

BEGRÜNDUNG

zur 6. Bebauungsplanänderung
mit Deckblatt Nr. 6 „TRETTLAND II“

Gemeinde: Bad Füssing
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Die Eigentümerin beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 589, Gemarkung Würding, zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Um der heutigen Wohnqualität gerecht zu werden, bedarf es eine Änderung des bisherigen Baufensters. Durch diese Änderung können 2 Wohnhäuser mit familienfreundlichen Wohnungen entstehen.
Die Nachbarbebauung ist durch die Änderung des Baufensters nicht in Raum, Luft und Licht beeinträchtigt.

Die GRZ und GFZ wird wie im bestehenden Bebauungsplan nicht verändert. Die GÜZ wird auf 0,4 wie in Bad Füssing üblich festgesetzt.

Durch die Grundwasserverhältnisse in Würding ist es nicht sinnvoll eine Tiefgarage zu errichten. Aus diesem Grund werden die Carports und Stellplätze oberirdisch geplant. Die Carports entstehen in den neu festgesetzten Baufenstern.

Um den heutigen Standard gerecht zu werden, müssen kleine Änderungen des Bebauungsplans „Trettländ II“ gemacht werden, wie z.B. dass Türöffnungen größer als 3 m² und Fensteröffnungen mit Brüstung größer als 2 m² sein dürfen, ebenso Doppelstabszäune erlaubt sind. Die Festsetzungen für die Dachflächenfenster entfallen, damit die Dachgeschosse optimal belichtet werden können.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da die Grundfläche unter 20.000 m² beträgt und Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen nicht erkennbar sind.
Auf Grund der Anwendung des §13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB laut Absatz 3 von einer Umweltprüfung nach §3 Absatz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bad Füssing, den 21.09.2021

Ingenieur- und Planungsbüro Eckinger GmbH
Kindlbach 8
94137 Bayerbach a.d. Rott

BEBAUUNGSPLAN TRETTLAND II

6. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

DECKBLATT

NR. 6

GEMEINDE
GEMARKUNG
LANDKRIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD FÜSSING
WÜRDING
PASSAU
NIEDERBAYERN

PLANUNG
Ingenieur- und Planungsbüro Eckinger GmbH
Kindlbach 8
94137 Bayerbach a. d. Rott

Ingenieur- und Planungsbüro
ECKINGER GmbH
Kindlbach 8, 94137 Bayerbach a. d. Rott
www.ip-eckinger.de

Bayerbach, den 21.09.2021
geändert, den 05.01.2022 & den 28.03.2022

Maßstab 1/1000

BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN

BISHERIGE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Festsetzungen

2. ...für alle Baugruppen

- Geländeänderungen (Abgrabungen & Aufschüttungen) sind unzulässig!
- Im Folgenden werden für die nach ihrer Nutzungsart gegliederten Baukörper unterschiedlich umfangreiche Gestaltfestsetzungen getroffen

- **Hauptbaukörper:**
2 Vollgeschosse zwingend!

Dach
symmetrisches Satteldach,
Neigung siehe 3 Baugruppen...,
Deckungsmaterial Ziegel, naturrot oder vergleichbares,

Dachüberstand an der Traufseite max. 50cm am Giebel
ebenfalls 50 cm.

Öffnungen in der Dachfläche zulässig.

- Zwerchhäuser, eines je Dachfläche, max. 3 m breit,
Tiefe vor Hauptbaukörper = Breite, First tiefer als
Hauptfirst, Traufe höher als Haupttraufe und
Dachflächenfenster nur 1 Format je Haus
Breite = 70 cm, Abstand untereinander mindestens
die Breite, vom Dachrand mind. 2 Breiten und Lage
aller Dachfenster auf einer Höhe.
Andere Dacheinschnitte sind unzulässig!

Außenwände
nur ein Fassadenmaterial!

Öffnungen

maximal 3 verschiedene Formate je Haus, wobei
Türen nicht größer als 3 m², Fenster mit Brüstung
nicht größer als 2 m² sein sollen. Die einzelnen
Öffnungen dürfen nicht unmittelbar aneinanderstoßen
(Lochfassade!), das gilt auch für Garagentore
(Doppeltore sind unzulässig!)

- **Nebengebäude:**
eingeschossig!

Nutzung

Aufenthaltsräume nur im Sinne des § 13 BauNVO
(Arbeitsräume) und Werkräume, Wintergarten,
Garagen, Abstellräume

Maße

siehe 3 Baugruppen

Dach

einfache Pultdächer, Ausnahme Satteldach bei Baugr. A+B,
bei Anbau an den Hauptbaukörper ist von dessen Traufe bzw.
Ortgang ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

- **Balkone und Vordächer:**

sollen nicht als Auskragungen des Hauptbaukörpers erstellt
werden, sondern als eigenständige Bauteile (Bauphysik,
Klarheit der Bauteile, späterer Anbau).



