



# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

---

LANDKREIS  
GEMEINDE  
REGIERUNGSBEZIRK

PASSAU  
BAD FÜSSING  
NIEDERBAYERN

---

## 14. ÄNDERUNG ZUM

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

**Alt-Füssing**

Deckblatt Nr. 14

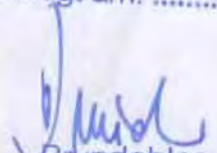
M 1 : 1000

---

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

Pocking, 27.03.2012

Ausgefertigt am: 15. Juni 2012

  
Brundobler  
1. Bürgermeister






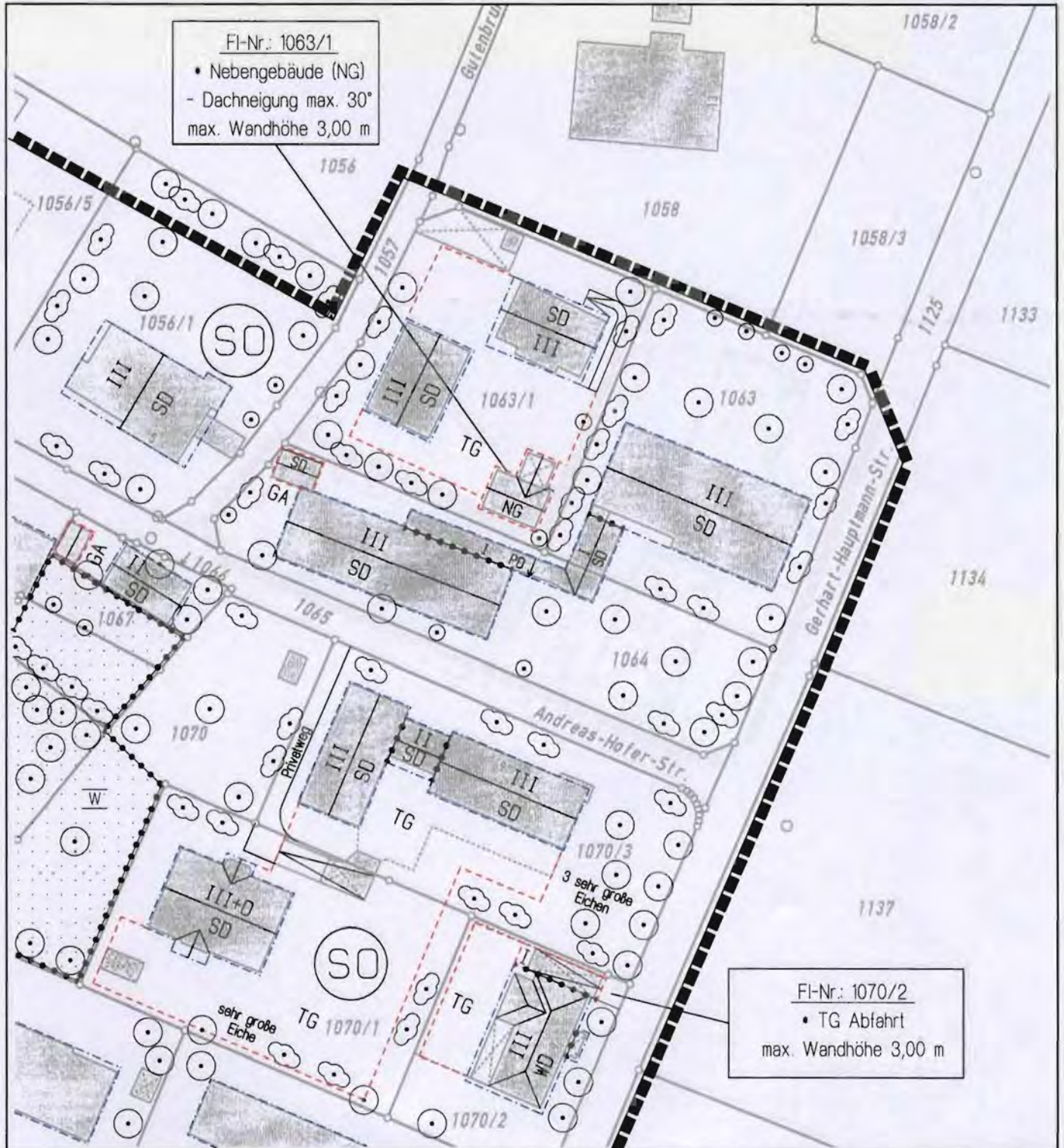


N

# Gültiger Bebauungsplan

## “ ALT - FÜSSING ”

 = Geltungsbereich




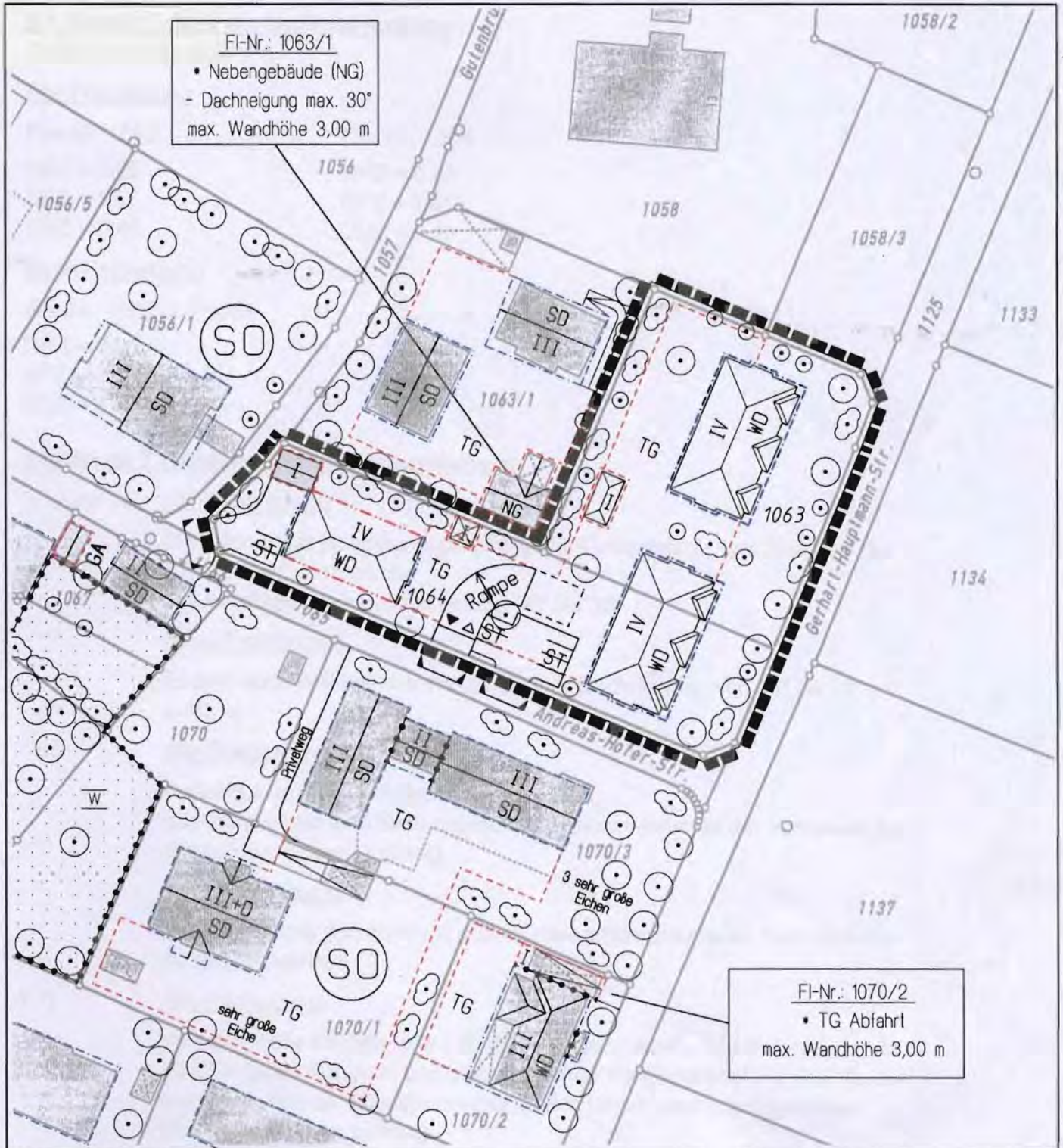




N

# 14 Änderung des Bebauungsplans "ALT - FÜSSING" Mit Deckblatt Nr. 14

 = Geltungsbereich der Änderung





# 14. Änderung des Bebauungsplans

## „ALT-FÜSSING“

### Mit Deckblatt Nr. 14

#### Textliche Festsetzungen:

#### § 1 Absatz 2 - Maß der bauliche Nutzung

\*Grundstückskennzahlen

#### Alte Festsetzung

Flur-Nr. 1063:	Flur-Nr. 1064:
GRZ = 0,29	GRZ = 0,33
GFZ = 1,07	GFZ = 0,81
GÜZ = 0,40	GÜZ = 0,40

#### Neue Festsetzung

Flur-Nr. 1063 und 1064

GRZ = 0,25  
GFZ = 0,94  
GÜZ = 0,40

#### § 3 Absatz 3 - Dachausbildung/Dachgestaltung

##### 1.1) und 1.2) Alte Festsetzung

Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung auszubilden.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°.

##### Neue Festsetzung

Es sind auch Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

##### 1.6) Alte Festsetzung

Zulässig sind rote Dachziegeleindeckungen.

Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteile von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

##### Neue Festsetzung

Die Eindeckung darf auch mit grauen oder anthrazitfarbenen Dachschindel ausgeführt werden

##### 1.7) Alte Festsetzung

Vorspringende Bauteile, wie z.B. Wintergärten, überdachte Balkone sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmsweise sind in Misch- und Sondergebieten Glaseindeckungen zulässig.

#### Neue Festsetzung

Vorspringende Bauteile wie z.B. Wintergärten, überdachte Balkone, Vordächer usw. dürfen auch mit Glas- oder Blecheindeckung ausgeführt werden. Hierfür wird eine Dachneigung von 6° bis 16° festgelegt.

#### 6) Alte Festsetzung

Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäude und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite der Gebäude zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.

#### Neue Festsetzung

Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung vom 15° bis 25° zulässig.

#### 7) Alte Festsetzung

Tiefgaragenabfahrten, die gemäß planzeichnerischer Darstellung parallel an die Hauptgebäude angebunden werden, sind mit Pultdächern zu überdachen und in gleicher Deckungsart und in dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Als Dachneigung sind 15° bis 25° zulässig.

Freistehende Abfahrten sind mit Satteldächern zu überdecken.

#### Neue Festsetzung

Bei der Überdachung der Tiefgaragenrampe sind auch bei freistehenden Rampen Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 16° zulässig.

Die Eindeckung darf auch in Glas- oder Blecheindeckung ausgeführt werden.

### **§ 3 - Gebäude- und Gestaltungsmerkmale**

#### Sonstige neue Festsetzungen

Bei Gebäude mit IV Geschossen wird eine max. Wandhöhe von 12,00 m festgesetzt.



## **Begründung zur 14. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alt-Füssing“ mit Deckblatt-Nr. 14 für das Grundstück Flur-Nr. 1063 und 1064**

---

- (1) Die Grundstücke Flur-Nr. 1063 und 1064 sollen künftig einer Einheit zusammengefasst werden. Die unterschiedlichen Baukennzahlen (GRZ, GFZ) werden gemittelt und entsprechend dem neuen Grundstück angepasst, wobei kein größeres Baurecht entstehen wird.
- (2) Die best. Hotelgebäude werden komplett abgerissen, wobei für die die neuen Gebäude keine Hotelnutzung mehr vorgesehen ist, sondern ausschließlich Wohnungen mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche gebaut werden.
- (3) Die Nutzungsänderung was insofern wichtig, da zu einen die Übernachtungszahlen spürbar zurück gingen und zum anderen kein neuer Betreiber gefunden werden konnte, der den Hotelbetrieb mit dem mittlerweile enormen Renovierungsstau weiterzuführen im Stande war.
- (4) Die neue Gebäudeanordnung auf dem nun einheitlichen Grundstück erfolgt entlang des Straßenverlaufs und fügt sich somit mit den flachen Walmdächern besser in die Nachbarschaft ein.
- (5) Die Zahl Vollgeschosse wird von III + DG auf IV erhöht, da wie erwähnt die Gebäude flache Walmdächer erhalten und deshalb in der Höhenentwicklung gegenüber der best. Bebauung sogar niedriger gehalten werden.
- (6) Der jetzige best. geteerte Pkw-Parkplatz wird wieder zur Grünfläche, da an dessen Stelle eine Tiefgarage errichtet wird.
- (7) Die Nachverdichtung im Innenbereich erlaubt, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann und deshalb auch kein Umweltbericht erforderlich ist.

Aufgestellt, Pocking den 27.03.2012

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




## Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 05.03.2012 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Alt Füssing“ mit Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durch zu führen.

**Bad Füssing, 15.06.2012**



Gemeinde Bad Füssing


  
**Brundobler, Bürgermeister**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 14 i.d.F. vom 27.03.2012 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04. bis 10.05.2012 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 26.03.2012 durchgeführt.

**Bad Füssing, 15.06.2012**



Gemeinde Bad Füssing

  
**Brundobler, Bürgermeister**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 04.06.2012 das Deckblatt Nr. 14 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Bad Füssing, 15.06.2012**



Gemeinde Bad Füssing

  
**Brundobler, Bürgermeister**


Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 15.06.2012 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 15.06.2012 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 zwei Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Bad Füssing, 15.06.2012**



Gemeinde Bad Füssing

  
**Brundobler, Bürgermeister**