Gemeinde Bad Füssing
Bauamt
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing

Landkreis Passau
Regierungsbezirk
Niederbayern

1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lindenstraße"

Bebauungsplan M. 1:1000

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die
Flur Nr.: 619, Gemarkung Safferstetten,
wie im Geltungsbereich des Bebauungsplan eingezeichnet.

Entwurf vom 07.06.2010
geändert am 22.02.2011

Planverfasser:

Johannes Beck-Schmidbauer, Dipl.-Ing.
Holzfelderweg 20
84489 Burghausen
Telefon: 08678/98 86-16
Telefax: 08678/98 86-22
E-Mail: schmidbauer@akb-beck.de

Grundstücksgemeinschaft
Gerhard Ragaller GmbH & Co.
Immobilien Verwaltung KG
Beck Familienholding GmbH & Co. KG
Fraundienst Holding GmbH & Co. KG

Viehhallenweg 6
D-94060 Pocking

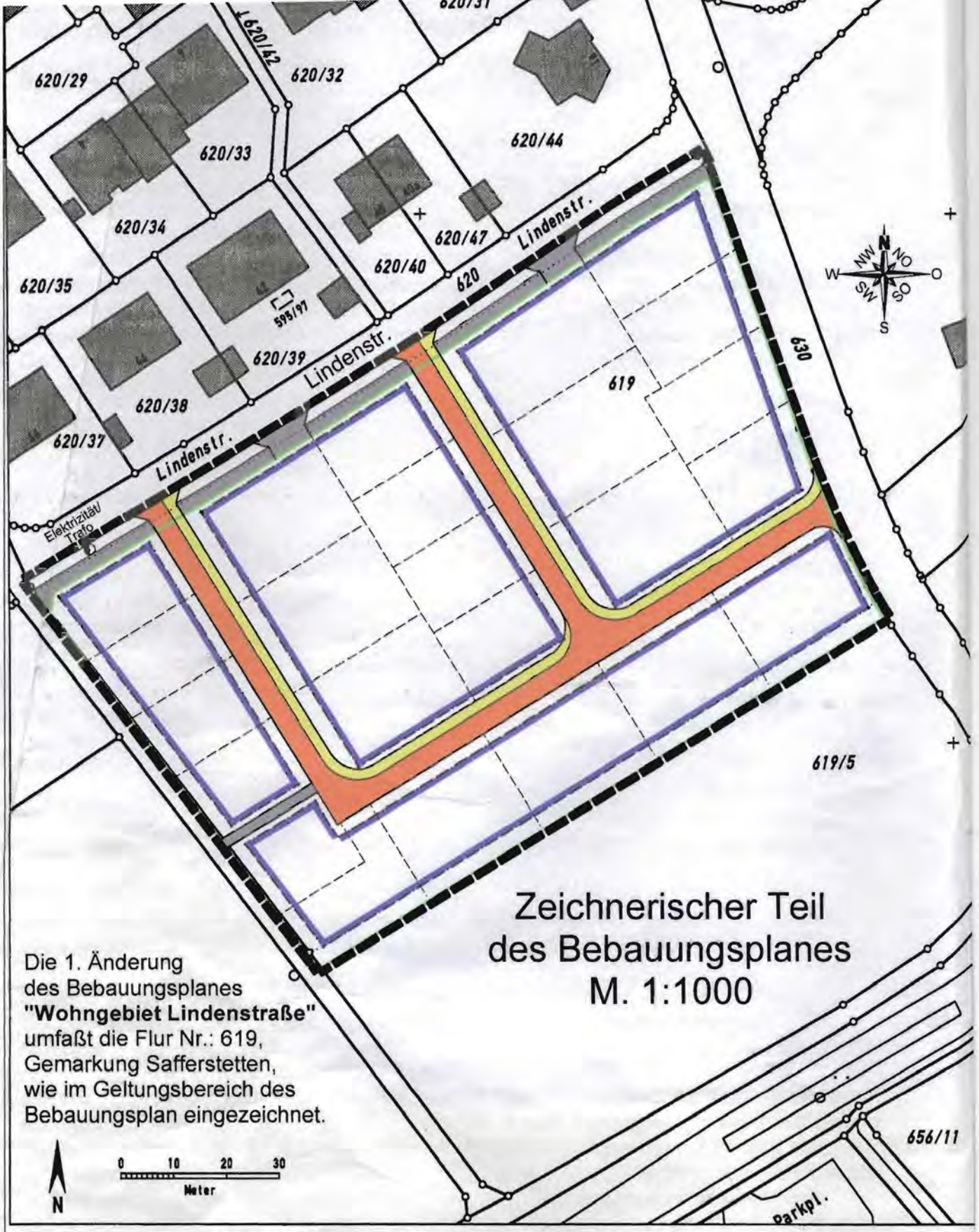
.....