- **Einfriedungen:** dürfen errichtet werden auf den Baulinien und den von der Straße aus gesehenen dahinterliegenden Grundstücksgrenzen, dürfen 1 bis 1,30 m hoch sein und sind sockelfrei auszuführen als verputzte Mauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten oder waagrechten Brettern.
- **Verkehrsflächen:** Straße: Asphalteinstreudecke, Pflasterrinne in Straßenmitte
Private Randstreifen
Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

3. ...für einzelne Baugruppen:

- **Vorbemerkung:** bei der Grundflächenermittlung sind außer den Hauptbaukörpern auch die Nebenbauten, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zu berücksichtigen (§19 (4) BauNVO)! Die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO wird nur für Parzelle 19 + Baugruppe A zugelassen (hoher Stellplatzbedarf).
- **Traufhöhe:** Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenwandaußenkante und Oberkante der Dachhaut (BayBO).

Baugruppe A:

Im wesentlichen Baubestand, Ausnahme nach §4 (3) 1. BauNVO: Beherbergungsgewerbe

GRZ = 0,3
GFZ = 0,6

• eine Erweiterung des Betriebes ist im Rahmen der Baugrenzen möglich. Pultdach mit Ziegeleindeckung $\geq 27^\circ$

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

ÄNDERUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

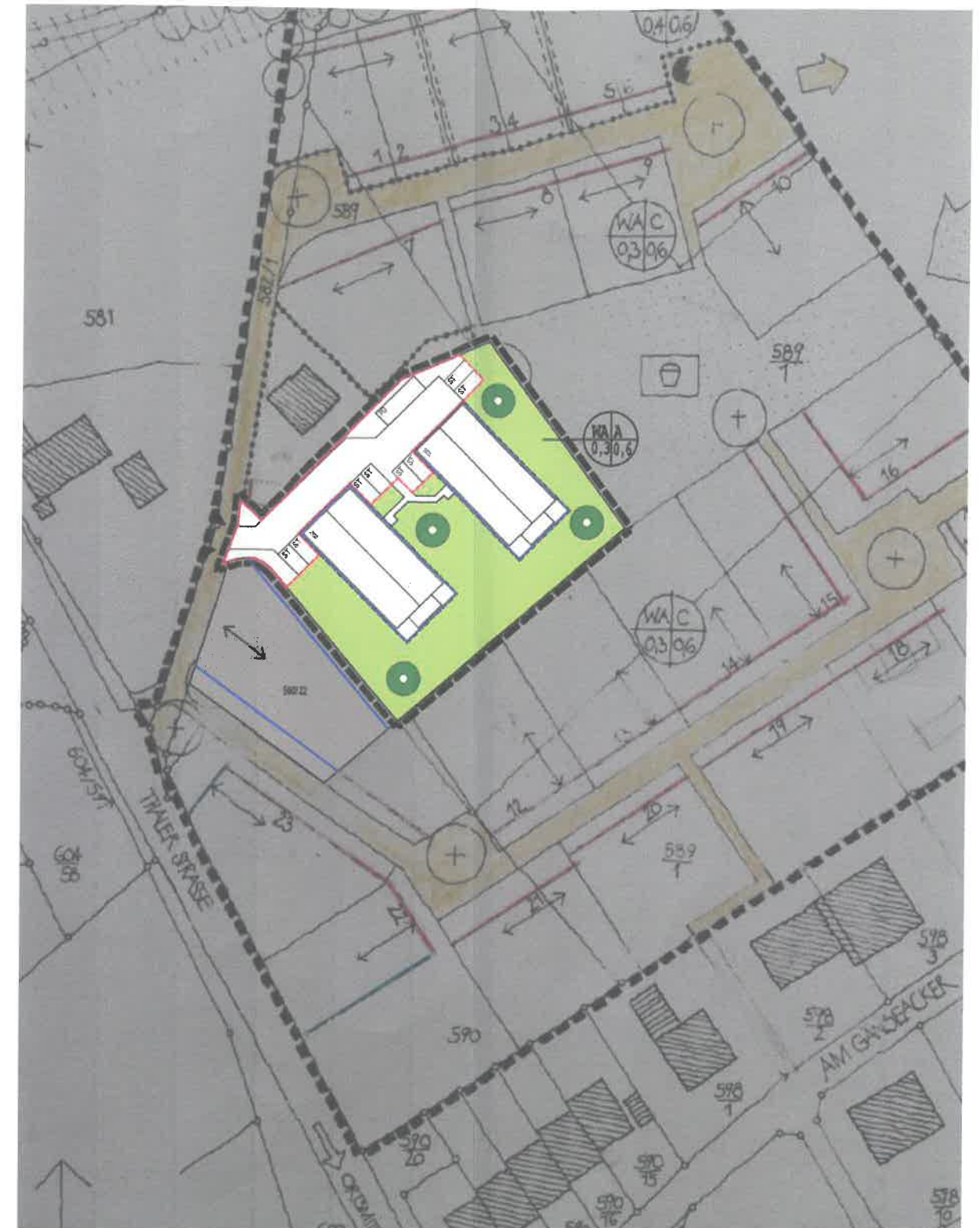
Änderungen sind in roter Farbe gekennzeichnet!

Festsetzungen

1. ...für alle Baugruppen

- Geländeveränderungen (Abgrabungen & Aufschüttungen) sind unzulässig!
- Im Folgenden werden für die nach ihrer Nutzungsart gegliederten Baukörper unterschiedlich umfangreiche Gestaltfestsetzungen getroffen
- **Hauptbaukörper:**
 - 2 Vollgeschosse zwingend!
 - Dach**
symmetrisches Satteldach,
Neigung siehe 3 Baugruppen...,
Deckungsmaterial Ziegel, naturrot oder vergleichbares,

Dachüberstand an der Traufseite max. 50cm am Giebel
ebenfalls 50 cm.
 - Öffnungen in der Dachfläche zulässig.
 - Zwerchhäuser, eines je Dachfläche, max. 3 m breit,
Tiefe vor Hauptbaukörper = Breite, First tiefer als
Hauptfirst, Traufe höher als Haupttraufe und
 - **Festsetzungen zu Dachflächenfenster entfallen im
Ganzen.**
Andere Dacheinschnitte sind unzulässig!
 - Außenwände**
nur ein Fassadenmaterial!
Öffnungen
**Fenster und Türformate sind frei wählbar, ebenfalls
die Garagentore**
- **Nebenubaukörper:**
 - eingeschossig!
 - Nutzung**
Aufenthaltsräume nur im Sinne des § 13 BauNVO
(Arbeitsräume) und Werkräume, Wintergarten,
Garagen, Abstellräume
 - Maße**
siehe 3 Baugruppen
 - Dach**
einfache Pultdächer, Ausnahme Satteldach bei Baugr. A+B,
bei Anbau an den Hauptbaukörper ist von dessen Traufe bzw.
Ortgang ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
- **Balkone und Vordächer:**
sollen nicht als Auskragungen des Hauptbaukörpers erstellt
werden, sondern als eigenständige Bauteile (Bauphysik,
Klarheit der Bauteile, späterer Anbau).
- **Einfriedungen:**
dürfen errichtet werden auf den Baulinien und den von der
Straße aus gesehenen dahinterliegenden Grundstücksgrenzen,
dürfen 1 bis 1,30 m hoch sein und sind sockelfrei auszuführen
als verputzte Mauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten
oder waagrechten Brettern.
Zulässig sind Doppelstabzäune mit einer Höhe max. 1,00 m.



- **Verkehrsflächen:** Straße: Asphaltestreudecke, Pflasterrinne in Straßenmitte
Private Randstreifen
Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

3. ...für einzelne Baugruppen:

- **Vorbemerkung:** bei der Grundflächenermittlung sind außer den Hauptbaukörpern auch die Nebenbauten, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zu berücksichtigen (§19 (4) BauNVO)! Die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO wird nur für Parzelle 19 + Baugruppe A zugelassen (hoher Stellplatzbedarf).
- **Traufhöhe:** Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenwandaußenkante und Oberkante der Dachhaut (BayBO).

Baugruppe A:

Im wesentlichen Baubestand, Ausnahme nach §4 (3) 1. BauNVO: Beherbergungsgewerbe

GRZ = 0,3
GFZ = 0,6
GÜZ = mind. 0,40

eine Erweiterung des Betriebes ist im Rahmen der Baugrenzen möglich. Pultdach mit Ziegeleindeckung $\geq 27^\circ$

Traufhöhe: max. 6,00 m ab fertigem Boden

Dachneigung: $31^\circ - 39^\circ$

Beschränkung der Zahl der Wohnungen: Es sind max. 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser muss auf den betroffenen Grundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberflächenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist über Regenwassermulden oder -gräben breitflächig zu versickern. Es sind hierfür die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NiederschlagswasserfreistellungsVO) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) einzuhalten. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheindeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen,
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück,
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß und
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Nicht überdachte Stellplätze müssen aus Rasensteinen ausgeführt werden, um eine Versickerung an Ort und Stelle zu gewährleisten.

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I. Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 21.04.2022

für das Gebiet „Trettland II“ mit Deckblatt Nr. 6 die Änderung

des 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 05.01.2022 mit redaktionellen Ergänzungen vom 28.03.2022 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.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan 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, 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. Des Weiteren 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.



Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Bad Füssing, 25.05.2022

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 25.05.2022

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 09.06.2022

ist somit am 25.05.2022 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Trettland II“ mit Deckblatt Nr. 6 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Trettland II“ mit Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 05.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2022 bis 25.02.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Trettland II“ mit Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 05.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2022 bis 25.02.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.03.2022 die Änderung des Bebauungsplans „Trettland II“ mit Deckblatt Nr. 6 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.01.2022 mit redaktionellen Ergänzungen vom 28.03.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 25.05.2022

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 25.05.2022

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



6. Die Änderung des Bebauungsplans „Trettland II“ mit Deckblatt Nr. 6 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 25.05.2022 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 25.05.2022 durch Anschlag an der Amtstafel 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 25.05.2022

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

