

BAUORDNUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BAD FÜSSING

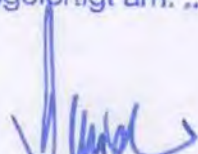
AN DER POCKINGER STRASSE

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

11. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT 11

BAD FÜSSING; /18. OKT. 2010


Ausgefertigt am: /18. OKT. 2010


Grundobler
1. Bürgermeister



MASSTAB 1 : 1000

BAD FÜSSING; 28.08.2009
GEÄ: 03.09.2009
GEÄ: 06.10.2009


INGENIEURBÜRO KRAUSE
STEINREUTHER STR. 31
94072 BAD FÜSSING



GELTUNGSBEREICH

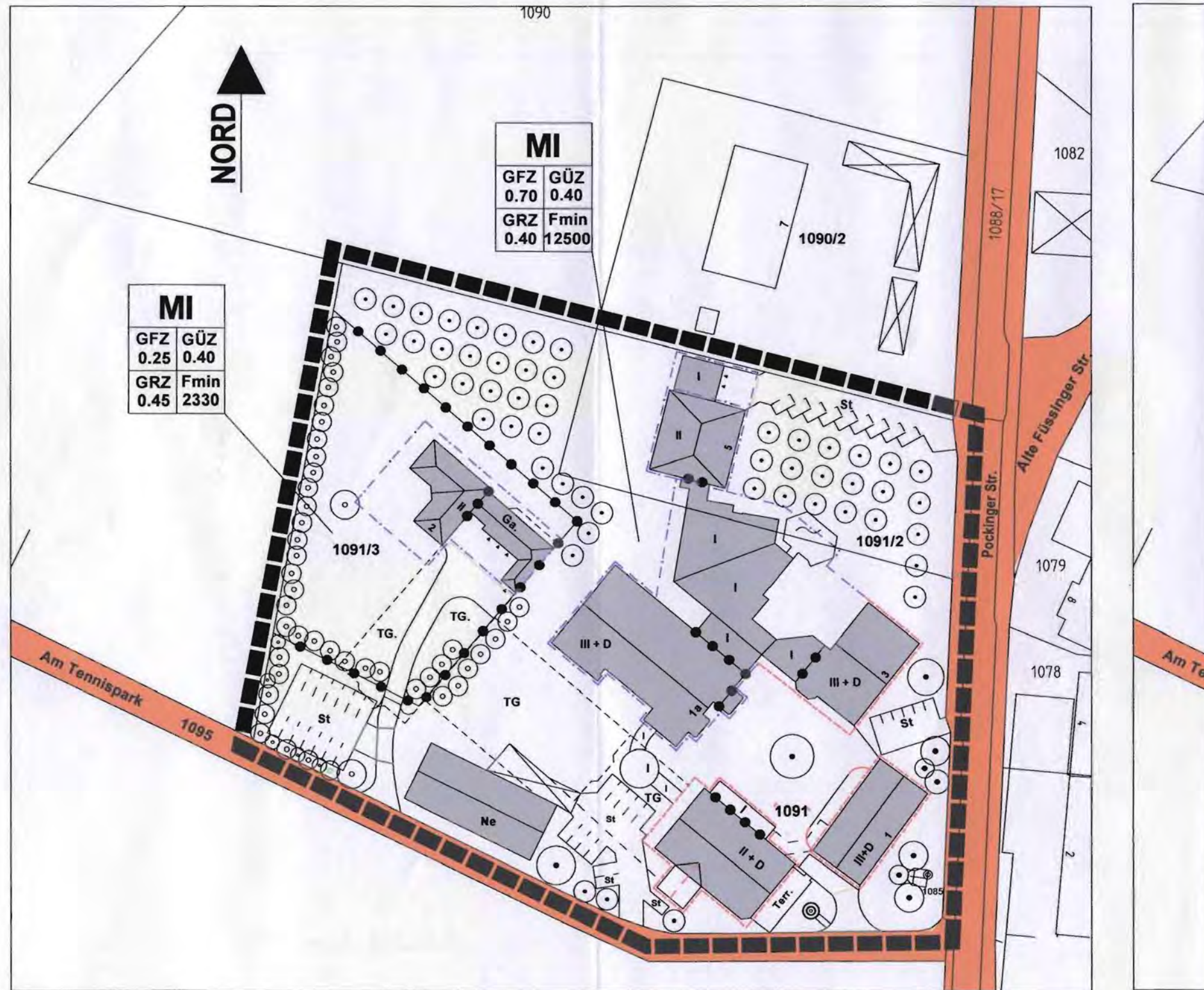


NUTZUNGSKETTE



MI	
GFZ	GÜZ
0.25	0.40
GRZ	Fmin
0.45	2330

MI	
GFZ	GÜZ
0.70	0.40
GRZ	Fmin
0.40	12500



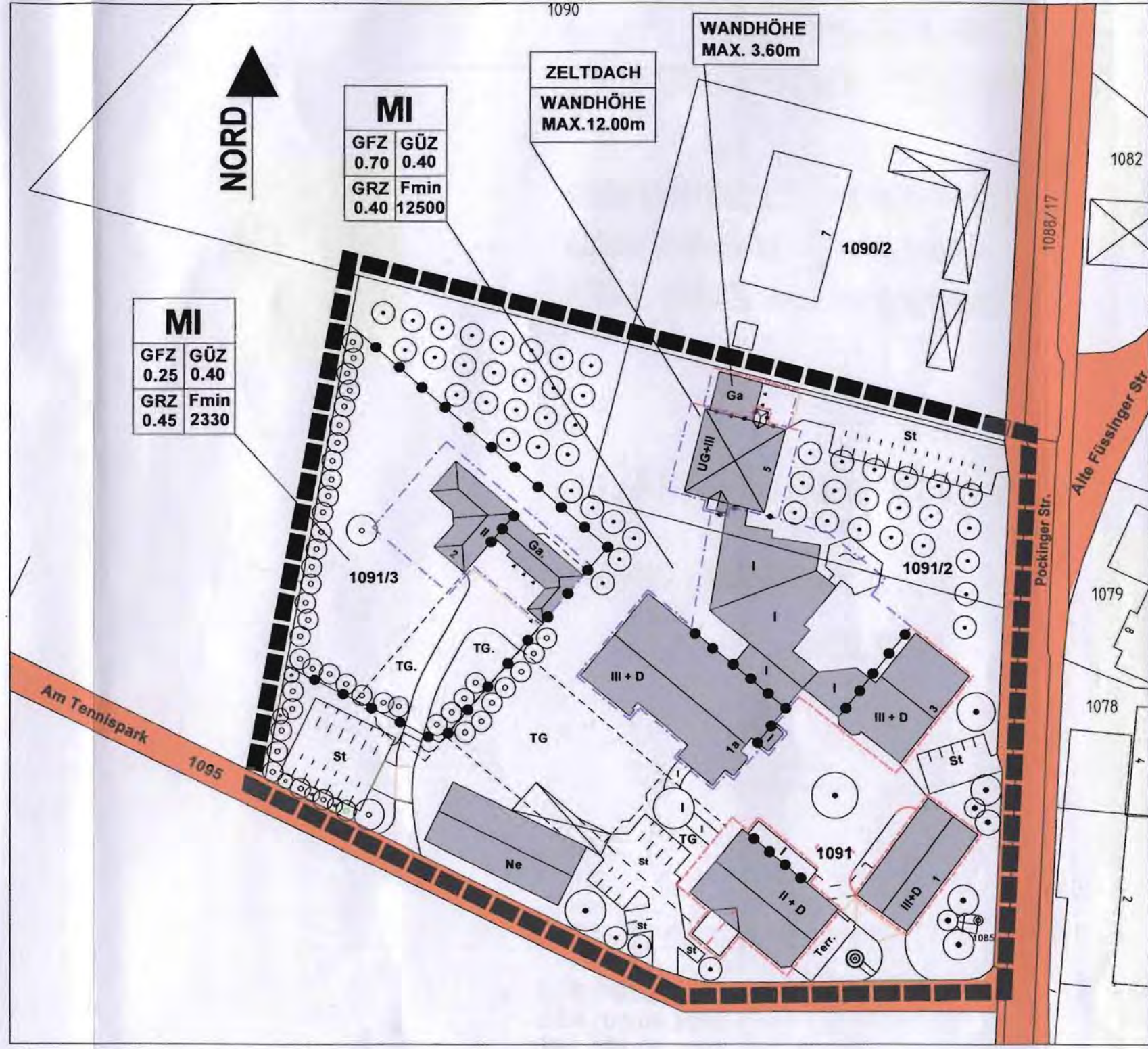
GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



ÖFFENTLICHE FLÄCHEN



BESTEHENDE GEBÄUDE



ÄNDERUNG BEBAUUGSPLAN

Gemeinde Bad Füssing

Landkreis Passau

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Bad Füssing**

"An der Pockinger Straße"

11. Änderung – Deckblatt Nr. 11

Begründung

Planungsbüro:
Ing. Büro Krause
Gerhard Huber
Steinreuther Str. 31, 94072 Bad Füssing
Tel. 08531/24628
Fax: 08531/29895

Stand: 06.10.2009

Blatt - 1 -

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

Das bestehende Gebäude, Flur-Nr. 1091/2, Gemarkung Safferstetten, wurde im Jahr 1973 als Wohnhaus mit Fremdenzimmern errichtet.

Der Bestand umfasst KG, EG und OG. Erdgeschoß mit Wohnung, Obergeschoß 7 Doppelzimmer. Die Ausstattung und Größe der Zimmer entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Um eine entsprechende Qualitätsverbesserung zu erzielen, ist geplant die bestehenden Zimmer zu Suiten zusammenzulegen bzw. durch Zuordnung der vorhandenen Balkone zur Zimmerfläche diese zu vergrößern. Erdgeschoß, Untergeschoß und Aufstockung sollen ebenfalls große Suiten bzw. Doppelzimmer erhalten.

Der gültige Bebauungsplan erlaubt eine Anzahl von 145 Gästebetten. Auf Grund der ständigen Qualitätsverbesserungen im bestehenden Lindenhof in den letzten Jahren wurde die Bettenzahl durch Rückbau auf 121 reduziert. Mit der geplanten Maßnahme würden insgesamt 143 Gästebetten erreicht, d. h. keine Mehrung der möglichen Betten.

2. Planrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Bad Füssing hat in seiner Sitzung vom 29. September 2009 beschlossen, den Bebauungsplan „An der Pockinger Straße“ mit Deckblatt Nr. 11 abzuändern.

Die Änderung umfasst das bestehende Gebäude auf dem Grundstück, Flur-Nr. 1091/2, Gem Safferstetten, in Bad Füssing, Pockinger Str. 5
Änderung auf UG + III

3. Erschließung des Planungsgebietes

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt wie gehabt von der Pockinger Straße mit direkter Zufahrt.

Das bestehende Gebäude ist an das zentrale Ver- und Entsorgungssystem der Gemeinde Bad Füssing angeschlossen.

Wasser-, Strom- und Kanalanschluss sind vorhanden.

4. Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB)

- Beschreibung des Vorhabens

Das bestehende Gebäude, Pockinger Str. 5, soll um die Tiefe der vorhandenen Balkone vergrößert werden. Neue Balkone an der Fassade in Stahlkonstruktion.

Im KG sind Terrassen mit durchlässigen Belägen geplant. Die zusätzliche Fläche –Terrassen im KG- beträgt 97,46 m².

Gesamtfläche Grundstück im Geltungsbereich ca. 14.000 m².

- Erfassung und Bewertung

Auf der Flur-Nr. 1091 und 1091/2 befindet sich die Hotelanlage „Lindenhof“. Für die geplante Erweiterung des bestehenden Gebäudes besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Der künftige Umweltzustand, im Hinblick auf die Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Klima / Luft, Kultur / Sachgüter und Mensch, wird durch das geplante Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst.

Bei der Entwicklung des Umweltzustandes ergeben sich lediglich geringfügige Veränderungen, die jedoch bezüglich der Umweltbelange keine nachteiligen Auswirkungen haben werden.

5. Ausgleichsflächen

- Flur Nr. 1091/2

keine Verschlechterung der Oberflächenversiegelung, da auf der neuen zusätzlichen Terrassenfläche wasserdurchlässiger Bodenbelag verwendet wird.