Ausgefertigt am: 26. SEP. 2011
.....

Gemeinde Bad Füssing
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing

Ausgefertigt am:

.....
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister



Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes M. 1:1000

Die 1. Änderung
des Bebauungsplanes
"Wohngebiet Lindenstraße"
umfaßt die Flur Nr.: 619,
Gemarkung Safferstetten,
wie im Geltungsbereich des
Bebauungsplan eingezeichnet.

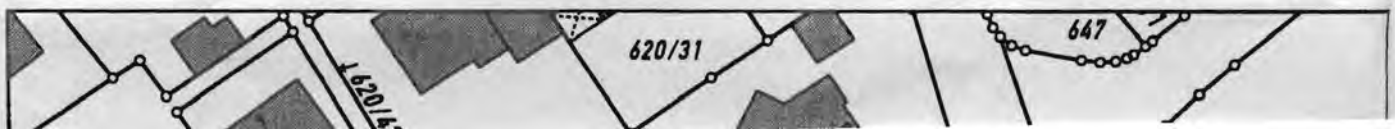
Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Safferstetten NO.11-56.6 **Vermessungsamt Simbach a.Inn, 09.04.2003**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



8. Nutzungsschablone für Einzel- und Doppelhäuser im Baugebiet "Wohngebiet Lindenstraße"

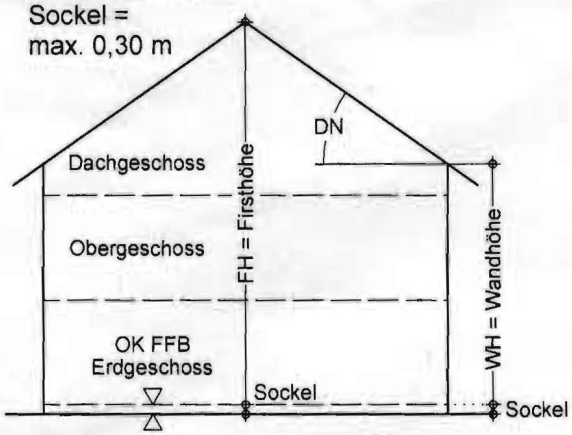
Bauparzellen Nr.: 1 bis 24	
WA	ED
II	max. 3 WE
GRZ 0,5	GFZ 0,8
GÜZ 0,4	O
SD DN 25°- 35°	WH max. 6,50 m
WD, ZD DN 20°- 30°	WH max. 6,50 m
FH max. 10,50 m	

Bauparzellen Nr.: 1 bis 4; 7 bis 9; 10 bis 13; 16 bis 18	
VSD DN 7°- 35°	WH mind. 5,00 m

WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
ED = Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II = max. Zahl der Vollgeschosse, II Vollgeschosse
max. 3 WE = max. Zahl der Wohneinheiten (WE), 3 Wohneinheiten
GRZ 0,5 = max. zulässige Grundflächenzahl in qm (GRZ), 0,5
GFZ 0,8 = max. zulässige Geschoßflächenzahl in qm (GFZ), 0,8
GÜZ 0,4 = Mindestgrünfläche, Grünflächenzahl (GÜZ), 0,4
O = Bauweise, O = offene Bauweise
SD = die Dachform ist ein Satteldach
DN 25°- 35° = zulässige Dachneigung in Grad von 25° bis 35°
WH max. 6,50 m = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,50 m
WD, ZD = die Dachform ist ein Walmdach, Zeltdach
DN 20°- 30° = zulässige Dachneigung in Grad von 20° bis 30°
WH max. 6,50 m = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,50 m
VSD = die Dachform ist ein versetztes Satteldach
DN 7°- 35° = zulässige Dachneigung in Grad von 7° bis 35°
WH max. 6,50 m = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,50 m
FH max. 10,50 m = maximal zulässige Firsthöhe in Meter, 10,50 m
WH bei VSD mind. 5,00 = mindest Wandhöhe bei VSD Bebauung in Meter, 5,00 m

