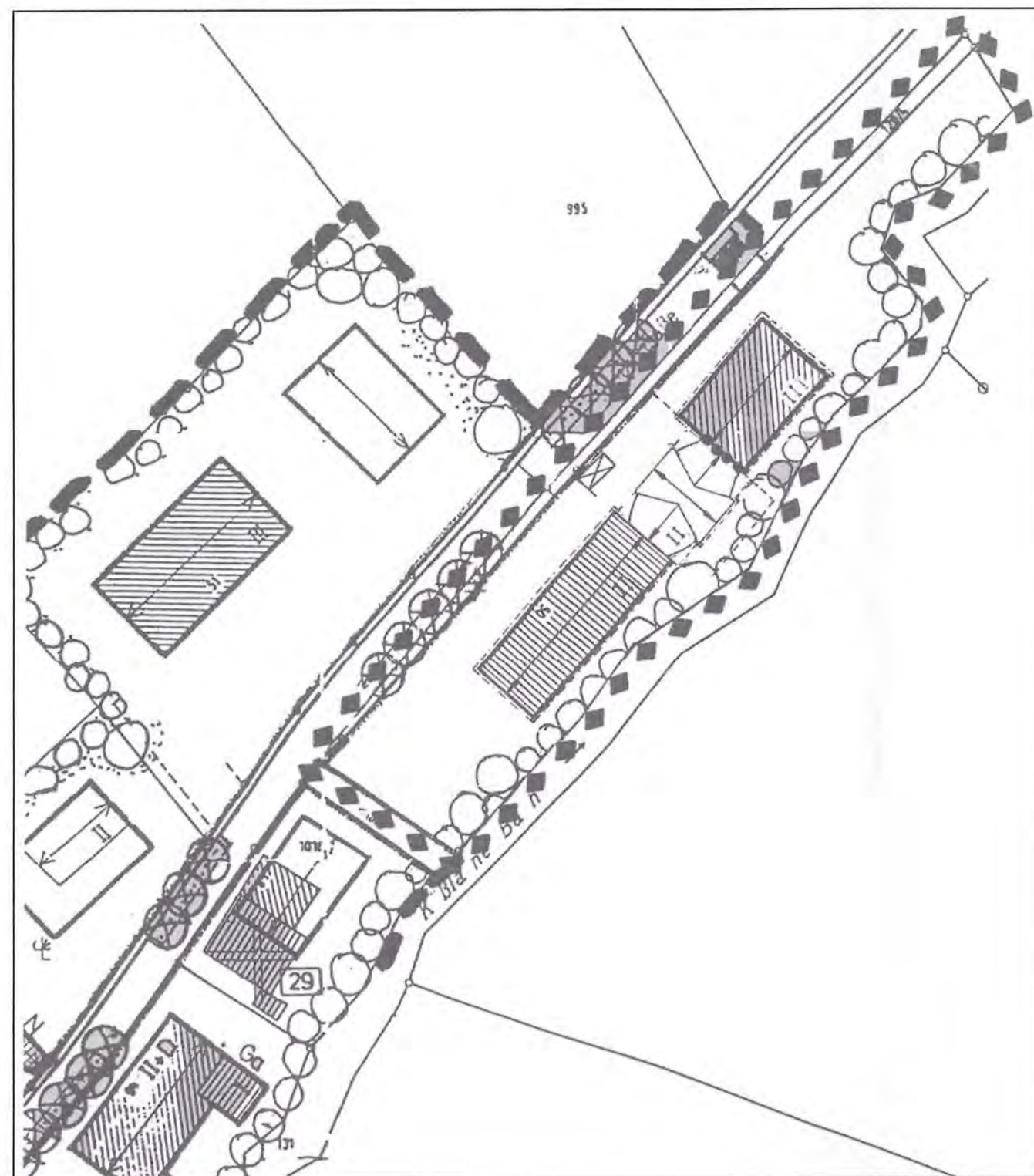


Gültiger Bebauungsplan



ERGÄNZENDE PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

I zulässig 1 Vollgeschoß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baulinie
 - - - Baugrenze

