

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Bad Füssing  
"TRETTLAND II"

Ausgefertigt am: ....23. APR., 2009

  
Brundobler  
1. Bürgermeister



5. ÄNDERUNG  
MIT DECKBLATT NR. 5

GEMEINDE: Bad Füssing

LANDKREIS: Passau

REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

MASSTAB: 1 : 1000

ENTWURFSVERFASSER:

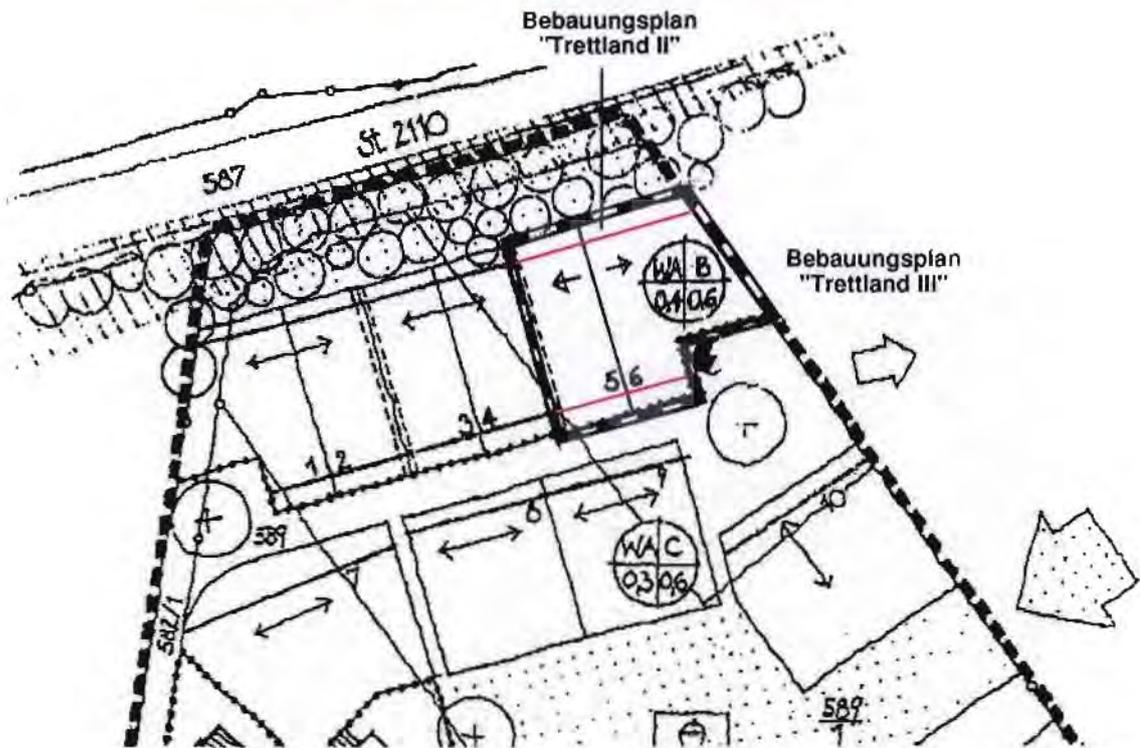
  
bray  
Haus- und Objektbau  
GmbH

Antoniusweg 2  
94072 Bad Füssing  
Tel. (0 85 31) 91 33-0  
www.bray-bau.de

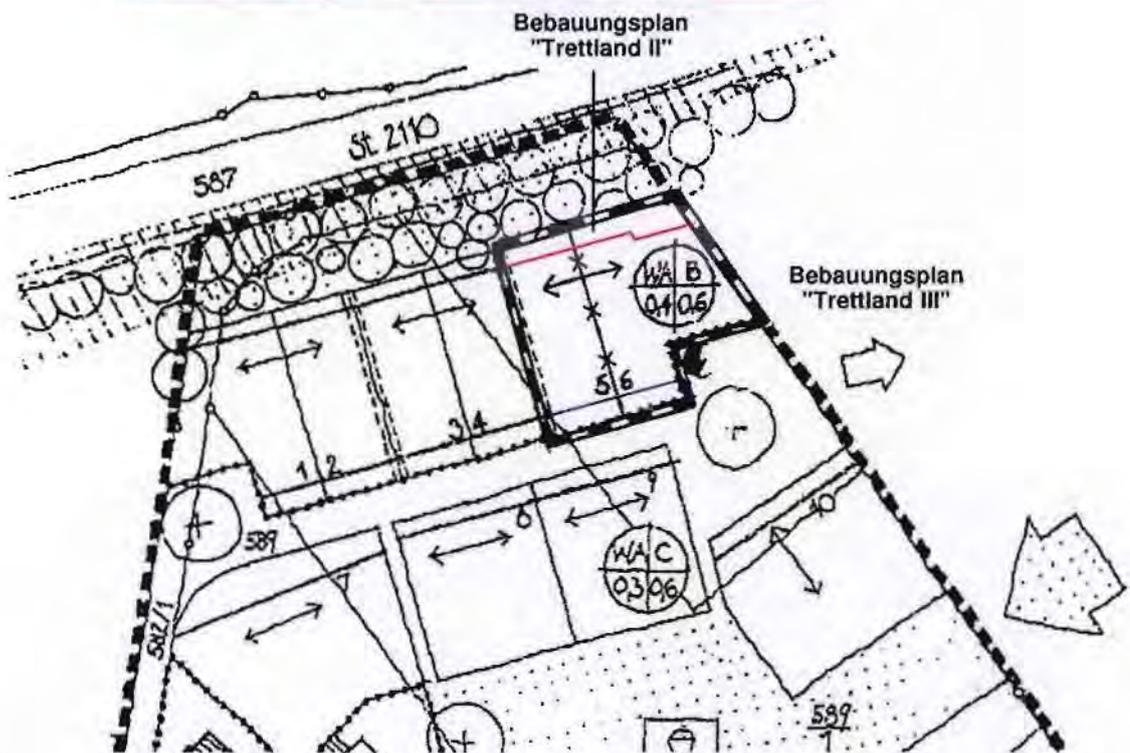
Bad Füssing, den 26.01.2009  
geändert: 30.03.2009



# Gültiger Bebauungsplan



# Bebauungsplanänderung



Baulinie



Baugrenze



Geltungsbereich der Änderung



## 5. Deckblattänderung zum Bebauungsplan „Trettland II“

- Gegenüberstellung der Änderungen -

gültiger Bebauungsplan vom 14.12.1992	Bebauungsplanänderung vom 26.01.2009
<b>2. für alle Baugruppen:</b>	
2 Vollgeschosse zwingend	→ zulässig 2 Vollgeschosse oder 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf
Dachüberstand an der Traufseite max. 50 cm, am Giebel ebenfalls max. 50 cm	→ Dachüberstände max. 1,10 m
