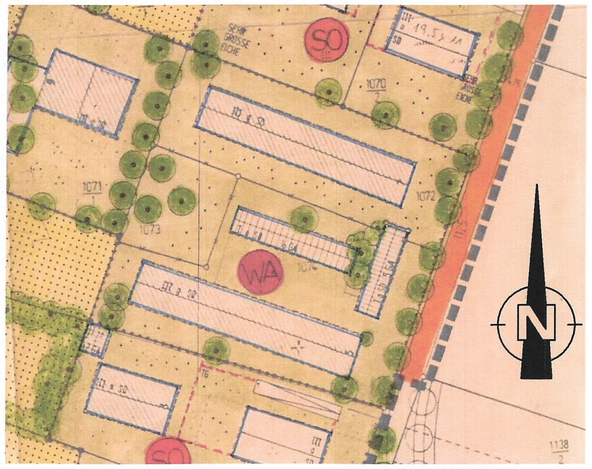
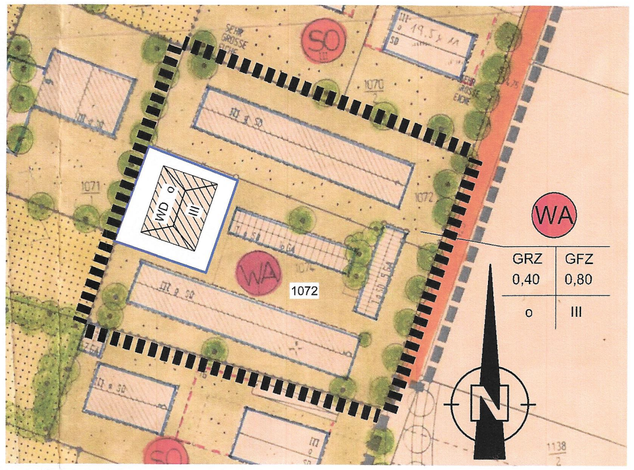


Rechtskräftiger Stand Bebauungsplan "Alt Füssing"



Deckblattänderung Bebauungsplan "Alt Füssing"

Legende

Planzeichen	Erklärung	Gesetzesgrundlage
1. Planliche Festsetzungen		
1.1 Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		
GFZ	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GÜZ	Grünflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 15 BauGB und Art. 3 BayNSchG
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchtgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO
1.3 Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO
1.7 Grünflächen		
	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.12 Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Hauptfirstrichtung	
	Dachform	§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 Nr. 1 BayBO
WD	Walmdach	
2. Darstellungen ohne Normcharakter		
	bestehende Grundstücksgrenzen	

3. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(2) Maß der baulichen Nutzung

Alte Festsetzung
Fl. Nr. 1072:
GFZ 0,71
GRZ 0,24
GÜZ 0,40

Neue Festsetzung:
Fl. Nr. 1072:
GFZ 0,80
GRZ 0,40
GÜZ 0,40

§ 3 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

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
Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis 35°. Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.6) Alte Festsetzung
Zulässig sind rote Dachziegeleindeckungen. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteile von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

Neue Festsetzung
Zulässig sind graue, anthrazitfarbene und rote Dachziegeleindeckungen. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteile von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

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.

Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2025 die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 23 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans-Deckblatt Nr. 23 in der Fassung vom 13.08.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2026 bis 21.09.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans-Deckblattes Nr. 23 in der Fassung vom 13.08.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2026 bis 21.09.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Aushang im Foyer des Bauamtes im Rathaus, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing während der allg. Dienststunden. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2026 das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 23 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.08.2026, redaktionell ergänzt am 28.09.2026, als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 14.10.2026

(Siegel)

.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 14.10.2026

(Siegel)

.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 14.10.2026 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 14.10.2026 durch Anschlag an der Amtstafel und Niederlegung im Internet bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung 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 14.10.2026

(Siegel)

.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Deckblatt Nr. 23 zum Bebauungsplan "Alt-Füssing" - Satzungsexemplar -

Gemeinde	Entwurfsverfasser	Maßstab
Bad Füssing Rathausstraße 6-8 94072 Bad Füssing	Baugeschäft und Zimmerei Deisböck e.K. Schlupfinger Straße 9 94060 Pocking	1/1.000
		Stand: 13.08.2026 — redaktionell ergänzt: 28.09.2026

Bebauungsplan „Alt-Füssing“
Änderung durch Deckblatt Nr. 23

Gemeinde Bad Füssing
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung

1. **Ziele der Planung**

   Durch die Ausschöpfung der Wohnbauflächen in Bad Füssing, besteht eine erhebliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde. Um der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Bad Füssing weitere Flächen in bereits erschlossenen Bereichen als Wohnbauflächen ausweisen.
   Deshalb wurde durch den Gemeinderat beschlossen, den bereits vorhandenen und rechtskräftigen Bebauungsplan „Alt-Füssing“ durch das Deckblatt Nr. 23 zu ändern um auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1072, Gemarkung Safferste□en, zusätzliches Baurecht für ein Mehrfamilienhaus zu schaffen. Hierzu wurden die Flurstücksnummern 1072, 1073 und 1074 der Gemarkung Safferste□en zu einem Flurstück verschmolzen, welches die Flurstücks Nummer 1072, Gemarkung Safferste□en, erhalten hat.

2. **Inhalt und Zweck der Planung**

   2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

   Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt auch weiter bestehen.
   Auf dem Grundstück wird eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 0,80 sowie eine GÜZ von 0,40 für das Grundstück mit der Flur Nr. 1072 festgesetzt.

   2.2. Bauweise

   Die Bauweise wird wie bisher auch als offene Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Baustruktur mit Durchgrünung weiter zu gewährleisten

   2.3. Gestaltung der baulichen Anlagen

   Die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde so festgesetzt, dass eine harmonische Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes gesichert ist.

   2.4. Erschließung

   Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt an die Gerhart-Hauptmann-Straße über die vorhandene Zufahrt.

2.5. Grünordnung

Privates Grün:

Um die Schaffung von Grünflächen zu erreichen wird eine Mindestgrünflächenzahl festgesetzt. Sämtliches Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

2.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächenhafte Versickerung ist anzustreben. Ansonsten ist das Niederschlagswasser über Sickerschächte zu entwässern.

3. Bebauungsplan

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Grundfläche < 20.000 m² ist und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Nachverdichtung dient.

Der Bebauungsplan liegt in keinem Schutzgebiet.

§ 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.

Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

BEKANNTMACHUNG

GEMEINDE BAD FÜSSING
LANDKREIS PASSAU

über einen

☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan

I. Der ☒ Gemeinderat ☐ Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 28.09.2026 für das Gebiet **„Alt Füssing"** mit Deckblatt Nr. 23 die Änderung des ☒ Bebauungsplans und ☐ Grünordnungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan

☐ 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 13.08.2026, redaktionell ergänzt am 28.09.2026, 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. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung während der allg. Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches -BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich werden

a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
c. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
d. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

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.

2. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für den nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 14.10.2026

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag an der Amtstafel und digitale Niederlegung im Internet

An der Amtstafel angeheftet am	14.10.2026	Der ☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan
Abgenommen am	29.10.2026	ist somit am 14.10.2026 in Kraft getreten.

Bad Füssing, _____ _____
Datum Unterschrift, Dienstbezeichnung