Änderung – Bebauungsplan

1. Die Grenzen des Deckblattes werden gemäß beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundstück 1091/2

Gebäude UG + III

- Zeltdach
- Wandhöhe max. 12,00 m

Garage (Ga)

- Wandhöhe max. 3,60 m

"An der Pockinger Straße"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4. BauGB

11. Änderung – Deckblatt Nr. 11

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

Das bestehende Gebäude, Flur-Nr. 1091/2, Gemarkung Safferstetten, wurde im Jahr 1973 als Wohnhaus mit Fremdenzimmern errichtet.

Der Bestand umfasst KG, EG und OG. Erdgeschoß mit Wohnung, Obergeschoß 7 Doppelzimmer. Die Ausstattung und Größe der Zimmer entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Um eine entsprechende Qualitätsverbesserung zu erzielen, ist geplant die bestehenden Zimmer zu Suiten zusammenzulegen bzw. durch Zuordnung der vorhandenen Balkone zur Zimmerfläche diese zu vergrößern. Erdgeschoß, Untergeschoß und Aufstockung sollen ebenfalls große Suiten bzw. Doppelzimmer erhalten.

Der gültige Bebauungsplan erlaubt eine Anzahl von 145 Gästebetten. Auf Grund der ständigen Qualitätsverbesserungen im bestehenden Lindenhof in den letzten Jahren wurde die Bettenzahl durch Rückbau auf 121 reduziert. Mit der geplanten Maßnahme würden insgesamt 143 Gästebetten erreicht, d. h. keine Mehrung der möglichen Betten.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungs- und Änderungsbeschluss 29. SEP. 2009
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung 21.10.2009 bis 23.11.2009
- Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 1 Schreiben vom 20.10.2009
- Auslegungsbeschluss vom 21.12.2009
- Öffentliche Auslegung vom 12.01.2010 bis 12.02.2010
- *Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB* Schreiben vom 04.01.2010
- Satzungsbeschluss 22.03.2010

3. Erschließung des Planungsgebietes

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt wie gehabt von der Pockinger Straße mit direkter Zufahrt.

Das bestehende Gebäude ist an das zentrale Ver- und Entsorgungssystem der Gemeinde Bad Füssing angeschlossen.

Wasser-, Strom- und Kanalanschluss sind vorhanden.

4. Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB)

• Beschreibung des Vorhabens

Das bestehende Gebäude, Pockinger Str. 5, soll um die Tiefe der vorhandenen Balkone vergrößert werden. Neue Balkone an der Fassade in Stahlkonstruktion.

Im KG sind Terrassen mit durchlässigen Belägen geplant. Die zusätzliche Fläche –Terrassen im KG- beträgt 97,46 m².

Gesamtfläche Grundstück im Geltungsbereich ca. 14.000 m².

• Erfassung und Bewertung

Auf der Flur-Nr. 1091 und 1091/2 befindet sich die Hotelanlage „Lindenhof“. Für die geplante Erweiterung des bestehenden Gebäudes besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Der künftige Umweltzustand, im Hinblick auf die Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Klima / Luft, Kultur / Sachgüter und Mensch, wird durch das geplante Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst.

Bei der Entwicklung des Umweltzustandes ergeben sich lediglich geringfügige Veränderungen, die jedoch bezüglich der Umweltbelange keine nachteiligen Auswirkungen haben werden.

5. Ausgleichsflächen

- Flur Nr. 1091/2
keine Verschlechterung der Oberflächenversiegelung, da auf der neuen zusätzlichen Terrassenfläche wasserdurchlässiger Bodenbelag verwendet wird.

Änderung – Bebauungsplan

1. Die Grenzen des Deckblattes werden gemäß beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundstück 1091/2

Gebäude UG + III

- Zeltdach
- Wandhöhe max. 12,00 m

Garage (Ga)

- Wandhöhe max. 3,60 m

Bad Füssing, 13.10.2010

Ing.-Büro KRAUSE

Inh. G. Huber

/ Steinreuther Str. 31

94072 Bad Füssing

Tel.: 08531/24628, Fax: 29895

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 29.09.2009 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 21.10.2009 bis 23.11.2009 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.10.2010 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.10.2010 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2010 bis 12.02.2010 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 04.01.2010 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22.03.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 18.10.2010 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 18.10.2010 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).



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010