<u>Außenwände - Öffnungen</u> max. 3 verschiedene Formate je Haus, wobei Türen nicht größer als 3 m <sup>2</sup> , Fenster mit Brüstung nicht größer als 2 m <sup>2</sup> sein sollen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht unmittelbar aneinanderstoßen (Lochfassade!), das gilt auch für Garagentore (Doppeltore sind unzulässig)	→ Fenster- und Türformate sind frei wählbar, ebenfalls die Garagentore
<b>3. Für einzelne Baugruppen:</b>	
Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenwandkante und Oberkante der Dachhaut (BayBO)	→ Wandhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenwandkante u. Oberkante Dachhaut (BayBO)
<b>Baugruppe B</b>	
Doppelhäuser mit Wohnwegen oder Reihenhäuser in offener Bauweise	→ Einzelhäuser
Die Hauptbaukörper sind südlich mit Ihrer Traufseite an die nördliche Baulinie anzubauen Bautiefe = 7,50 m Traufhöhe = 5,50 m Dachneigung = 39°	→ Der Hauptbaukörper ist an die nördliche Baulinie anzubauen Bautiefe = max. 11 m Taufhöhe = max. 6,00 m ab fertigem Gelände Dachneigung = 28° - 39°
<u>Nebengebäude - Garagen</u> Die Nebenbauten sind an die straßen-seitige Baulinie anzubauen Bautiefe = 5,50 m Traufhöhe = 2,50 m Dachneigung = 27°	→ <u>Nebengebäude - Garagen</u> Standort und Größe der Garagen u. Nebengebäude im bebaubaren Bereich frei wählbar Wandhöhe = max. 3,00 m Dachneigung = 28° - 39°
Dachüberstand incl. Rinne 50 cm	→ Dachüberstand max. 80 cm
	Vordächer sind mit einer Dachneigung von 18° - 33° zulässig

### Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

## 5. Deckblattänderung zum Bebauungsplan „Trettland II“

### - Auflagen und Bedingungen vom Staatlichen Bauamt -

#### 1. Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer **Entfernung von 17,5 m**, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	17,50 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens	5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	6 m

Die bisherige nördliche Baulinie darf in Richtung Fahrbahn der St 2110 nicht unterschritten werden

#### 2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

(§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehende Gemeindestraße (Thaler Straße) bei Str.-km 38,106 an die Staatsstraße zu erschließen.

#### 3. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

#### 4. Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

## **5. Deckblattänderung zum Bebauungsplan „Trettland II“**

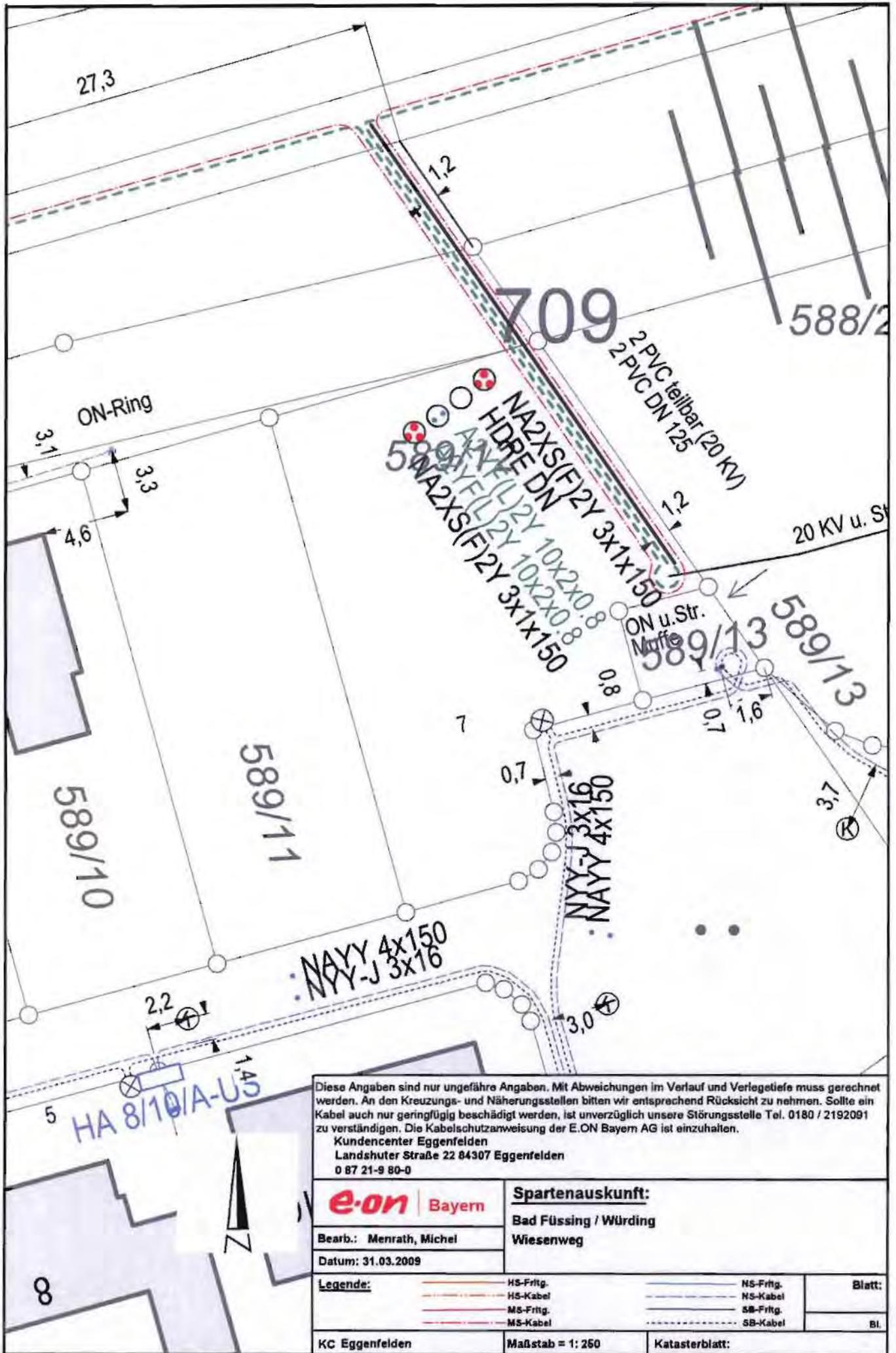
### **- Hinweis von der E.ON Bayern AG -**

