zeltdach - Wandhöhe max. 12,00 m Garage (Ga) - Wandhöhe max. 3,60 m	2.1	<del>II</del> <del>höchstens 2 Vollgeschosse zulässig</del>  <del>Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 11</del> <del>Grundstück 1091/2</del> <del>Gebäude UG + III</del> <del>- Zeltdach</del> <del>- Wandhöhe max. 12,00 m</del> <del>Garage (Ga)</del> <del>- Wandhöhe max. 3,60 m</del>
2.2	III + D höchstens 3 Vollgeschosse mit ausgebautem DG zulässig	2.2	III + D höchstens 3 Vollgeschosse mit ausgebautem DG zulässig  2.1 und 2.2 Anzahl der zulässigen Geschosse gem. planerischer Festsetzung
2.3	GRZ Grundflächenzahl	2.3	GRZ Grundflächenzahl, gem. planerischer Festsetzung
2.4	GFZ Geschossflächenzahl	2.4	GFZ Geschossflächenzahl, gem. planerischer Festsetzung
		2.5	GÜZ Grünflächenzahl, gem. planerischer Festsetzung
3.	Grundstücksgröße, Bauweise	3.	Grundstücksgröße, Bauweise
3.1	Bauweise	3.1	Bauweise
3.1.1	offene Bauweise	3.1.1	offene Bauweise
3.2	überbaubare Grundstücksflächen	3.2	überbaubare Grundstücksflächen
3.2.1	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)	3.2.1	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
3.2.2	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	3.2.2	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
4.	Bauliche Gestaltung Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist die gemeindliche Satzung nach Art. 91 BayBO über örtliche Bauvorschriften vom 05.09.1983 der Gemeinde Bad Füssing	4.	<del>Bauliche Gestaltung</del> <del>Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist die gemeindliche Satzung nach Art. 91 BayBO über örtliche Bauvorschriften vom 05.09.1983 der Gemeinde Bad Füssing</del> Satzung ist außer Kraft
4.1	Hauptgebäude	4.1	Hauptgebäude
4.1.1	Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,5 : 1	4.1.1	<del>Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,5 : 1</del>
4.1.2	zulässig nur Satteldächer, Dachneigung 20°-30° Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 3, 4, 8 und 13 Zulässig auch Walmdächer, Dachneigung 15°-22° Zulässig auch Pultdächer, Dachneigung 15°-22°  Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 10 Zu Ziffer 4.1.2 (Nur bei I-Eingeschossige Gebäude) zulässig auch begrünte Flachdächer	4.1.2	<del>zulässig nur Satteldächer, Dachneigung 20°-30°</del> <del>Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 3, 4, 8 und 13</del> <del>Zulässig auch Walmdächer, Dachneigung 15°-22°</del> <del>Zulässig auch Pultdächer, Dachneigung 15°-22°</del>  <del>Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 10</del> <del>Zu Ziffer 4.1.2 (Nur bei I-Eingeschossige Gebäude) zulässig auch begrünte Flachdächer</del>