Gestaltung

FD Flachdach 3° - 5° Dachneigung
 PD Pultdach 8° - 20° Dachneigung

sonstige Planzeichen

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2.1 Gebäude

Dachform Pultdach (PD)
 Dachneigung 8-15°
 Metalldachdeckung grau

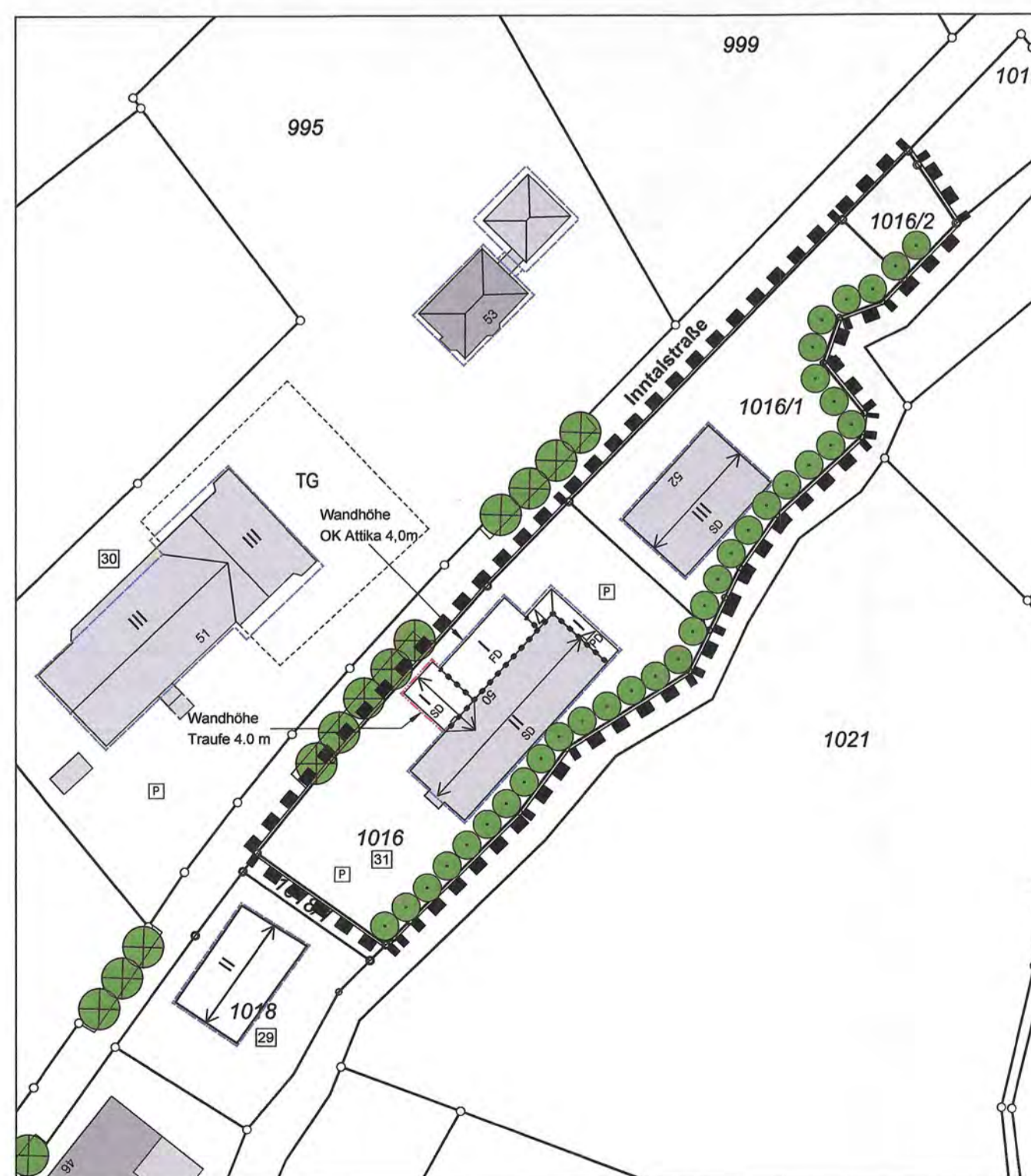
Dachform Flachdach (FD)