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG entsprechend beiliegendem Plan.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitungen nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.



Diese Angaben sind nur ungefähre Angaben. Mit Abweichungen im Verlauf und Verlegetiefe muss gerechnet werden. An den Kreuzungs- und Näherungsstellen bitten wir entsprechend Rücksicht zu nehmen. Sollte ein Kabel auch nur geringfügig beschädigt werden, ist unverzüglich unsere Störungsstelle Tel. 0180 / 2192091 zu verständigen. Die Kabelschutzanweisung der E.ON Bayern AG ist einzuhalten.  
 Kundencenter Eggenfelden  
 Landshuter Straße 22 84307 Eggenfelden  
 0 87 21-9 80-0

<b>e-on   Bayern</b>		<b>Spartenauskunft:</b>	
Bearb.: Menrath, Michel		Bad Füssing / Würding	
Datum: 31.03.2009		Wiesenweg	
<b>Legende:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>— HS-Frtg.</li> <li>— HS-Kabel</li> <li>— MS-Frtg.</li> <li>— MS-Kabel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— NS-Frtg.</li> <li>— NS-Kabel</li> <li>— SB-Frtg.</li> <li>— SB-Kabel</li> </ul>
KC Eggenfelden		Maßstab = 1: 250	Katasterblatt:
			Blatt: Bl.

0\_M9883\_31\_3\_2009\_1539\_plotId\_7510053 | SM02482 | M9883 | 2009-03-31T15:40:06 | (#052442) | 1.000

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

## TRETTLAND II

### 5. Änderung mit Deckblatt Nr. 5

#### Begründung:

Der Bebauungsplan „Trettland II“, vom 14.12.1992 sieht in einigen Punkten eine sehr eingeschränkte Bebaubarkeit vor. Da die zwei betreffenden Baugrundstücke direkt an die Bebauung des Bereiches vom Bebauungsplan „Trettland III“ angrenzen, wurden einige Punkte an diesen Bebauungsplan angeglichen bzw. ergänzt.

#### Vorher: 2 Vollgeschosse → Nachher: 1 Vollgeschoss u. ein Dachgeschoss

Es wurde in der Änderung festgesetzt, dass anstatt der zwingend zu errichtenden 2 Vollgeschosse auch ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden darf. Oftmals reicht ein Dachgeschoss aus, da sich dort lediglich die Schlafräume, Kinderzimmer und das Bad befinden. Eine großzügigere Bauweise wirkt zudem höhere Kosten auf.

#### Vorher: Dachüberstände max. 50 cm → Nachher: Dachüberstände 1,10 m

In dem Baugebiet befinden sich Wohnhäuser in der überwiegend klassisch Niederbayerischen Bauweise, wozu auch ein ausladender Dachüberstand beim Wohnhaus und der Garage gehört.

#### Vorher: Begrenzung der Öffnungen → Nachher: Öffnungen frei wählbar

Die Festsetzung im Bebauungsplan, dass lediglich 3 Öffnungsgrößen wählbar sind und diese sehr klein gehalten werden müssen, ist nicht mehr zeitgemäß. Die Fassade soll sich nach Süden öffnen, damit eine solare Wärmegewinnung stattfinden kann.

#### Vorher: Traufhöhe → Nachher: Wandhöhe

Im bestehenden Bebauungsplan ist noch die Rede von der „Traufhöhe“ (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut). Nach Überarbeitung der Bayerischen Bauordnung, die zum 01.01.2008 in Kraft getreten ist, wird diese Höhe als „Wandhöhe“ bezeichnet.

#### Vorher: Doppelhäuser → Nachher: Einzelhäuser

Da die zwei Baugebiete „Trettland II“ und „Trettland III“ in diesem Bereich der Bebauungsplanänderung direkt aneinanderstoßen, widerspricht es sich nicht, anstatt einem Doppelhaus ein Einzelhaus zu errichten. Die Baugrundstücke im „Trettland III“ sind mit einer überwiegenden Einzelhausbebauung ausgewiesen.

#### Wohnhaus: Größe, Wandhöhe und Dachneigung

Die Bautiefe des Wohnhauses wurde vergrößert von 7,50 m auf 11 m. Die vorgeschriebene Bautiefe von 7,50 m war sehr gering gewählt, da ein „Standardhaus“ in der Regel eine Bautiefe von mind. 9 m hat.

Die Traufhöhe war mit 5,50 m festgesetzt. Um ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen (Standard-Raumhöhen) errichten zu können, ist jedoch eine Höhe (Wandhöhe) von 6,00 m ab fertigem Gelände notwendig.

Die ursprünglich festgesetzte Dachneigung von 39° wurde erweitert auf 28° - 39°. Bei einem ausgebauten Dachgeschoss ist die DN von 39° sinnvoll, werden zwei Vollgeschosse errichtet, wird ein großer Dachbodenbereich nicht unbedingt benötigt.

#### Nebengebäude - Garagen: Größe, Wandhöhe und Dachneigung

Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Bautiefe von 5,50 m für die Garagen u. Nebengebäude festgesetzt. Da bei einer Standard-Garage bereits eine Tiefe von 6 m besteht, ist diese Festsetzung nicht sinnvoll und wurde ganz weggelassen.

Ebenso ist eine Traufhöhe von 2,50 m nicht reell. Die Wandhöhe, angelehnt an die BayBo, mit max. 3,00 m Höhe wurde mit in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die Dachneigung war ursprünglich mit 27° bemessen. Um eine Übereinstimmung zum Wohnhaus zu schaffen, wurde die Dachneigung ebenfalls auf 28° - 39° festgesetzt.

Bisher war im südlichen Grundstücksbereich eine Baulinie für die Anordnung der Nebengebäude festgesetzt. Diese Baulinie wird nunmehr in eine Baugrenze umgewandelt. Dadurch ist die Lage der Nebengebäude im Grundstück frei wählbar. Dies ist insbesondere vorteilhaft, da dies ursprünglich für die Errichtung einer Trafostation vorgesehene Grundstück dem Baugrundstück zugeordnet werden konnte.

#### Vordächer

Ursprünglich sind keine Vordächer im Bebauungsplan vorgesehen. Um solche zu ermöglichen, wird dieser Passus mit aufgenommen. Vordächer sind mit einer Dachneigung von 18° - 33° zulässig.

#### Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Durch diese Bebauungsplanänderung bleibt die zulässige GRZ bei 0,4. Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

#### Aussagen zum Umweltbericht:

Durch die Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen über die Bauweise des Gebäudes getroffen. Da die GRZ nicht geändert wird, erfolgt keine Überschreitende Versiegelung, zudem haben diese Änderungen keine Auswirkung auf die Umwelt. Der Erstellung eines Umweltberichts ist deshalb nicht erforderlich.

#### Bedenken und Anregungen:

Das Staatliche Bauamt sowie die E.On Bayern AG hat eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Es liegen keine Bedenken vor, sofern die vorgegebenen Auflagen und Bedingungen in die 5. Deckblattänderung eingearbeitet werden.

Diese vorgegebenen Auflagen und Bedingungen wurden in die 5. Deckblattänderung mit aufgenommen.

Bad Füssing, 26.01.2009

  
**bray** ARCH  
Haus- und Objektbau

geändert: 30.03.2009

**Bebauungsplan „Trettland II“  
5. Änderung mit Deckblatt Nr. 5  
i.d.F. vom 30.03.2009**

Verfahrenshinweise:

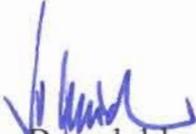
Der Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss vom 30.03.2009 die 5. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Die vorgebrachten Anregungen wurden beschlussmässig behandelt.

Bad Füssing, 23.04.2009



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler  
Bürgermeister

Die Änderung wurde mit Begründung am 23.04.2009 gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung ist am 23.04.2009 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Bad Füssing, 23.04.2009



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler  
Bürgermeister