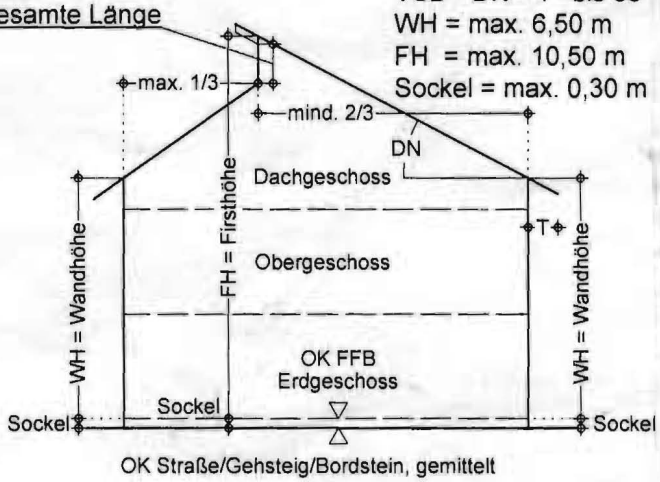
Systemschnitte für Einzel- und Doppelhäuser im Baugebiet "Wohngebiet Lindenstraße"

Dachformen:
Bauparzellen Nr.: 1 bis 24
SD - DN = 25° bis 35°
WD - DN = 20° bis 30°
ZD - DN = 20° bis 30°
WH = max. 6,50 m
FH = max. 10,50 m
Sockel = max. 0,30 m



max. 1,50 m
bei Belichtung
max. 1,00 m
ohne Belichtung
Versatz über die
gesamte Länge

Dachform möglich:
bei Bauparzellen Nr.:
1 bis 4; 7 bis 9;
10 bis 13; 16 bis 18
VSD - DN = 7° bis 35°
WH = max. 6,50 m
FH = max. 10,50 m
Sockel = max. 0,30 m



Als Dacheindeckung sind zugelassen:
Dachsteine oder Blech mit den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit,
Transparente (Glas) Eindeckung oder begrüntes Dach.

WH = Wandhöhe
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) bis Schnittpunkt der Umfassungsmauer-Aussenkante mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

FH = Firsthöhe
Als Firsthöhe (FH) gilt bei Sattel-, Walm- und Zeltdächer das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) bis höchster Punkt am First des Gebäudes.
Als Firsthöhe (FH) gilt bei versetzten Satteldächern das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) bis Schnittpunkt der Mauer-Aussenkante mit der Oberkante-Dachhaut an der höcheren Seite des Gebäudes.

Sockel:
Die Oberkante des Fertigfußboden-Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand im Mittel liegen.

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5	Grundflächenzahl (GRZ 0,5) als Höchstmaß. Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) als Höchstmaß. Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
GÜZ 0,4	Mindestgrünflächenzahl (GÜZ 0,4)
3 WE	maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) (3 Wohneinheiten je Wohngebäude)
SD	Satteldach, Dachneigung von 25° bis 35°
WD	Walmdach, Dachneigung von 20° bis 30°
ZD	Zeltdach, Dachneigung von 20° bis 30°
VSD	versetztes Satteldach, Dachneigung von 7° bis 35°
II	zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
WH max. 6,50	Wandhöhe als Höchstmaß (OK = 6,50 m über FFB EG)
WH mind. 5,00 nur bei VSD	Wandhöhe als Mindestmaß (OK = 5,00 m über FFB EG) nur bei einem versetzten Satteldach, (VSD)
FH 10,50	Firsthöhe als Höchstmaß (OK = 10,50 m über FFB EG)

3. Bauweise, Baugrenzen

O	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

Ga — Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze

St — Pkw-Stellplätze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit befahrbaren Fußweg

Geh- und Fahrwege

alte Grundstücksgrenze

neue Grundstücksgrenze

Vorschlag für Teilung des Grundstückes

5,0 — Maßzahl (z.B. 5,0 m)

Einfahrt - Garage, Stellplatz

vorgeschlagene Bebauung

Hinweis: Bestandteil des Bebauungsplanes sind auch die textlichen Festsetzunge

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 07.12.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lindenstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlosse

Bad Füssing, den 26. SEP. 2011

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.09.2010 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Füssing, den 26. SEP. 2011

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

5. Versorgungsanlagen

Elektrizität/Trafo

6. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

neu zu pflanzende Bäume, Baumstandorte zwingend

neu zu pflanzende Bäume, Baumstandorte frei wählbar

7. Sonstige Planzeichen

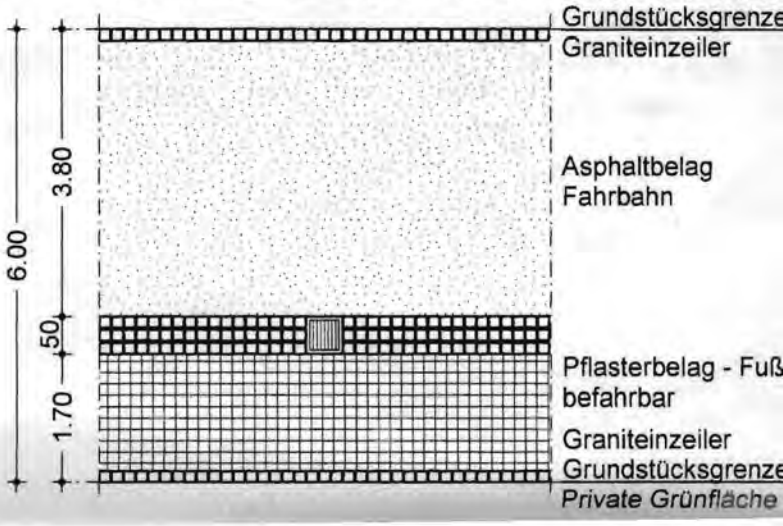
24 Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke

619 Flurstücknummer (z.B. 619)

Bestehende Grundstücksgrenze

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Detail Anliegerstraße (Wohnstraße)



3. Das Deckblatt Nr. 1 i.d.F. vom 07.06.2010 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.11.2010 gebilligt.

Bad Füssing, den 26. SEP. 2011

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 22. FEB. 2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13. APR. 2011 bis 13. MAI 2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Den Trägern öffentl. Belange wurde mit Schreiben vom 05. APR. 2011 der Planentwurf zur Stellungsnahme zugesandt,

Bad Füssing, den 26. SEP. 2011.

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06. JUNI 2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 26. SEP. 2011

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem Tage der Bekanntmachung, dass ist am 26. SEP. 2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rathaus Bad Füssing während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschrift 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. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde gelten gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, den 26. SEP. 2011

Gemeinde Bad Füssing
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

Gemeinde Bad Füssing
Bauamt
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing

Landkreis Passau
Regierungsbezirk
Niederbayern

1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lindenstraße"

Inhalt:

Begründung
Textliche Festsetzungen
Umweltbericht
Festsetzungen zur Grünordnung
~~Checkliste~~
Planunterlagen

Gemeinde Bad Füssing
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing

Entwurf vom 07.06.2010
geändert am 22.02.2011

Ausgefertigt am: 26. SEP. 2011

.....
Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BAD FÜSSING · BAYERN

Gemeinde Bad Füssing
Bauamt
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing

Landkreis Passau
Regierungsbezirk
Niederbayern

1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lindenstraße"

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Bauweise und Grundstücksgröße
1.4 Grünordnung
1.5 Verkehrsflächen

2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Abstandsflächen
2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen
2.3 Wohngebäude
2.4 Garagen und Nebengebäuden
2.5 Private Verkehrsflächen
2.6 Öffentliche Verkehrsflächen
2.7 Einfriedungen
2.8 Stellplätze für Kfz
2.9 Regenwasser

3. Hinweise

3.1 Landwirtschaft

Entwurf vom 07.06.2010
geändert am 22.02.2011

A. Festsetzungen durch Planzeichen (Darstellung in der Planzeichung)

B. Festsetzung durch Text

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNV sind nicht zulässig.

1.1.3 Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte)
sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

1.2.1 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl **(GFZ) von 0,8** festgesetzt.
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl **(GRZ) von 0,5** festgesetzt.

1.2.3 Mindestgrünfläche
Als Mindestgrünfläche wird eine Grünflächenzahl **(GÜZ) von 0,4** festgesetzt.

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Offene Bauweise (O) (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

1.3.2 im gesamten Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (ED)

1.3.3 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke
Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt:
bei Einzelhäusern: mind. 500 m²
bei Doppelhaushälften: mind. 250 m²

1.4 Grünordnung

1.4.1 Private Grünflächen sind so anzulegen, dass die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen. Zur Gestaltung der privaten Grünflächen wird auf beiliegende „Festsetzungen zur Grünfläche" verwiesen.

1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 Straßenverkehrsflächen gemäß Planeintrag.

2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß der Bay. Bauordnung anzuwenden.

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

2.3 Wohngebäude

2.3.1 Dächer über Hauptgebäuden

Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35 °, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 °, für die Bauparzellen Nr. 1 - 4; 7 - 9; 10 - 13 und 16 - 18 sind auch versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 7° bis 35° zulässig. Der Höhenunterschied bei den versetzten Satteldächern von OK Dachhaut bis UK Sparren des höherliegenden Daches darf maximal 1,50 m bei Belichtung und maximal 1,00 m ohne Belichtung betragen, der Versatz ist über die gesamte Länge auszuführen, das Verhältnis der Breiten ist mit maximal 1/3 zu 2/3 festgesetzt.

2.3.2 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie Anbauten, Garagen) können von der festgesetzte Dachneigung des Hauptgebäudes um bis zu 15° unterschritten werden.
Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 0,6 m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen.

2.3.3 Als Dacheindeckung sind zugelassen:

Dachsteine oder Blech mit den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit, Transparente (Glas) Eindeckung oder begrüntes Dach.

2.3.4 Dachgaupen/Quergiebel

Dachgaupen sind als Giebelgaupen erst ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.
Die Breite der Dachgaupen darf max. 2,00 m (=Außenmaß) betragen.
Die Gesamtlänge aller Gaupen darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Quergiebel dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Bei gleichzeitiger Ausführung eines Quergiebels und Dachgaupen auf einer Dachseite darf auch die Gesamtlänge aller Aufbauten max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Der Abstand der Dachgaupen und Quergiebel muss zueinander und vom Ortgang mind. 2,00 m betragen.

2.3.5 Dacheinschnitte - Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.3.6 Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.

2.3.7 Seitenverhältnis für Baukörper:

Das Seitenverhältnis für Baukörper mit Satteldach, Walmdach oder Pultdach ist mit mind. 1:1,2 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

2.3.8 Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen

Die maximale Wandhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt, bei versetzten Satteldächern (VSD) wird eine Mindestwandhöhe von 5,00 m festgesetzt.
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) bis Schnittpunkt der Umfassungsmauer-Aussenkante mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.3.9 Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen

Die max. Firsthöhe ist mit 10,50 m festgesetzt.
Als Firsthöhe (FH) gilt bei Sattel-, Walm- und Zeltdächer das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) bis höchster Punkt am First des Gebäudes.
Als Firsthöhe (FH) gilt bei versetzten Satteldächern das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) bis Schnittpunkt der Mauer-Aussenkante mit der Oberkante-Dachhaut an der höheren Seite des Gebäudes.

2.3.10 Höhenlage der baulichen Anlagen - Wohngebäude (Sockel)

Die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand im Mittel liegen.

2.4 Garagen und Nebengebäuden

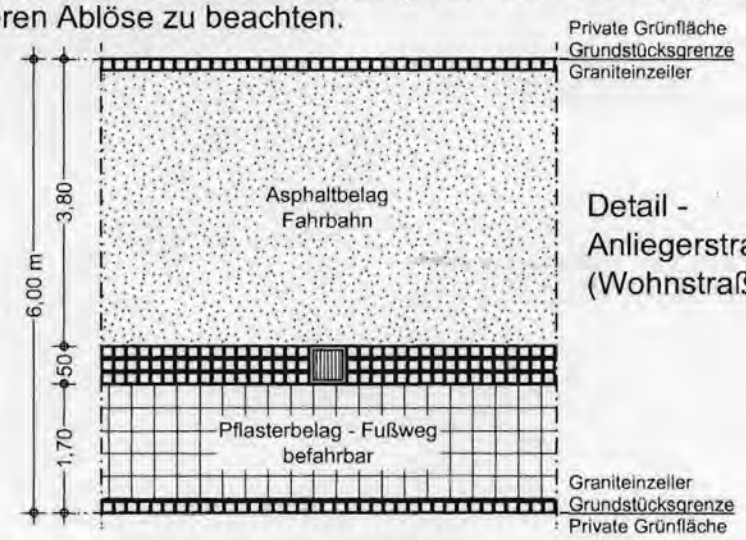
2.4.1 Bei Errichtung an der Grenze findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO (neu) entsprechend Anwendung.
Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem Vorhandenen anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde.
Bei Abständen > 1,0 m und < 3,0 m kann der Nachbauende auch unmittelbar an die Grenze bauen.

2.4.2 Höhenlage der baulichen Anlagen - Garagen und Nebengebäude (Sockel)
Die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,20 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand im Mittel liegen.

2.5 Private Verkehrsflächen - Garagenzufahrten

Die Tiefe der Garagenzufahrt muss mind. 5,50 m betragen. Bei der Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze ist die gemeindl. Satzung über die Herstellung von Garagen und Zufahrten und deren Ablöse zu beachten.

2.6 Öffentliche Verkehrsflächen



2.7 Einfriedungen

Straßenseitig und zwischen den Grundstücken bis zur Gebäudeflucht werden die Einfriedungen auf max. 0,80 m Höhe beschränkt. An den hinterliegenden Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Art der Einfriedung bleibt freigestellt. Des Weiteren dürfen Hecken straßenseitig nur gepflanzt werden, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

2.8 Stellplätze für Kfz

Der Bedarf, die Gestaltung und die Ausstattung der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätze und deren Ablöse (gemeindl. Stellplatzsatzung) in derzeit gültigen Fassung vom 18.02.2002.
Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen.
Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, sind abweichend von § 3 Abs. 2 und 4 der gemeindlichen Stellplatzsatzung auch Stellplätze im Vorgartenbereich und max. vier zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen zulässig.

2.9 Regenwasser

Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muss auf den betroffenen Grundstücken gesammelt werden und auf diesen versickern. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

3. Hinweise

3.1 Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass im näheren Umkreis des Baugebietes landwirtschaftliche Grundstücke vorhanden sind, deren Bewirtschaftung zu dulden ist.

Bebauungsplan „Wohngebiet Lindenstraße“
Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Safferstetten
Landkreis Passau

Begründung

Anlass

Der momentan bestehende, aus dem Jahre 1994 stammende rechtsgültige Bebauungsplan sieht für das betreffende Grundstück mit der Flur-Nr. 619 im Ortsteil/Gemarkung Safferstetten einen verdichteten Geschoßwohnungsbau vor. Die Grundstücksgemeinschaft Gerhard Ragaller, GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG; Beck Familienholding GmbH & Co. KG sowie die Fraundienst Familienholding GmbH & Co. KG ist der Ansicht, dass diese Bebauung nicht mehr den derzeitigen Bedürfnissen entspricht.
Die Grundstücksgemeinschaft beabsichtigt deshalb für das „Wohngebiet Lindenstraße“ eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauweise bzw. des Maßes der baulichen Nutzung. Im Zuge der Änderung der Bauleitplanung sollen nun auf 24 Parzellen, die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Die Parzellengröße variiert zwischen 300 bis 600 qm Größe.

Größe / Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lindenstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 12.000 qm. Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet befindet sich zwischen der Lindenstraße im Norden, der Münchener Straße im Süden, der Pappelallee im Osten und der Eichenstraße im Westen.

Erschließung

Die Zufahrt zum Baugebiet ist über die Lindenstraße und Pappelallee sichergestellt. Zusätzlich wird als innere Erschließung eine neue Erschließungsstraße mit niveaugleichem Gehweg errichtet. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Festsetzung einer Mindestgrünfläche von 40 % und einem Grünordnungsplan sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Leitungen der Gemeinde Bad Füssing. Die Entsorgung erfolgt über die Kanaleinrichtungen der Gemeinde Bad Füssing. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen.

