

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA.	
GFZ. 0.5	GÜZ 0.4
GRZ.0.20	

ZUSÄTZLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Niederschlagswasserbeseitigung

Grundstücksentwässerung

Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser auf den betroffenen Grundstücken ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z. B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

Rigolen oder Sickerschächte sind zulässig, sofern im Bauvortrag nachgewiesen wird, dass die Flächen für oberflächige Versickerung nicht ausreichen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) eingehalten werden.

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 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Hinweis:
Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt in keinem Wasserschutzgebiet

-  ÖFFENTLICHE FLÄCHEN
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  PRIVATWEG



ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- GELTEND FÜR DECKBLATT 17 -

ZEICHENERKLÄRUNG

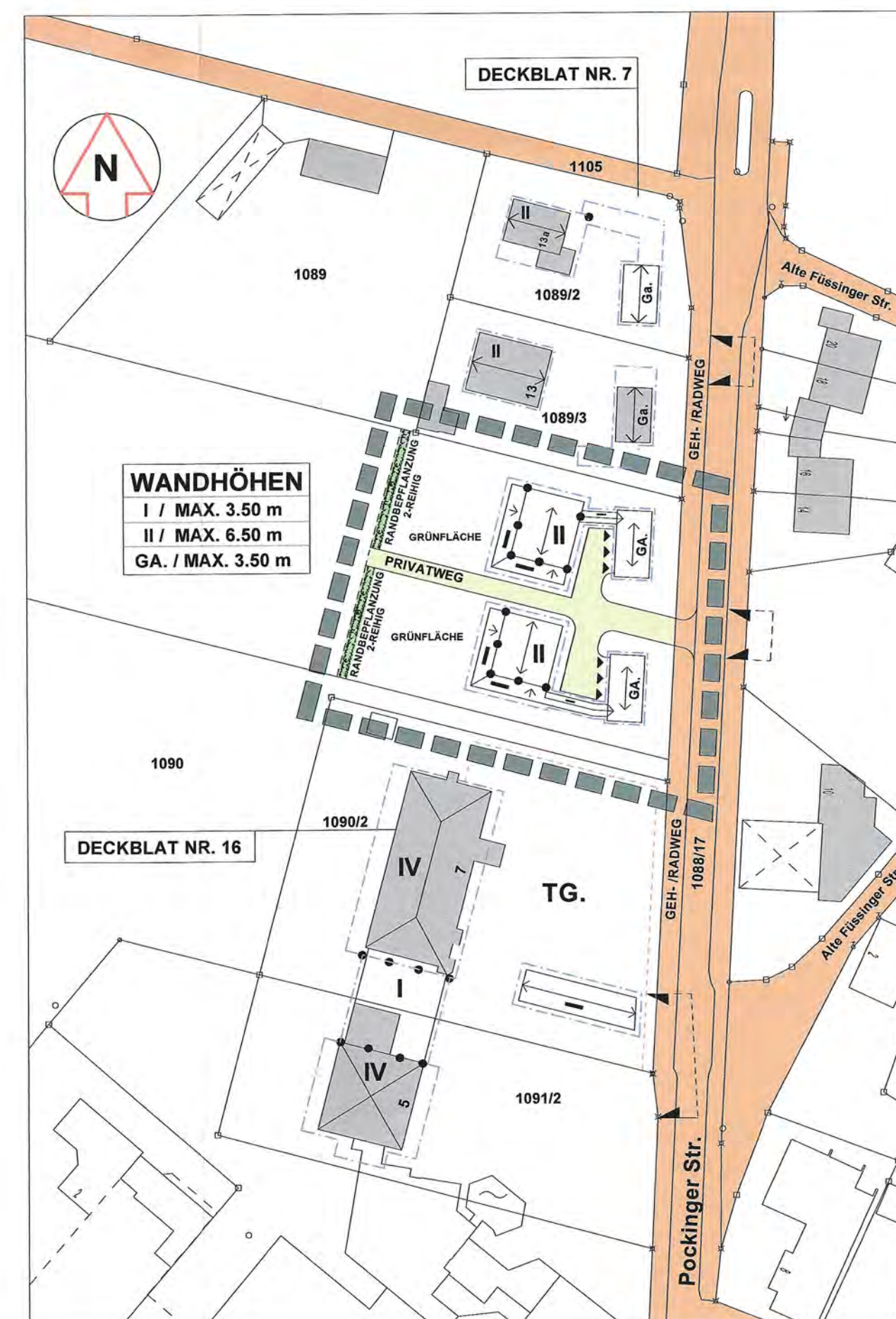
-  BEBAUUNGSPLAN-GRENZE
-  GELTUNGSBEREICH DECKBLATTÄNDERUNG
-  NUTZUNGSKETTE
-  BAUGRENZE / BLAU
-  GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

DACHFORM

-  PULTDACH / DACHNEIGUNG 10° - 15°
-  SATTELDACH / DACHNEIGUNG 25° - 30°

RANDBEPLANZUNG

 2-REIHIGE




BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG
M 1 : 1000




GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN
DECKBLATT NR. 7
M 1 : 1000

Verfahrensvermerk

- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 26.11.2020 die Änderung des Bebauungsplans „An der Pockinger Straße“ mit Deckblatt Nr. 17 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2020, ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom 09.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2021 bis 21.01.2021 beteiligt.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.01.2021 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 17 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2021 als Satzung beschlossen.


Gemeinde Bad Füssing, den 11. FEB. 2021

 Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Gemeinde Bad Füssing, den 11. FEB. 2021

 Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



- Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 17 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 11. FEB. 2021, gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 11. FEB. 2021 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 11. FEB. 2021

 Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN " AN DER POCKINGER STRASSE "

GEMEINDE: BAD FÜSSING
 LANDKREIS: PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG " AN DER POCKINGER STRASSE " 17.ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 17

MASSTAB 1 : 1000

BAD FÜSSING; 12.11.2020
 STAND: 09.12.2020
 GEÄNDERT: 21.01.2021

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

94072 B a d F ü s s i n g - "An der Pockinger Straße"

Begründung

zur

17. Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung **mit Deckblatt Nr. 17**

Gemeinde: 94072 Bad Füssing

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Die Eigentümer der Baugrundstücke, Teilfläche aus Fl.-Nr. 1090, Gemarkung Safferstetten, beabsichtigen, jeweils ein Einfamilienhaus zu errichten.
Die Änderungen im Deckblatt Nr. 17, gegenüber best. Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 7) betreffen im einzelnen.

1. Garagen
sollen parallel zur Pockinger Straße mit ca. 3,00 m Grenzabstand erstellt werden. Angleichung an Bestand Garage Fl.-Nr. 1089/3
2. Wohngebäude
Baukörper gleich wie Bestand Deckblatt Nr. 7
zusätzlich soll an der West- bzw. Südfassade eine erdgeschossige Bebauung mit Pultdach, für Terrassenüberdachung, Wintergarten, etc. ermöglicht werden.

Erschließung aller Sparten bereits vorhanden - Pockinger Straße

Die neuen Wohngebäude sollen an die Fernwärme, im Besitz des Eigentümers, angeschlossen werden.

GRZ, GFZ und GÜZ bleiben unverändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient allein zu Schaffung von Wohnraum für zwei Familien.

Auf Grund einer vorgenommenen Grundstücksteilung im südl. Bereich werden die Grundstücksgrenzen angepasst.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in den „Zusätzlichen Textlichen Festsetzungen“ des Deckblattes aufgenommen

Nachdem die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Auf Grund der vorgetragenen Anregungen vom Landratsamt Passau wurden Angaben über das Nichtvorliegen eines Wasserschutzgebietes und Aussagen zur Eingriffsregelung (Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise) im Deckblatt aufgenommen.

Bad Füssing, 12.11.2020, Stand 09.12.2020, geändert 21.01.2021

.....
Büro Krause

Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Bebauungsplan: An der Pockinger Straße, 17. Änderung

O. Planungsvoraussetzung

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja nein

1. Vorhabenstyp

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)

ja nein Art des Vorhabens: WA

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.

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

ja nein

Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a)

ja nein

Art der Maßnahmen: Randbepflanzung zweireihig

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein

Art der Maßnahmen: Festsetzung einer Mindestgrünfläche von 40 %

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

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.

ja nein

Art der Maßnahmen: wasserdurchlässige Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen

5. Schutzgut Luft/Klima

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.

ja nein

6 Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

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.

ja nein

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).

ja nein

Art der Maßnahmen: Randbepflanzung

Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Bad Füssing, 21.01.2021

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 21.01.2021 für das Gebiet „An der Pockinger Straße“ mit Deckblatt Nr. 17 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 09.12.2020, geändert am 21.01.2021, 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.

- 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.
- 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, 11.02.2021



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:
An die Amtstafel angeheftet am 11.02.2021 Der Bebauungsplan Grünordnungsplan
Abgenommen am 26.02.2021 ist somit am 11.02.2021 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung