

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 21.09.2021 für das Gebiet „Rennstattweg“ im Ortsteil Riedenburg mit Deckblatt Nr. 4 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.

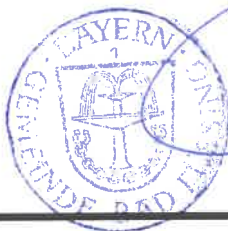
II.

Der Plan i.d.F. vom 01.06.2021, geändert am 21.09.2021, 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.

- Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:
Unbeachtlich werden
 - eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - 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.
- 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.

Bad Füssing, 02.11.2021



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:
An die Amtstafel angeheftet am 02.11.2021 Der Bebauungsplan Grünordnungsplan
Abgenommen am 17.11.2021 ist somit am 02.11.2021 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

Planzeichen (Auszug aus rechtskräftigen Bebauungsplan "Rennstattweg")

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Art der baulichen Nutzung

E + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

GUZ Grünflächenzahl

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise

o offene Bauweise

--- Beugrenze

--- Baulinie 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. (Betrifft nur FlNr. 1047 -Bestand-).

E nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfläche

Strassenverkehrsflächen

Einfahrtsbereich

Regelung für den Denkmalschutz

D Bodendenkmal (Mittelalterlicher Burgstall)

Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

vorhandene Baum-/Strauchreihen

Anlage extensiver Wiese

Streuobstwiese

Gestaltung Feuchtbereich

Pflanzung Obstbaum

Pflanzung Baum

Ökologische Ausgleichsfläche

Flächen für Nebenanlagen

Beugrenze

Garagen

Nebengebäude

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Bestehendes Hauptgebäude

Bestehendes Nebengebäude

Firstrichtung Satteldach

Nutzungsscheblone

MD	E+D	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,5	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o	SD	Bauweise	Dachform (Satteldach)

Festsetzungen gemäß Bebauungsplan

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wohngebäude
Wandhöhe bei E+H max. 5,60 m

Dachdeckung
Dachziegel rot (Beton- o. Ziegelmaterial)

2.1.2 Garagen / Nebengebäude / Anbau
Sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen
Hauptgebäude: Satteldach
Flachdächer sind unzulässig

Dachneigung Satteldach 30°-35°

Änderungen

Wandhöhe bei E+H max. 6,50 m
Wandhöhe gemessen von OK, festgesetztem Fußboden ü.NN

Dachdeckung
Dachpfannen grau bzw. anthrazit
Flachdach, Gründach

Dachdeckung: Blech bzw. Glas,
Flachdach, Gründach

Dachform Garage:
Flach- und Pultdächer sind zulässig

Dachneigung: 3°-6°

Rohgeschossoberkante,
einschl. Kellerlichtschächte,
wird wie folgt festgelegt:

mind. 321,00 m ü.NN
gem. Angaben Wasserwirtschaftsamt

Hinweis zu Bodendenkmälern:

Für Bodeneingriffe gleicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Verfahrensvermerk

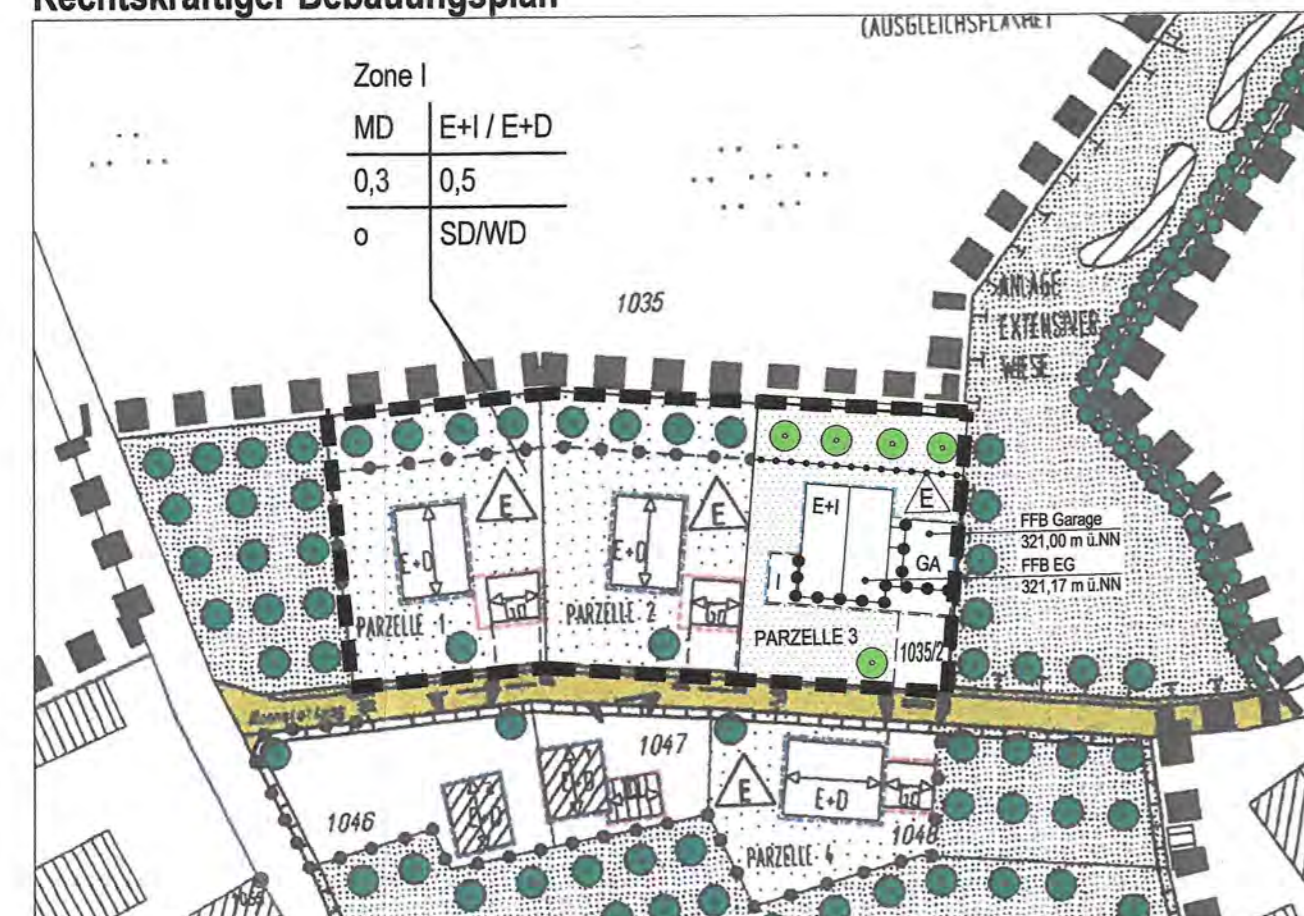
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Rennstattweg" mit Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 01.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2021 bis 13.08.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 01.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 05.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 4 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.06.2021, mit Ergänzungen, als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, 2. NOV. 2021
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

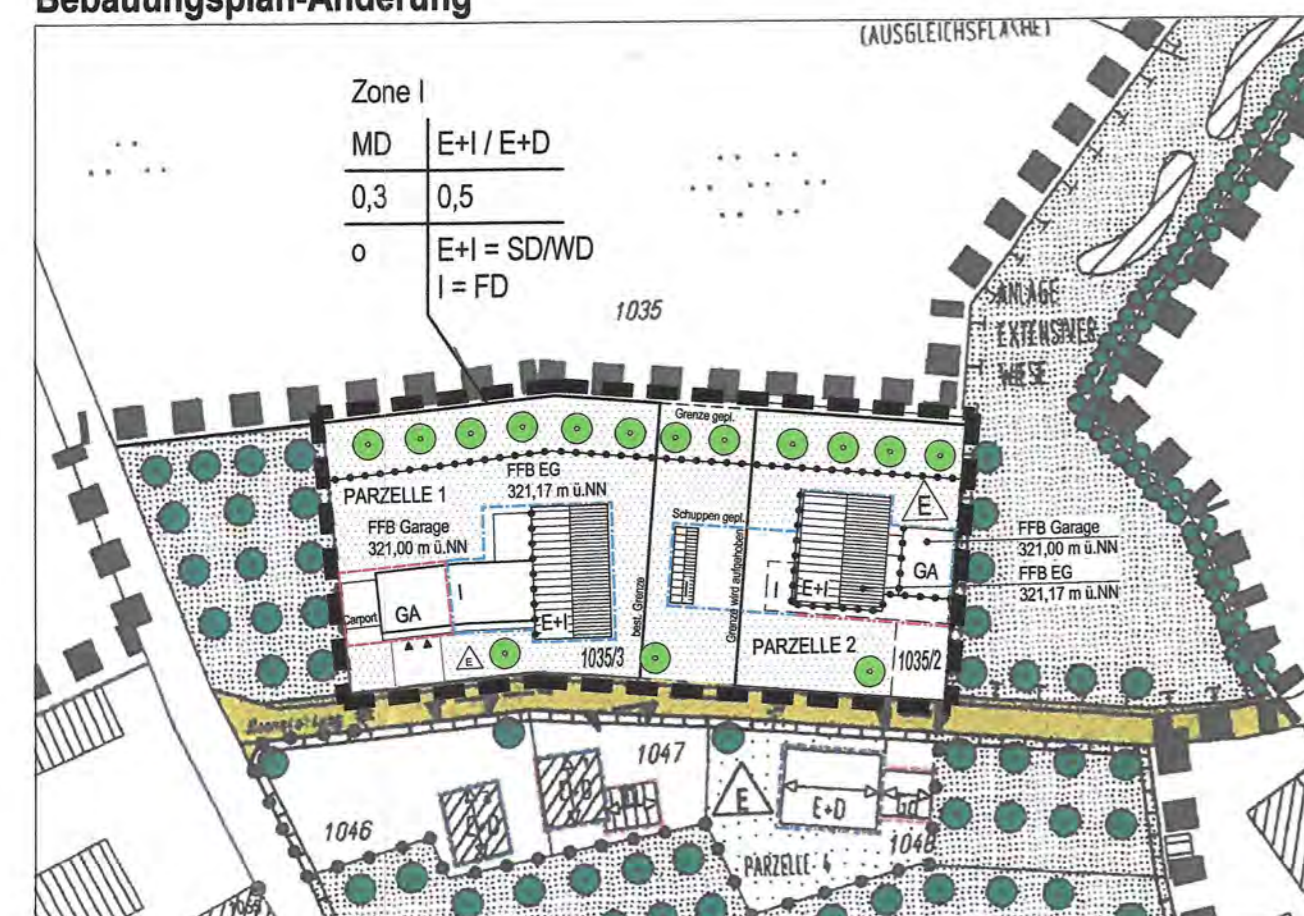
Gemeinde Bad Füssing, 2. NOV. 2021
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Bad Füssing, 2. NOV. 2021
Kurz
1. Bürgermeister

Rechtskräftiger Bebauungsplan



Bebauungsplan-Änderung



Begründung

zur 4. Änderung mit Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 01.06.2021

Zugrunde liegt der Bebauungsplan „Rennstattweg“ mit seiner derzeit gültigen Satzung.

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Bauparzelle 1+2. Das Bauvorhaben liegt in einem Dorfgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ebenfalls größere Wohngebäude, sowie Gebäude mit grauen Dachdeckungen.

Der Bauwerber beabsichtigt ein Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, sowie erdgeschossigen Anbau und Nebengebäude in Massivbauweise zu errichten. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Das Wohnhaus mit Satteldach wird durch einen erdgeschossigen Anbau optisch gegliedert. Dieser wird westlich mit dem Nebengebäude bzw. Garage zusammengebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst 3 Bauparzellen. Mit dem Deckblatt sollen diese auf 2 Bauparzellen reduziert werden, indem die Bauparzelle 2 auf die angrenzenden Bauparzellen 1 und 3 aufgeteilt wird und die Grundstücksgrenzen neu festgelegt werden.

Für die Parzellen ist laut rechtskräftigen Bebauungsplan, mit Deckblättern 1-3, ein Einzelhaus mit Garage mit Satteldach festgesetzt.

Als GRZ ist 0,3 und GFZ 0,5 zulässig. Das geplante Wohnhaus mit Garage erfüllt die GRZ- und GFZ- Festsetzungen, überschreitet jedoch die sehr eng gezogenen Baugrenzen. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst, da wegen des hohen Grundwasserstandes in diesem Baugebiet kein Kellergeschoss gebaut werden kann und daher die erforderlichen Nebenräume im Erdgeschoss untergebracht werden müssen.

Die Bebauung auf der Straßenseite wird durch eine Baulinie festgesetzt, um die erdgeschossige Gebäudekante in diesem Bereich festzulegen.

Die Dachdeckung des Hauptgebäudes soll als Ziegeleindeckung in einem Grau- oder Anthrazit-Farnton ausgeführt werden.

Die Wandhöhe des Wohnhauses ist aufgrund der geplanten lichten Raumhöhen von 2,75 m, zuzüglich Decken- und Dachkonstruktionen und einer Eingangsstufe, von 5,60 m auf 6,50 m zu erhöhen. Die Wandhöhen sind ab FFB Wohnhaus bzw. Garage (ü.NN) zu messen.

Der erdgeschosige Anbau mit angrenzendem Nebengebäude soll ein Flachdach in Form eines Gründach erhalten, was sich positiv auf die Ökologie und Regenwasserrückhaltung auswirkt. Das westliche Nachbargrundstück ist im Besitz der Gemeinde Bad Füssing und wurde als ökologische Ausgleichsfläche mit einer extensiven Wiese festgesetzt und bleibt somit unbebaubar.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen diese Änderungen keine Bedenken.

Naturschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen, da die Festsetzungen eingehalten werden.

Für Deckblatt Nr. 4 gelten im Übrigen die Erläuterungen und die textlichen Festlegungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sowie die der dazugehörigen Begründung sinngemäß.

Naturschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da die Festsetzungen eingehalten werden.

Für Deckblatt Nr. 4 gelten im Übrigen die Erläuterungen und die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sowie die der dazugehörigen Begründung sinngemäß.

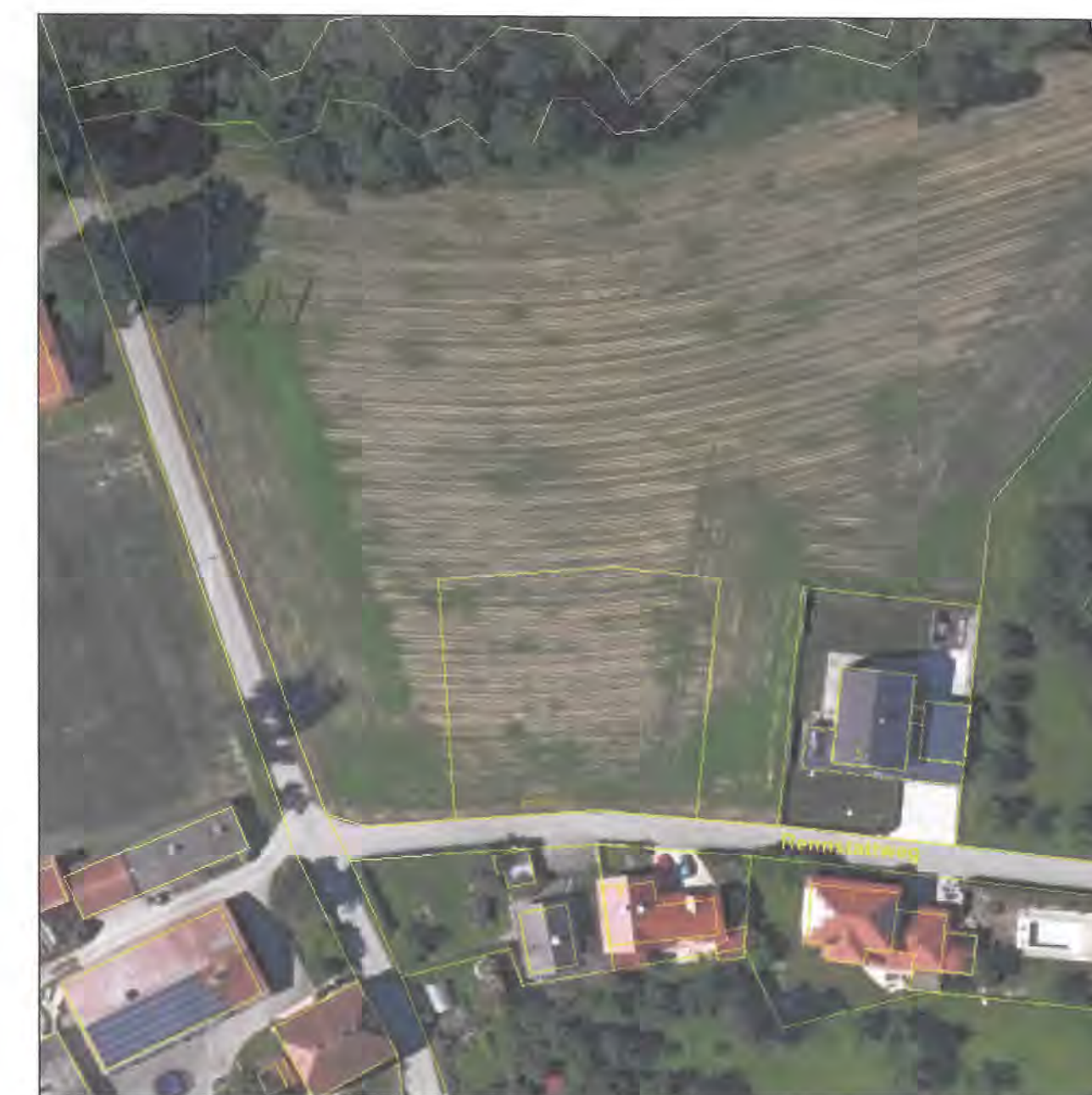
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB): Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (u.a. dient dieser Bebauungsplan zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum) und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, hat der Gemeinderat Bad Füssing beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

§ 13 a 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. Ausschussgründe gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 u. 5, die gegen ein beschleunigtes Verfahren sprechen, liegen Nicht vor.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und der Baugrundstücke wird größtenteils oberflächlich und möglichst breitflächig bzw. über Sickerrigolen versickert. Die Bestimmungen der NWFreiV und TRENGW sind zu beachten.

Das überplante Gebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

Verfahrensinweise: Die während der Auslegung vorgetragenen Anregungen des Bayer. Denkmalamtes, der Abteilung Städtebau beim Landratsamt Passau, der Regierung von Niederbayern und des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 21.09.2021 gewürdigt und entsprechend in die Planung aufgenommen.



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Rennstattweg"

Lageplan M 1:1.000

4. Änderung mit Deckblatt Nr. 4

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau
Regierungsbezirk : Niederbayern

