

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

GEMEINDE :
LANDKREIS :
REGIERUNGSBEZIRK :

BAD FÜSSING
PASSAU
NIEDERBAYERN

25. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING

RIEDENBURG

DECKBLATT
NR. 25

M. = 1 : 1000

Planungsbüro

Riedl & Jetzinger
Goethestr. 8
94072 Bad Füssing

Datum :

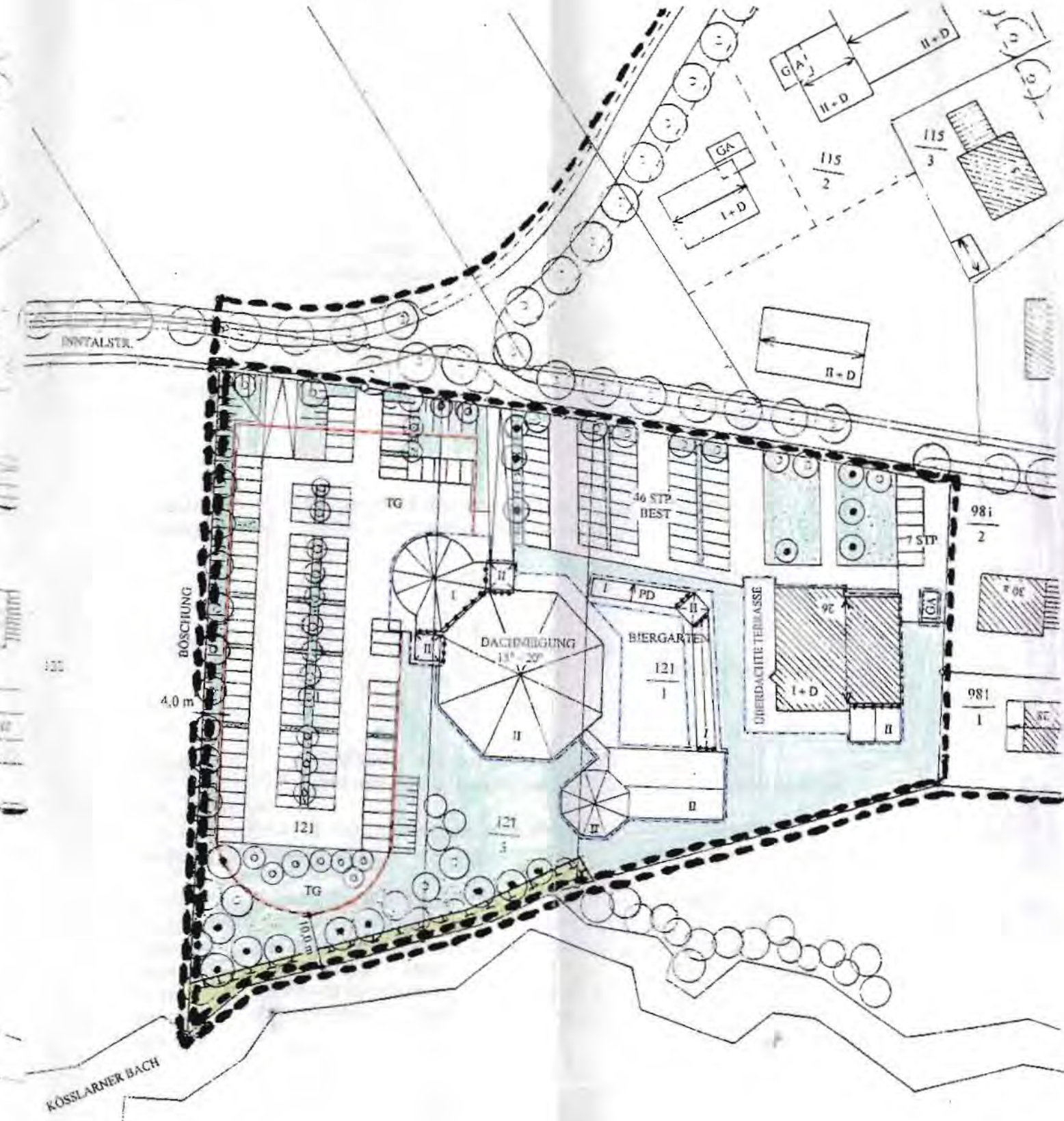
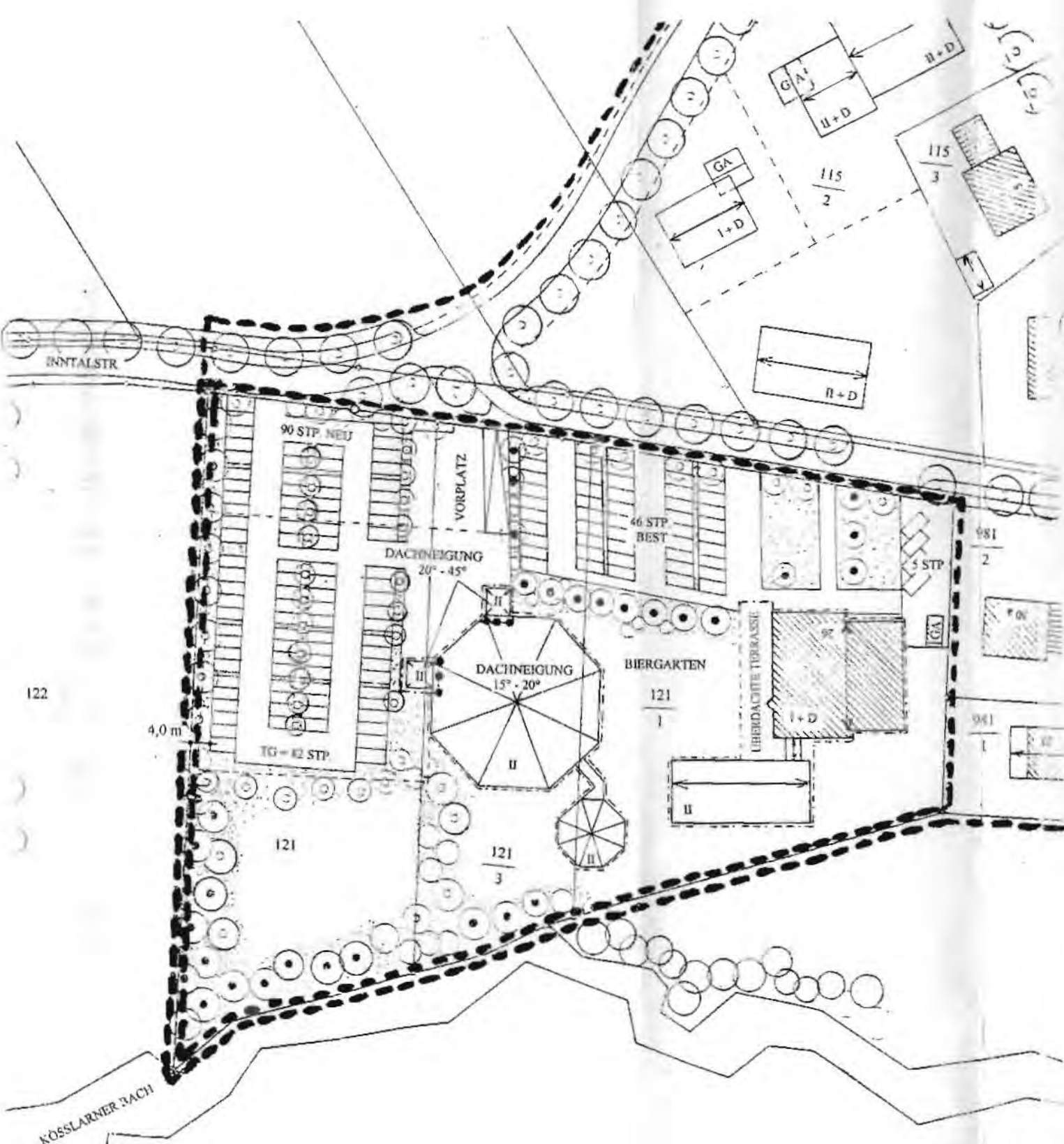
22.04.2002

Tel. 08531 / 22 161


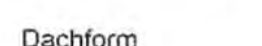
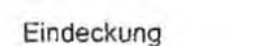
Fax. 08531 / 27 225

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

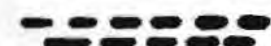


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN:

-  : Räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches
-  : Dachform : Zelt- und Satteldach
-  : Eindeckung : Ziegel bzw. Beton, rot und Glas

FESTSETZUNGEN:

-  : Räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches
-  : Ausgleichsfläche (240 m²)
-  : Böschung 20° - 30°

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 22.04.2002 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 22. APR. 2003



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 25 i.d.F. vom 22.04.2002 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2003 bis 03.03.2003 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Füssing, 22. APR. 2003



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 07.04.2003 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 22. APR. 2003



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 22. APR. 2003, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 22. APR. 2003 bekanntgegeben.

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 Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 22. APR. 2003



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Zusätzliche Festsetzungen :

(Gemäß Anregung der unteren Naturschutzbehörde vom 30.01.2003)

1. Die Maßnahmen zur Gewässergestaltung sind rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und ggfs. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.
2. die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens bei Feststellung der Bezugsfertigkeit der neuen baulichen Anlagen zu beginnen.

Hinweise :

1: Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Der südliche Planungsbereich wird durch den Kößlerner Bach (Gewässer III. Ordnung) begrenzt. Genau Überschwemmungsgrenzen sind dem Amt nicht bekannt.

Grundsätzlich ist je nach Topographie mit einem mehr oder minder starken Ausuferern des Fließgewässers zu rechnen.

Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage bei Katastrophenergebnissen (Starkregen) schlagen wir vor, die Erdgeschoßoberkannte sowie Kellerlichtschächte mind. 0,4 m über der Böschungsoberkannte des linken Ufers des Kößlerner Baches anzuordnen.

Die Einfahrt zu der Tiefgarage ist ebenfalls auf diese Höhe zu legen bzw. durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. HW-Verschlüsse) zu sichern.

Zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sowie einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und einer ökologischen Pufferzone ist ein mind. 15 m breiter Uferstreifen entlang des Kößlerner Baches von jeglicher Auffüllung und Bebauung freizuhalten. Diese Fläche sollte gemäß Art. 42 BayWG (Unterhaltung) und Art. 1 Abs. 2 Nr. 4 BayNatSchG (Lebensraum für Tiere u. Pflanzen) von der Gemeinde erworben und besonderes bewirtschaftet werden.

Die angesprochene Renaturierung der Uferbereiche am Kößlerner Bach ist im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau abzustimmen.

2. Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 319,00 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 320,50 m ü. NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern bzw. Tiefgaragen ist o. g. Verhältnissen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (z. B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen. Aufgrund des geringen Flurabstandes empfehlen wir im vorliegenden Fall, auf die Ausführung von Untergeschossen gänzlich zu verzichten.

Für Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Planungsbüro
Riedl & Jetzinger
Goethestraße 8
94072 Bad Füssing

Landschaftsarchitekturbüro
Rolf Lynen
Kirchenpoint 1
85354 Freising

BEGRÜNDUNG

ZUR 25. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 25 ORTSTEIL RIEDENBURG

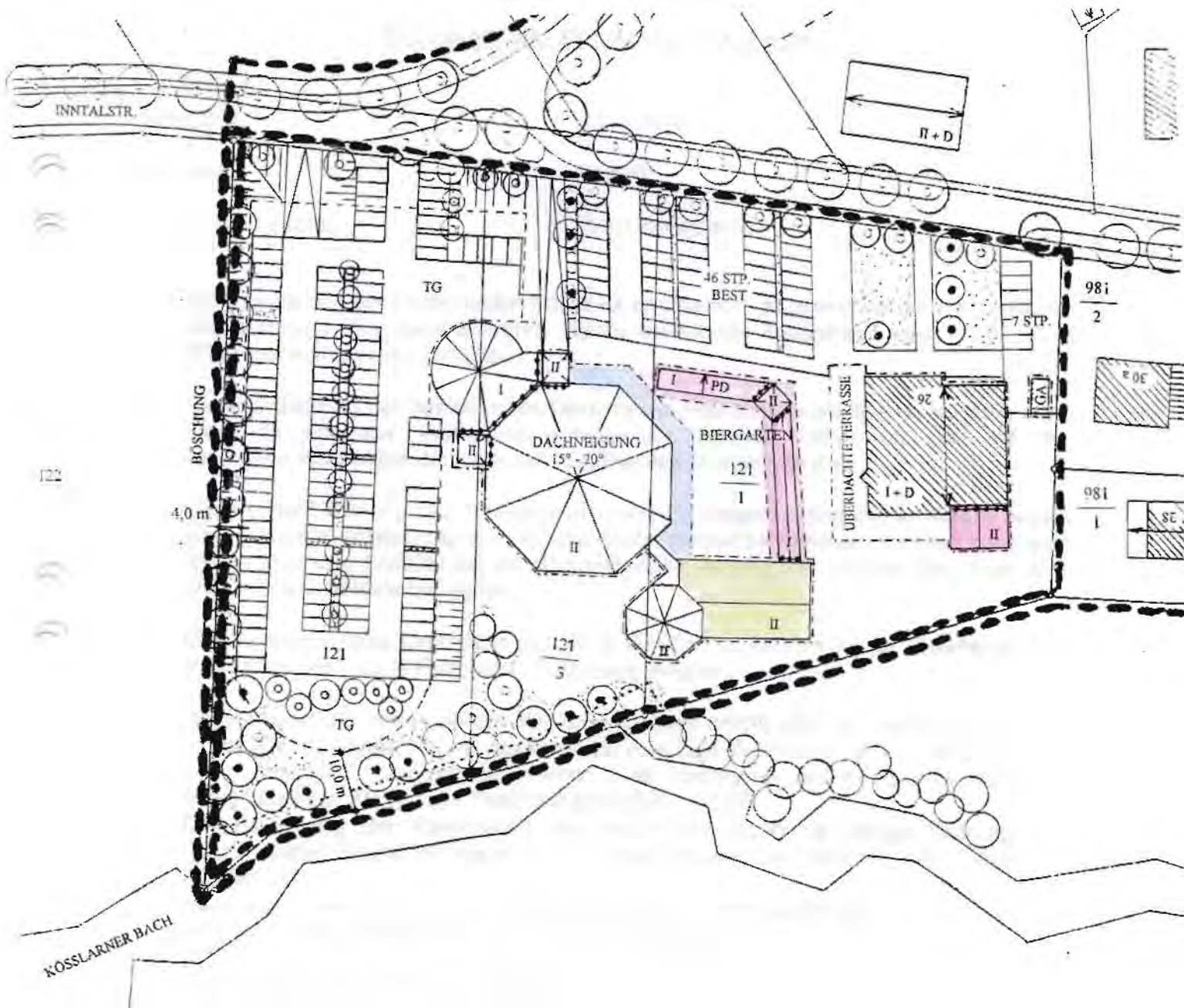
GEMEINDE : BAD FÜSSING
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

1. Die Erweiterung der bestehenden Küche ist erforderlich, da bereits bei der momentanen Gästekapazität Engpässe auftreten. Hierzu werden die Baugrenzen nach Norden und Osten geringfügig erweitert (blau).
2. Die Überdachung der bestehenden Terrasse der Restaurants würde eine Nutzung auch bei nicht optimaler Wetterlage ermöglichen. Ebenso verhält es sich mit der vorgesehenen Teilüberdachung des bestehenden Biergartens (rot).
3. Der seit der Eröffnung des Schlossgartens ständig steigende Andrang an Gästen würde eine generelle Erweiterung sinnvoll und auch finanzierbar machen. Im Gegenzug wird die vorgesehene Erweiterung der Schlosstaverne aufgegeben und der Baukörper wird entsprechend verschoben (grün).
4. Um die erforderliche Grünfläche von 40 % erhalten zu können, ist die Erweiterung der Parkkapazitäten nur in Form einer Tiefgarage möglich.
5. Aufgrund der 25. Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich die überbaubare Fläche um ca. 600 m². Diese 600 m² müssen nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ausgeglichen werden. Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt wie folgt: Kategorie I, Typ B bei einer GRZ ≤ 0,35.
Die Festlegung der Kategorie I wird begründet durch die jetzige Nutzung des Grundstückes (siehe Abbildung 7 Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft").
Nachdem in Bebauungs- und Grünordnungsplan Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, wird der Kompensationsfaktor mit 0,4 angesetzt.




$600 \text{ m}^2 \times 0,4 = 240 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Bereich des Ufers des Kößlerner Baches ausgewiesen. Bezug genommen wird auf die Liste 3 a 'Maßnahmen und Nutzungen aus Ausgleichsflächen' bzw. Liste 4 'Schutzgut Wasser' des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Der angrenzende Uferbereich des Kößlarner Baches wird im Sinne einer Renaturierung erneuert. Die Anpflanzung von Hochstaudenfluren und soweit erforderlich von Ufergehölzen wird durchgeführt. Weiterhin werden Ausbuchtungen für Verlandungsröhrichte geschaffen. Die detaillierte Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau.



FESTSETZUNGEN :

-  : Räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches
-  : Ausgleichsfläche (240 m²)
-  : Böschung 20° - 30°

Planungsbüro für Hochbau
Riedl & Jatzinger
 Gerningstraße 8
 94072 BAD KÜSSING
 Tel. (09431) 22161, Fax 27225