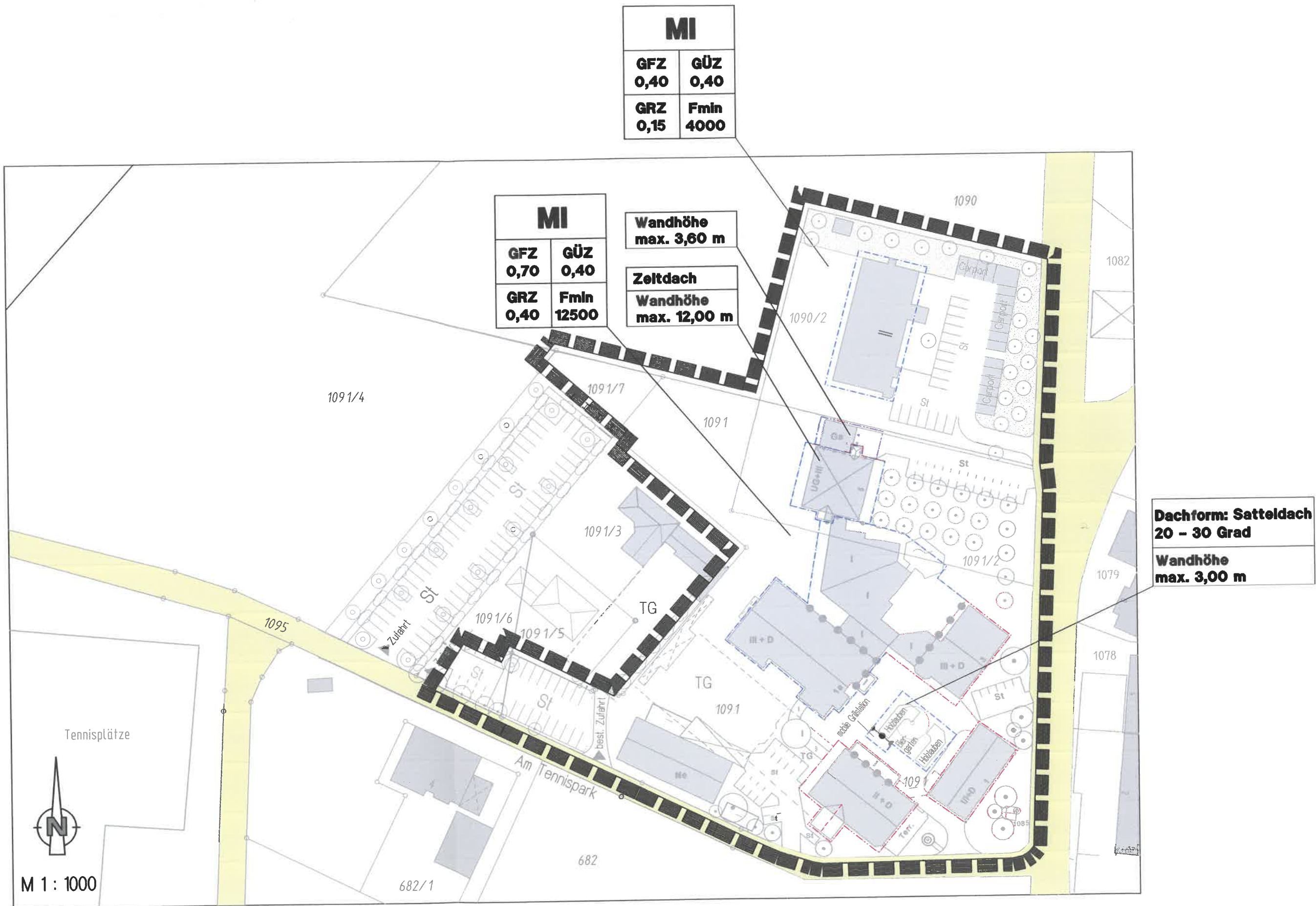
4.1.3	Zulässig nur harte Dacheindeckungen, Farbton naturrot bzw. dunkelbraun.	4.1.3	Zulässig nur harte Dacheindeckungen, Farbton naturrot bzw. dunkelbraun.
4.1.4	Kniestock unzulässig Ausnahme bei III + D (max. 1,30 m)	4.1.4	<del>Kniestock unzulässig</del> <del>Ausnahme bei III + D (max. 1,30 m)</del> Festsetzung wird ersetzt durch Festsetzung der Wandhöhe
4.1.5	Firstrichtung Satteldach	4.1.5	Firstrichtung Satteldach
4.1.6	Dachüberstände traufseitig max. 1,00 m giebelseitig max. 1,30 m	4.1.6	Dachüberstände traufseitig max. 1,00 m giebelseitig max. 1,30 m
4.1.8	Wandhöhen - Traufseite bei II max. 6,00 m bei III + D max. 10,00 m	4.1.8	Wandhöhen - Traufseite <del>bei II max. 6,00 m</del> <del>bei III + D max. 10,00 m</del> Max. zulässige Wandhöhen gem. planerischer Festsetzungen. Die Wandhöhe wird vom Niveau der nächstgelegenen Straße gemessen.
4.1.9	Sockel Ok.-Erdgeschossfußboden max. 35 cm über natürlichem bzw. vom Kreisbauamt festgesetzte Geländeoberfläche.	4.1.9	Sockel <del>Ok.-Erdgeschossfußboden max. 35 cm über natürlichem bzw. vom Kreisbauamt festgesetzte Geländeoberfläche.</del> Festsetzung wird ersetzt durch Festsetzung der Wandhöhe
4.1.10	Außenwände sind mit hellem Fabranstrich zu versehen Fenster, Türen und Tor in Holzkonstruktion, Glasbausteine sind unzulässig	4.1.10	<del>Außenwände sind mit hellem Fabranstrich zu versehen</del> <del>Fenster, Türen und Tor in Holzkonstruktion, Glasbausteine sind unzulässig</del>
4.1.11	Dachausschnitte sind unzulässig	4.1.11	Dachausschnitte sind unzulässig
4.2	Garagen und Nebengebäude	4.2	Garagen und Nebengebäude
4.2.1	Pult- oder Satteldächer zulässig Dachneigung 15° - 30° das Abschleppen des Hauptdaches über Anbauten und Garagen ist unzulässig. Dacheindeckung wie 4.1.3. Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 13 Zulässig auch Walmdächer, Dachneigung 15°-22°	4.2.1	Pult- oder Satteldächer zulässig Dachneigung 15° - 30° das Abschleppen des Hauptdaches über Anbauten und Garagen ist unzulässig. Dacheindeckung wie 4.1.3. Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 13 Zulässig auch Walmdächer, Dachneigung 15°-22°
4.2.2	Dachüberstände trauf- und giebelseitig max. 50 cm Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 14 Dachüberstände zulässig Dachüberstände trauf- und giebelseitig max. 80 cm	4.2.2	Dachüberstände trauf- und giebelseitig max. 50 cm Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 14 Dachüberstände zulässig Dachüberstände trauf- und giebelseitig max. 80 cm
4.2.3	Dachflächenfenster unzulässig	4.2.3	Dachflächenfenster unzulässig
4.2.4	Wandhöhen: Giebel max. 4,50 m; Traufe max. 2,80 m; über gewachsener Geländekante. Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 3, 4 und 8 Soweit sich bei der Ausnützung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Wandhöhe bei GA max. 3,00 m	4.2.4	Wandhöhen: <del>Giebel max. 4,50 m;</del> <del>Traufe max. 2,80 m;</del> <del>über gewachsener Geländekante.</del> Max. zulässige Wandhöhen gem. planerischer Festsetzungen Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 3, 4 und 8 Soweit sich bei der Ausnützung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Wandhöhe <del>bei GA max. 3,00 m</del>

<p>4.2.5 Außenwände wie 4.1.10 bzw. überlückte Holzschalung (senkrecht)</p> <p>Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 14</p> <p>Außenwände zulässig auch Holzschindel zulässig auch waagrechte Holzschalung</p>	<p>4.2.5 <del>Außenwände wie 4.1.10 bzw. überlückte Holzschalung (senkrecht)</del></p> <p><del>Festsetzung aus Deckblatt-Nr. 14</del></p> <p><del>Außenwände zulässig auch Holzschindel zulässig auch waagrechte Holzschalung</del></p>
<p>4.3 Einfriedungen</p>	<p>4.3 Einfriedungen</p>
<p>4.3.1 zum Straßenraum sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten, ohne Sockel, zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m Zaunfelder straßenseitige durchlaufend</p>	<p>4.3.1 zum Straßenraum sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten, ohne Sockel, zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m Zaunfelder straßenseitige durchlaufend</p>
<p>4.3.2 seitliche Grundstückseinfriedung mit senkrechten Holzlatten (wie 4.3.1) oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung (heimische Gehölze).Zaunhöhe max. 120 cm</p>	<p>4.3.2 seitliche Grundstückseinfriedung mit senkrechten Holzlatten (wie 4.3.1) oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung (heimische Gehölze).Zaunhöhe max. 120 cm</p>
<p>4.4 Müll- bzw. Abfallbehälter sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen</p>	<p>4.4 Müll- bzw. Abfallbehälter sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen</p>
<p>4.5 Sonnenkollektoren dürfen in der Dachfläche integriert sein max. 15 qm nicht überschreiten</p>	<p>4.5 Sonnenkollektoren dürfen in der Dachfläche integriert sein max. 15 qm nicht überschreiten</p>
<p>Festsetzung aus Deckblatt Nr. 1</p> <p>4.6 Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von mindestens 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Standorte für Großkronige Bäume im Bereich von Tiefgaragen sind in einer lichten Weite von mindesten 2,60 m Länge und mindestens 2,30 m Breite als Schacht durchgehende bis in den natürlichen Untergrund auszubilden.</p>	<p>Festsetzung aus Deckblatt Nr. 1</p> <p>4.6 Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von mindestens 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Standorte für Großkronige Bäume im Bereich von Tiefgaragen sind in einer lichten Weite von mindesten 2,60 m Länge und mindestens 2,30 m Breite als Schacht durchgehende bis in den natürlichen Untergrund auszubilden.</p>
	<p>4.7 Niederschlagswasserbeseitigung Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung ist anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.</p>

Aufgestellt, Pocking den 08.09.2017, geändert am 05.03.2018

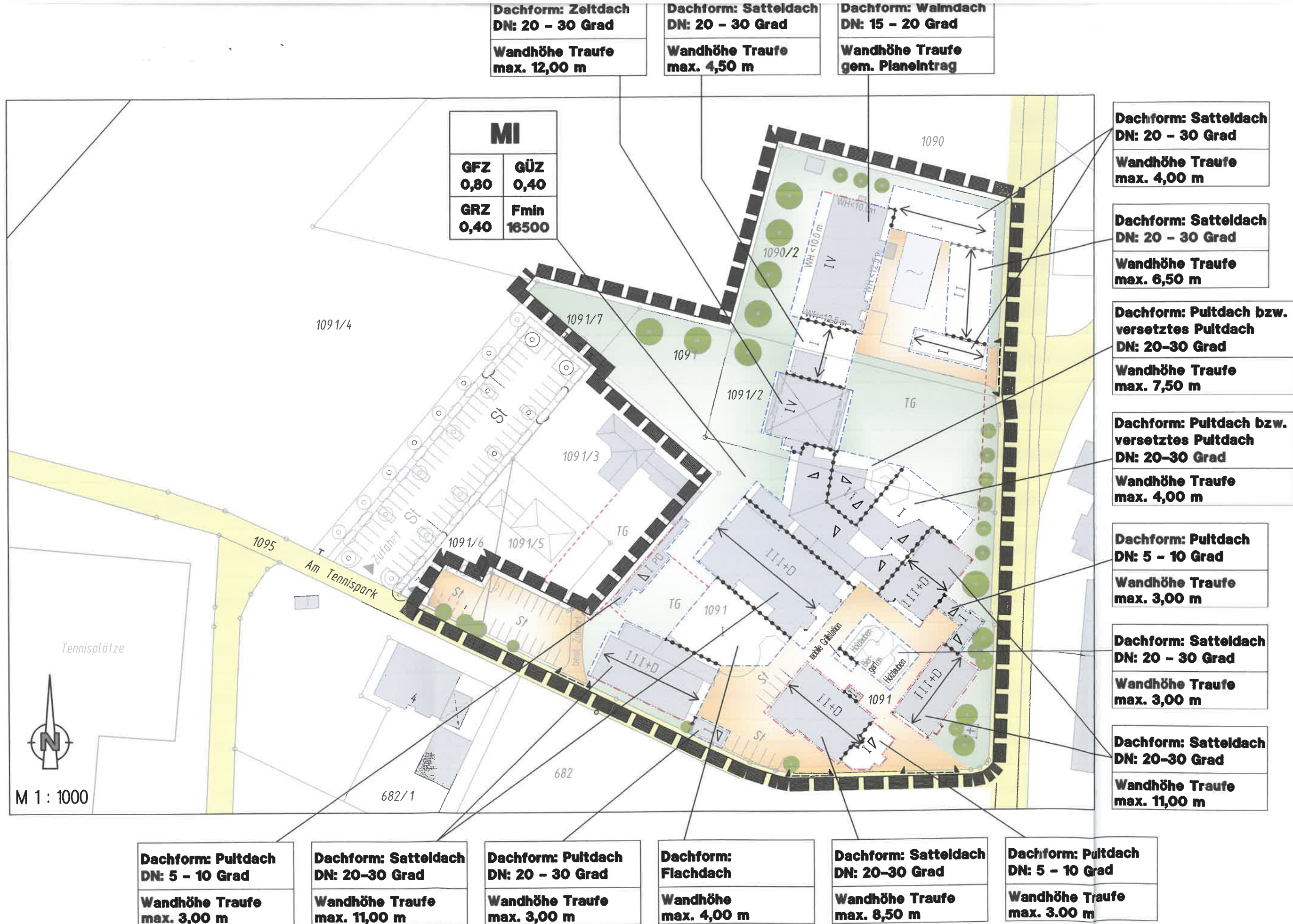
  
Dipl. Ing (FH) Karl Daschner





# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN





# GEÄNDERTER BEBAUUNGSPLAN

# ERGÄNZENDE PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

## Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	
GFZ 0,80	GÜZ 0,4
GRZ 0,40	F mind. 16500 m <sup>2</sup>

Dachform
Dachneigung
max. Wandhöhe Traufe
Bezug: Nächstgelegene Straße

□ Zahl der Vollgeschosse

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baulinie

— Baugrenze

## Gestaltung

↔ Firstrichtung Satteldach

 Traufe  
Gefälle Pultdach

## Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

▲ Einfahrtbereich

TG Tiefgarage

St Stellplatz

## Grünflächen

Private Grünflächen

## sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereichs des Deckblatts

⋯ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

### I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 13.09.2018 für das Gebiet „An der Pockinger Straße“ mit Deckblatt Nr. 15 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 08.09.2017, geändert am 05.03.2018, 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, 15.10.2018



Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 15.10.2018 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 30.10.2018 ist somit am 15.10.2018 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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