Planungskonzept

Das Baugebiet wird als WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und soll vorwiegend zur Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern dienen. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen wird die Anzahl der Wohnungen auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dadurch wird auch einer übermäßigen Verdichtung des Baugebietes Einhalt geboten.

Das Maß der zulässigen Bebauung wird durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m der umliegenden Bebauung angepasst. Neben Satteldächern werden auch Walm-, Zelt- und versetzte Satteldächer zugelassen. Durch die durchlaufenden Baugrenzen soll eine individuelle Situierung der Baukörper auf den Grundstücken ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Bebauungs- und Grünordnungsplanes

„Wohngebiet Lindenstraße“
1. Änderung

Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Safferstetten

UMWELTBERICHT
nach § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB

Beschreibung des Vorhabens

Die Grundstücksgemeinschaft Gerhard Ragaller, GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG, Beck Familienholding GmbH & Co. KG sowie die Fraundienst Familienholding GmbH & Co. KG - vertreten durch Herrn Gerhard Ragaller jun., Viehhallenweg 6, 94060 Pocking - plant für das „Wohngebiet Lindenstraße“ eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauweise bzw. des Maßes der baulichen Nutzung.
Ein aus dem Jahre 1994 stammender, rechtsgültiger Bebauungsplan sieht für das betreffende Grundstück mit der Flurnummer 619 im Ortsteil / Gemarkung Safferstetten auf einer Fläche von 11.757 qm einen verdichteten Geschoßwohnungsbau vor.

Im Zuge der Änderung der Bauleitplanung werden nun, auf 24 Parzellen, die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
Ziel der Planung ist es, der geänderten Nachfrage Rechnung zu tragen und auch im Siedlungsbereich des Kurortes Bad Füssing Bauland zur Verfügung zu stellen.
Die GRZ liegt bei maximal 0,5 Es wurde eine Mindestgrünflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt; es grenzt im Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden an das WR „Gartenwohngebiet II“, im Westen an ein SO und im Süden an eine „abschirmende, ortsgestaltende und landschaftsbildprägende Grünfläche“, auf der Obstwiesen angelegt wurden.
Aus städtebaulicher und landschaftsökologischer Sicht ist der geplante Standort für das Vorhaben geeignet, da es sich um eine bauliche Verdichtung und Auffüllung innerhalb des Siedlungsgebietes Bad Füssing handelt und nachteilige ökologische Auswirkungen nicht gegeben sind.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Bad Füssing am 07.12. 2009 gefasst.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lindenstraße" besteht zwar ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden; der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter wird jedoch durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Entsprechend der Bestimmungen zur Eingriffsregelung in die Bauleitplanung wurde geprüft, ob durch dieses Bauleitverfahren ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.

Da im vorliegenden Fall ein bereits bestehender Bebauungsplan dahingehend geändert wird, dass nunmehr eine weniger intensive Nutzung (Einzel- und Doppelhäuser) anstelle der ehemals vorgesehenen verdichteten Bebauung (Geschoßwohnungsbau) entstehen soll, besteht kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf; diese Vorgehensweise wurde mit Frau Christiane Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau abgestimmt.

Festsetzungen Grünordnungsplan

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind durch Text und Plan beschrieben und enthalten Aussagen über Pflanzlisten, mögliche Standorte und Pflege der Pflanzungen, sowie zur Geländegestaltung und dem Schutz von Wasser und Boden.

Pocking, Bad Füssing, den 17.02.2010

Albert Krah

Albert Krah / Planungsbüro

„Wohngebiet Lindenstraße“ Festsetzungen zur Grünordnung

Öffentliche / private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Pflanzlisten

Zu pflanzender Baum

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung
Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

Bäume II. Ordnung
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Elsbeere

Obstbaum: heimische Arten Hoch- oder Halbstamm

Sträucher
Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer und Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Wildapfel, Felsenbirne, Hundsrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen
Mit Kletterhilfe: Knöterich, hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe
Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

Negativliste
An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten bzw. entlang der Erschließungsstraße dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen.

Qualifikation

Laubbaum:	2xv; mit DB; STU 10/12
	Höhe 150 - 200
Obstgehölz:	2 xv;. mit Db; STU 10/12
Strauch:	2 xv; 60 – 80

Private Frei- und Grünflächen

Pro Parzelle ist mindestens ein Baum II. Ordnung / Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen die im Grünordnungsplan bezeichneten Standorte vorrangig bepflanzt werden.

Garagen und Stellplätze sind, soweit möglich, mit Sträuchern einzugrünen.
Wandfassaden und Einfriedungen können mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche sind, entsprechend den planlichen Festsetzungen, Sommer- oder Winterlinden zu pflanzen.

Geländegestaltung / Schutz von Wasser und Boden

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wieder einzubauen.

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Wohngebiet Lindenstraße"
1. Änderung

Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Safferstetten

Erläuterung zur
Stellungnahme von Frau Christiane Kotz, Fachreferentin für Naturschutz und Landschaftspflege im Landratsamt Passau, vom 23.09.2010

Gegenüberstellung zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bisherige Bebauung (Plan 1993/94)	*Künftige Bebauung (Deckblatt 2010)*
Grundstücksgröße:	
ca. 11.800 qm	ca. 11.800 qm
GRZ :	
Im Plan festgesetzt: 0,5	0,5
Errechnet: 0,7	ca. 0,4
Baukörper, bestehend aus:	
2 Mehrfamilienhäuser (46,50 x 13,99)	10 Einzelhäuser (12,0 x 9,0)
8 Mehrfamilienhäuser (17,50 x 14,0)	14 Doppelhäuser (10,0 x 7,0)
2 Reihenhäuser (6,0 x 14 m)	
Gesamtfläche Baukörper:	
ca. 3.420 qm	**ca. 2.160 qm**
Stellplätze und Erschließung, bestehend aus:	
ca. 60 oberird. Stellplätze	24 Doppelgaragen
ca. 115 unterird. Stellplätze	mit entspr. Vorplätzen
Erschließungsfläche /Wege	Erschließungsstraße / Randpflaster
Gesamtfläche Stellplätze und Erschließung:	
ca. 4.880 qm	**ca. 2.670 qm**
GESAMTFLÄCHE Baukörper und Stellfläche / Erschließung:	
ca. 8.300 qm	**ca. 4.830 qm**

Bei der Beurteilung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund oben dargestellter Gegenüberstellung festzustellen, dass zwar die festgesetzte GRZ bei beiden Bebauungsplänen bei 0,5 liegt – bei der alten Bebauung wurde jedoch, auch wegen des großflächigen Tiefgaragenbaus, seitens des damaligen Planungsbüros eine GRZ von 0,7 errechnet, während die tatsächliche GRZ bei der künftigen Bebauung etwa 0,4 beträgt - also um etwa 40 % geringer ist.
Die künftige Bebauung ist also wesentlich flächenextensiver als das bisherige Baurecht es ermöglicht, so dass trotz einer festgesetzten GRZ von 0,5 kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Pocking, 25.10.2010

Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lindenstraße“
Gemeinde	Bad Füssing
Landkreis	Passau

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden im Plan Berücksichtigung durch die Festsetzung von Straßenbegleitgrün entlang der Lindenstraße. Zudem wurden die Querschnitte der Erschließungsflächen möglichst gering dimensioniert, um den Flächenverbrauch und die Versiegelung von Erschließungsflächen in Grenzen zu halten. Ferner wurde eine Mindestgrünflächenzahl festgelegt damit die privaten Grünflächen gesichert werden.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes beigefügt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat am 07.12.2009 beschlossen. In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 15.09. – 18.10.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie aus der Beteiligung der Fachstellen mit Schreiben vom 15.09.2010, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sind Anregungen von Telekom, Kreisbauamt, untere Naturschutzbehörde, E.ON Bayern AG und Kreisbrandrat eingegangen.
Diese wurden am 15.11.2010 beschlussmäßig behandelt.
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erging am 15.11.2010.

In der öffentlichen Auslegung vom 13.04. – 13.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.04.2011, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sind Anregungen vom Bay. Bauernverband, Telekom und der unteren Naturschutzbehörde eingegangen. Diese wurden am 06.06.2011 beschlussmäßig behandelt. Der Satzungsbeschluss erging am 06.06.2011.

Marktl, 14.09.2011

Johannes Beck