BEBAUUNGSPLAN
„RENNSTATTWEG“

im Ortsteil Riedenburg
Gemeinde Bad Füssing

1. Änderung mit Deckblatt Nr. 1

Planverfasser:

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Milcher

Mittergasse 4 • 84 489 Burghausen

Tel: 08677/9854-24 • Fax: -19 • ing.milcher@t-online.de

Datum:
22. April 2008

Ausgefertigt am: .....05. AUG. 2008

GEMEINDE BAD FÜSSING · BAYERN

Brundobler
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
„RENNSTATTWEG“

1. Änderung mit Deckblatt Nr. 1 vom 22. April 2008

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17. März 2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Kein Beteiligter hat der Änderung widersprochen.

Bad Füssing, den ..... **Gemeinde Bad Füssing**

.....
Brundobler, Bürgermeister

Die Änderung wurde mit Begründung am ..... gem. § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am ..... ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Bad Füssing, den ..... **Gemeinde Bad Füssing**

.....
Brundobler, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
„RENNSTATTWEG“

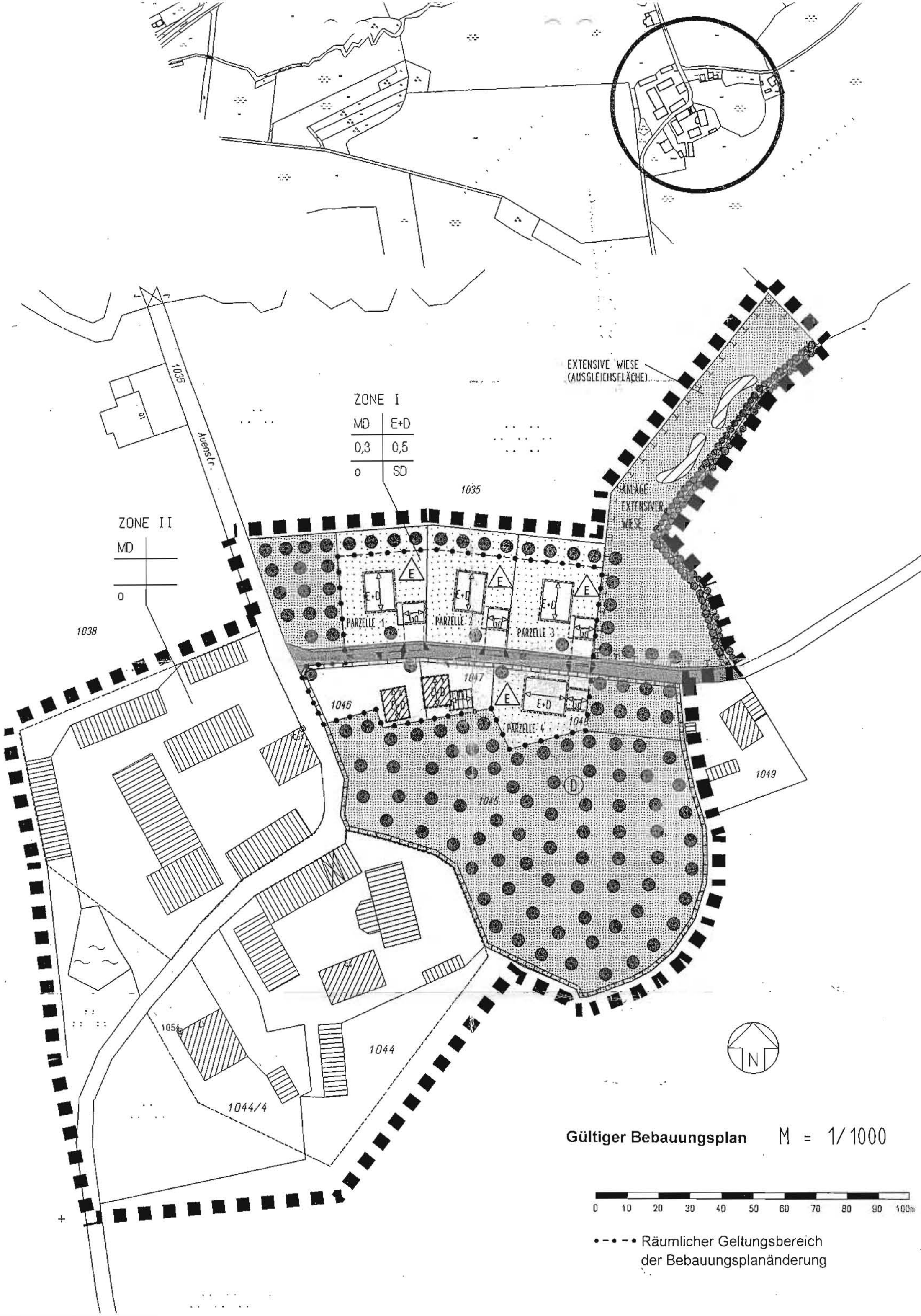
1. Änderung mit Deckblatt Nr. 1 vom 22. April 2008

Begründung:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Rennstattweg“ ist für die Zone I nur eine E + D - Bebauung (Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss) zulässig. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 35° und einer maximalen Kniestockhöhe von 1,45 m vorgeschrieben.

Um die gestalterischen Wünsche des Bauherrn entsprechend der Zone II umzusetzen ist nunmehr beabsichtigt, neben der E + D Bebauung zusätzlich eine zweigeschossige Bebauung mit Walmdach und einer Dachneigung zwischen 25° und 30° zu ermöglichen.

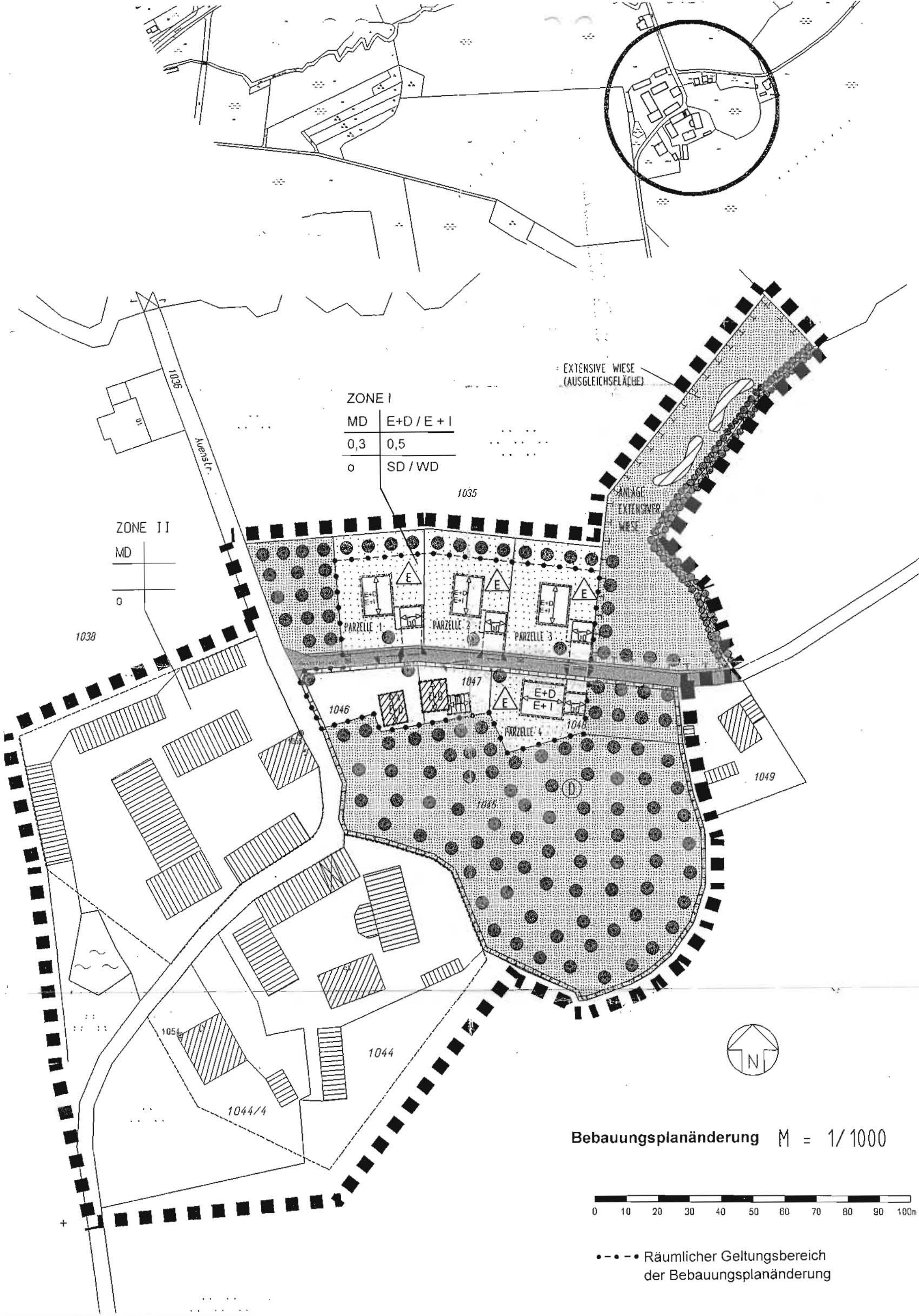
Bei der Änderung von E+D in E+I und der Änderung des Satteldaches mit 30° bis 35° und einer Kniestockhöhe von 1,45 m in ein Walmdach mit 25° bis 30° mit einer max. Kniestockhöhe von 0,30 m werden Umweltbelange nicht berührt.



Gültiger Bebauungsplan M = 1/1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

•-•-• Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Bebauungsplanänderung M = 1/1000

•-•-• Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

der erste Schnitt nicht vor Juni erfolgt.
Das Mähgut ist abzutransportieren.

2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBo, § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wohngebäude

Die Dächer der Wohngebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Des Weiteren ist ein gleichseitig geneigtes Walmdach zulässig. Das Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist unzulässig.

Der Art. 11 Abs. 1 BayBo ist zu beachten.

E + D	Zulässig:	Erdgeschoss + Dachgeschoss, DG als Vollgeschoss zulässig
E + I		Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

Dachform Satteldach, Firstrichtung zwingen in der Längsrichtung des Gebäudes
Walmdach

Dachneigung Satteldach: 30° bis 35°
Walmdach: 25° bis 30°

Kniestock Bei **E + D**, erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, Kniestockhöhe mit max. 1,45 m zulässig.
Bei **E + I**, erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Obergeschoss, Kniestockhöhe mit max. 0,30 m zulässig. Kniestockhöhe von OK-Rohdecke bis OK-Pfette gemessen.

Dachgauben Nur bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig, wenn die Summe der Einzelgaubenbreite ¼ der Hauptlänge des Gebäudes nicht überschreitet.
Einzelgaubenbreite max. 1,50m.
Gaubenansichtsfläche max. 2,00 m²
Der Abstand der Gauben zueinander muss mind. 2,00 m betragen.
Ausführung ausschließlich als stehende Giebelgauben.

Dachdeckung Dachziegel rot (Beton- oder Ziegelmaterial)

Dachüber-stand Ortgang und Traufe max. 1,00 m.

Wandhöhe Bei **E + D** max. 4,75 m Wandhöhe
Bei **E + I** max. 5,60 m Wandhöhe

Sockelhöhe Sichtbare Sockelhöhe max. 0,60 m.
Sichtbare Kellerfenster unzulässig.

Erker Erker an Gebäudeecken unzulässig.

2.1.2 Garagen

Garagen in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Flachdächer und Kellergaragen sind unzulässig.

Dachneigung Satteldach: 30° bis 35°
Walmdach: 25° bis 30°

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,50 m freizuhalten.

Wenn nach den Festsetzungen im Plan Garagen an den Grundstückgrenzen errichtet werden dürfen, sind sie grundsätzlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Das gilt nicht für zusammengebaute Grenzgaragen.

Bei Zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden. Der „Nachbauende" hat sich dem bestehenden „Erstbauenden" anzupassen

Wandhöhe max. **3,00 m.**

Nebengebäude

n Nebengebäude, Festsetzungen analog Garagen

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

2.2.1 Grünflächenzahl, Mindestanforderungen GÜZ 0,40.
Private Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, dass die reinen Grünflächen mind. 40% des Baugrundstückes betragen.
Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan, M = 1:200, mit der Berechnung der GÜZ beizulegen.

2.2.2 Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. 6,50 m betragen. Die Tiefe der Zufahrt muss mind. 5,50 m betragen.
Die Befestigung der Garagenzufahrten und der Stellplätze darf nur mit wasserundurchlässigem Belag erfolgen.
Sämtlich anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

2.2.3 Straßenseitig sind nur Holzlattenzäune ohne sichtbare Fundamente bzw. Sockelausbildung zulässig.

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 17.03.2008 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 05.08.2008 **Brundobler, Bürgermeister**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 30.04.2008 bis 30.05.2008 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 29.04.2008 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 05.08.2008 **Brundobler, Bürgermeister**

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.04.2008 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2008 bis 18.07.2008 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 10.06.2008 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 05.08.2008 **Brundobler, Bürgermeister**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 04.08.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 05.08.2008 **Brundobler, Bürgermeister**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 05.08.2008, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 05.08.2008 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 einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 05.08.2008 **Brundobler, Bürgermeister**