Wandhöhe
 Bei einem zulässigen Vollgeschoß:
 zulässige Wandhöhe = 4,00 m

0.5 Sonstiges

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1016 und 1016/2 werden als wirtschaftliche Einheit festgesetzt.

Geänderter Bebauungsplan



VERFAHRENSVERMERK

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2018 die Änderung des Bebauungsplans „Riedenburg“ mit Deckblatt Nr. 38 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. JAN. 2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 in der Fassung vom 25.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01 bis 08.03.2019 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 in der Fassung vom 25.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02. bis 08.03.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 1. JAN. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.03.2019 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 2.2. MAI 2019

Brundobler, Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 2.2. MAI 2019

Brundobler, Bürgermeister



6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 2.2. MAI 2019 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 2.2. MAI 2019 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 2.2. MAI 2019

Brundobler, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU
 GEMEINDE BAD FÜSSING
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

38. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

ORTSTEIL RIEDENBURG DECKBLATT NR. 38
 M 1 : 1000

Dipl.-Ing. (FH) Karl Daschner
 Passauer Straße 77
 94060 Pocking
 Tel.: (08531)9183-0
 Pocking, 25.01.2019



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

**LANDKREIS
GEMEINDE
REGIERUNGSBEZIRK**

**PASSAU
BAD FÜSSING
NIEDERBAYERN**

38. ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

ORTSTEIL RIEDENBURG

Deckblatt Nr. 38

M 1 : 1000

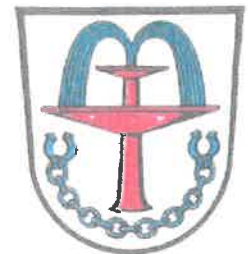
Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner
Passauer Straße 77
94060 Pocking
Tel.: 08531-91830

Pocking den 25.01.2019

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
94072 BAD FÜSSING – „ORTSTEIL RIEDENBURG“**

**Begründung zur
38. Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung
mit Deckblatt Nr. 38**

GEMEINDE: 94072 BAD FÜSSING
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN



Anlass der Planung

In dem Anwesen Inntalstraße 50 befindet sich eine Gaststätte sowie eine Fahrradwerkstätte mit Fahrradverleih und Fahrradhandel.

Beide Betriebe sollen modernisiert und erweitert werden:

An die Fahrradwerkstätte soll ein Verkaufsraum angebaut werden, an die Gaststätte ein zusätzlicher Gastraum.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, sind einige Anpassungen im Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 erforderlich.

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

1. Ausgangslage

1.1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet beschränkt sich auf die Grundstücke Flur-Nr. 1016, 1016/1 und 1016/2, Gemarkung Safferstetten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Bad Füssing - Ortsteil Riedenburg

Größe des Planungsgebietes: ca. 0,42 ha

1.2. Ausgangslage für die Umplanung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist zwischen den beiden bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken Flurnummer 1016 und 1016/1 ein zweigeschossiger Verbindungsbau vorgesehen.

Dieser Verbindungsbau entfällt mit der vorliegenden Planänderung, der Abstand zwischen den beiden Bestandsgebäuden soll unbebaut bleiben.

Die vorliegende Planung sieht stattdessen eine Erweiterung des Gebäudes „Inntalstraße 50“ zur Straße hin vor. Diese Anbauten sind eingeschossig konzipiert.

Sowohl die Grundfläche als auch die Kubatur der neuen Planung fallen wesentlich geringer aus, als in der ursprünglichen Planung vorgesehen.

1.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Inntalstraße erschlossen: Die zweispurige Fahrbahn sichert die Erschließung für Kraftfahrzeuge. Der angeschlossene Geh- und Radweg ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Grundstücks für Fußgänger und Radfahrer.

1.4. Umfeld und Nutzungen im Planungsgebiet

Gemäß Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Die umliegende Bebauung vom Planungsgebiet ist dementsprechend durch Beherbergungsbetriebe, Wohnbebauung und Gaststättenbetriebe geprägt.

1.5. Natürliche Grundlagen

1.5.1. Landschaftsraum, Topografie

Das bebaute Plangebiet liegt in Bad Füssing – Ortsteil Riedenburg. Es grenzt östlich an die Inntalstraße und westlich an den Kösslarner Bach.

1.5.2. Boden

Die anstehende Schicht mit einer Mächtigkeit von ca. 5,00 m besteht durchgehend aus quartären Flussschotter und Sanden.

1.5.3. Wasser, Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet grenzt an den Kösslerner Bach.

Der Wasserspiegel des Baches bewegt sich in etwa 1,50 m bis 2,00 m unter dem Erdgeschossfußboden der geplanten Anbauten. Diese sind nicht unterkellert und deshalb außerhalb des Einwirkungsbereichs des Bachlaufes.

Der Schwankungsbereich des Grundwassers bewegt sich in einer Tiefe von 3,50 m bis 5,00 m unterhalb des Straßenniveaus. Die geplanten Anbauten sind nicht unterkellert und deshalb außerhalb des Einwirkungsbereichs des Grundwassers

Das Niederschlagswasser aus der Entwässerung der Dachflächen und der befestigten Flächen soll über die bestehenden Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt werden.

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

1.5.4. Vegetation

Die Vegetation auf dem Grundstück wird gem. gültigem Grünordnungsplan neu angelegt. Mit den Bauvorlageplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

1.6. Vorbelastungen

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

1.7. Denkmalpflege

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

1.8. 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.

2. Ziel und Konzept der Planung

Ziel der Planung ist, dem Bauherrn eine Erweiterung und Modernisierung der beiden Betriebe zu ermöglichen.

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 m² 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.

2.1. Architektonisches Konzept

Das architektonische Konzept sieht zwei unterschiedlich konzipierte Anbauten vor, welche die unterschiedliche Nutzung der beiden Betriebe von außen ablesbar machen.

Anbau Gaststätte:

An das bestehende, langgestreckte Betriebsgebäude wird ein Querbau zur Straße hin konzipiert. Der neue Gastraum öffnet sich zur bestehenden Terrasse der Gaststätte. Das Satteldach des Anbaus verschneidet sich mit dem Satteldach des Bestandsgebäudes. Die Giebelwand wird, angepasst an den Bestand, als Schildwand ausgeführt.

Anbau Fahrradwerkstätte

Der Anbau an die Fahrradwerkstätte ist als Flachdachanbau mit verglaster Fassade und markanter Attika geplant. Die Oberkante der Attika soll unter der Traufhöhe des Bestandgebäudes liegen.

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.

Aufgestellt, Pocking den 25.01.2019

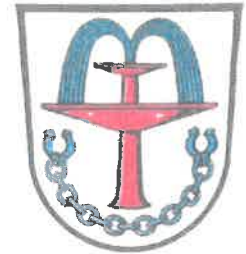


Dipl. Ing (FH) Karl Daschner

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
94072 BAD FÜSSING – „ORTSTEIL RIEDENBURG“**

**Festsetzung durch Text zur
38. Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung
mit Deckblatt Nr. 38**

GEMEINDE: 94072 BAD FÜSSING
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN



Festsetzungen durch Text

Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen Bebauungsplan Bestand – Änderungen gültig nur für Deckblatt Nr. 38

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Ortsteil Riedenburg, Bad Füssing

Bebauungsplan Bestand	Bebauungsplan Änderungen
<p>0.2.1 Gebäude</p> <p>Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 – 2.4</p> <p>Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht, jedoch im Erdgeschoss zu vermeiden. Keine modischen Putze, nur ruhige Putzstruktur erlaubt. Bei Ziff. 2.2 mit Kniestock sind die Giebel- und Kniestockwände mit Holzverkleidung abzusetzen.</p> <p>Dachform: Satteldach 25° - 30° Bei Flur-Nr. 121/1 in Angleichung an das bestehende Gebäude sind auch versetzte Pultdächer möglich.</p> <p>Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziff. 2.1 – 2.4</p> <p>Dachdeckung: Pfannen, naturrot</p> <p>Dachgauben: unzulässig</p> <p>Kniestock: unzulässig Ausnahmen bei Ziff. 2.1 und Bauweise 1+Kniestock zulässig</p> <p>Sockelhöhe: = OK Kellerdecke max. 0,30 m</p> <p>Wandhöhe: bei Ziff. 2.1 – 3,00 m bei Ziff. 2,2 – 5,80 m bei Ziff. 2,3 – 8,50 m jeweils ab Straßenoberkannte gemessen.</p> <p>Ortgang: 0,50 – 0,80 m</p> <p>Traufe: 0,70 – 1,00 m</p> <p>Farbige Gestaltung: Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß. Holzverkleidungen sind natur oder mit mittelbrauner Lasurfarbe zu streichen.</p> <p>Gemeindliche Satzungen über Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO sind zudem zu beachten.</p>	<p>0.2.1 Gebäude</p> <p>Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 – 2.4</p> <p>Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht, jedoch im Erdgeschoss zu vermeiden. Keine modischen Putze, nur ruhige Putzstruktur erlaubt. Bei Ziff. 2.2 mit Kniestock sind die Giebel- und Kniestockwände mit Holzverkleidung abzusetzen.</p> <p>Dachform: Satteldach 25° - 30° Bei Flur-Nr. 121/1 in Angleichung an das bestehende Gebäude sind auch versetzte Pultdächer möglich. Pultdach 8 - 15° Flachdach</p> <p>Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziff. 2.1 – 2.4 Bei Satteldächern: Pfannen, naturrot Bei Pultdächern: Metalldachdeckung grau</p> <p>Dachdeckung: unzulässig</p> <p>Dachgauben: unzulässig</p> <p>Kniestock: unzulässig Ausnahmen bei Ziff. 2.1 und Bauweise 1+Kniestock zulässig</p> <p>Sockelhöhe: = OK Kellerdecke max. 0,30 m</p> <p>Wandhöhe: bei Ziff. 2.1 – 4,00 m bei Ziff. 2,2 – 5,80 m bei Ziff. 2,3 – 8,50 m jeweils ab Straßenoberkannte gemessen.</p> <p>Ortgang: 0,50 – 0,80 m</p> <p>Traufe: 0,70 – 1,00 m</p> <p>Farbige Gestaltung: Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß. Holzverkleidungen sind natur oder mit mittelbrauner Lasurfarbe zu streichen.</p> <p>Gemeindliche Satzungen über Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO sind zudem zu beachten.</p>
<p>0.5</p>	<p>0.5 Die Grundstücke mit den Flurnummern 1016 und 1016/2 werden als wirtschaftliche Einheit festgesetzt.</p>

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 25.03.2019 für das Gebiet „Ortsteil Riedenburg“ mit Deckblatt Nr. 38 die Änderung des/einen 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 25.01.2019 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.

- 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 des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- Desweiteren 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, 22.05.2019



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:
An die Amtstafel angeheftet am 22.05.2019 Der Bebauungsplan Grünordnungsplan
Abgenommen am 06.06.2019 ist somit am 22.05.2019 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung