



# **Bebauungsplan „Füssinger Feld“ in Bad Füssing**

## **5. Änderung mit Deckblatt Nr. 5**

**Gemeinde Bad Füssing**

**Landkreis Passau**

**Regierungsbezirk Niederbayern**

### **Inhalt:**

**Begründung**

**Textl. Festsetzungen**

**Planunterlagen**

**Oberflächenentwässerungsplan**



## **Bebauungsplan „Füssinger Feld“ 5. Änderung mit Deckblatt Nr. 5**

**Gemeinde Bad Füssing**

**Landkreis Passau**

### **Begründung**

#### Anlass

Das bisherige Wohnbaugebiet „Füssinger Feld“ (WA) ist bereits verkauft und bebaut. Von den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 640 und 640/1 Gemarkung Safferstetten wurde eine Bebauung der Grundstücke für den Eigenbedarf beantragt. Zusätzlich werden 8 der geplanten 12 neuen Parzellen der Gemeinde Bad Füssing zum Kauf angeboten. Somit ist beabsichtigt das Baugebiet zu verdichten. Im gegenständlichen Bebauungsplandeckblatt sollen 12 Parzellen ausgewiesen werden, wobei die meisten Parzellen eine Größe von 600 bis 700 qm haben sollen. Damit soll den jungen einheimischen Familien die Möglichkeit gegeben werden, günstiges Bauland in zumutbaren Größen zu erwerben.

#### Größe/Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 umfasst eine Fläche von ca. 10.000 qm. Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit einbezogen wird der Weg Fl.Nr. 637 Gemarkung Safferstetten, der als öffentl. Feld- und Waldweg nicht mehr benötigt wird. Das Gebiet befindet sich östlich von der Pappelallee und südlich vom Holunderweg.

#### Erschließung

Die Zufahrt zum Baugebiet ist über die Pappelallee sichergestellt. Außerdem wird als innere Erschließung eine neue Erschließungsstraße errichtet. Zusätzliche öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Festsetzung einer Mindestgrünfläche von 40 % und dem bestehenden Grünordnungsplan sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Bad Füssing.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kanaleinrichtungen der Gemeinde Bad Füssing.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen, da im angrenzenden Baugebiet „Am Sonnenring“ in unmittelbarer Nähe ein ausreichend dimensionierter Spielplatz vorhanden ist.

### 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 zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dadurch wird auch einer übermäßigen Verdichtung des Baugebietes Einhalt geboten. Statt mehrerer Kleinwohnungen sollen größere Wohnungen für Familien mit Kindern realisiert werden.

Vorhaben die unter Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO fallen werden nicht zugelassen.

Das Maß der zulässigen Bebauung wird mit einer Wandhöhe von max. 7,00 m (entspricht max. 2 Vollgeschossen) der umliegenden Bebauung angeglichen. Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung mit Sattel-, Walm- und Zeltdach wurden dem bestehenden Baugebiet „Füssinger Feld“ angepasst. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße sowie der Festsetzung eines 40 v.H. Grünflächenanteils wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

### 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 m<sup>2</sup> ist, hat der Gemeinderat Bad Füssing beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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. Ausschlussgründe gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 u. 5 BauGB, 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.

### Ergänzungen:

Auf Grund der vorgetragenen Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf hat der Gemeinderat in der Sitzung am 08.07.2019 beschlossen, die Niederschlagswasserbeseitigung der Erschließungsstraßen mittels Einleitung in Sickermulden vorzunehmen. Lediglich für den Überlauf erfolgt die Einleitung in Sickerschächten bzw. Rigolen.

Bad Füssing, 08.01.2019/04.04.2019/08.07.2019





# Bebauungsplan „Füssinger Feld“

## 5. Änderung mit Deckblatt Nr. 5

### Textliche Festsetzungen

#### Inhalt

##### **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 Verkehrsflächen
- 1.5 Grünordnung

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

- 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 2.2 Abstandsflächen
- 2.3 Wohngebäude
- 2.4 Garagen und Nebengebäude
- 2.5 Einfriedung
- 2.6 Stellplätze für Kfz
- 2.7 Grundwasser
- 2.8 Niederschlagswasser

## 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA 2: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen werden auf 2 je Wohngebäude begrenzt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

WA 2

Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).

Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl).

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Als Mindestgrünfläche GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).

Wandhöhe:

Max. 7,00 m gemessen ab der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante.

Höhenlage:

Bei Wohngebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m, bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,20 m über der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

### 1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

Bauweise offen

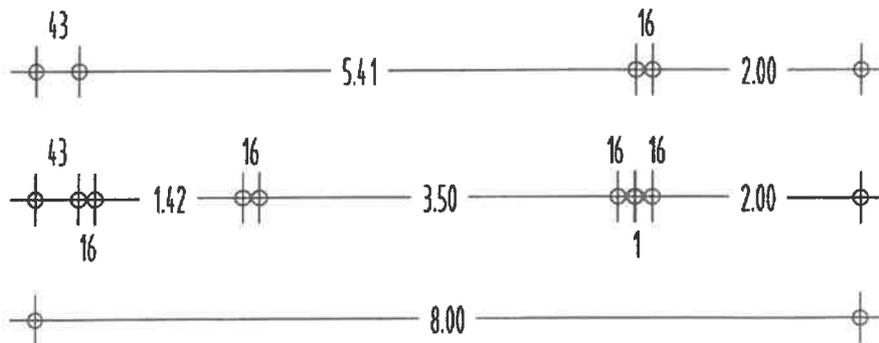
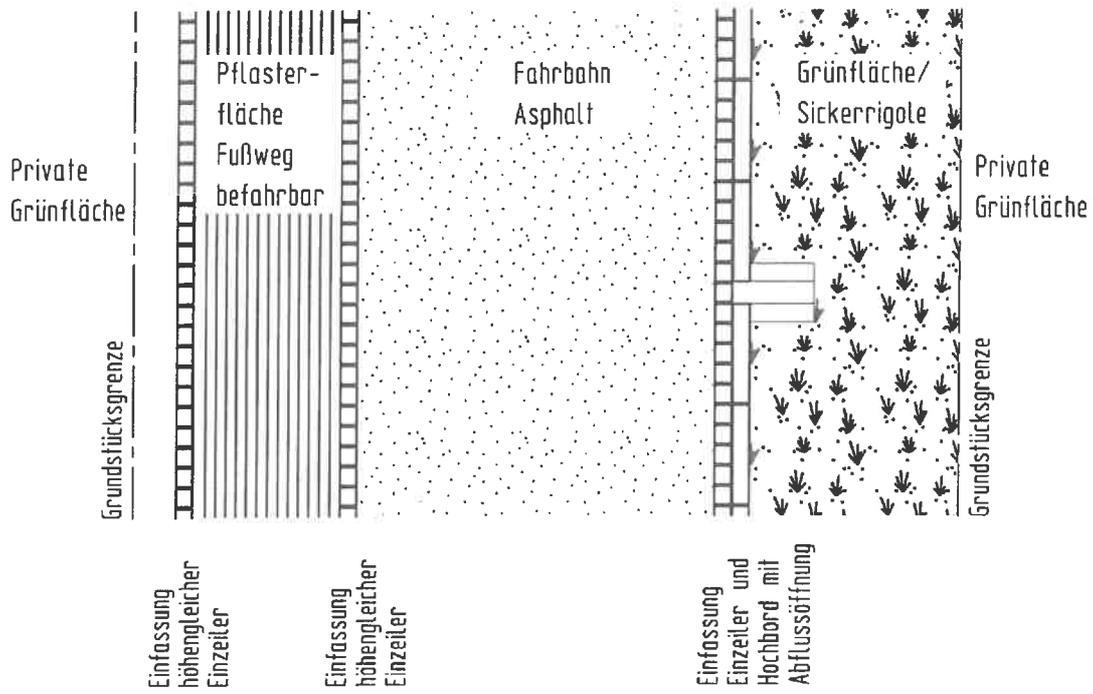
Zulässig sind im WA 2 nur Einzelhäuser

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Verkehrsflächen

### 1.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

# Teilbereiche Anliegerstraße



#### 1.4.2 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.

#### 1.5 Grünordnung

Private Grünflächen sind so anzulegen, dass die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen.

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen wird auf die Festsetzungen zur „Grünordnung“ unter Nr. 1.5 beim Hauptbebauungsplan verwiesen.

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

#### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

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

#### 2.2 Abstandsflächen

Es gelten die Bestimmungen der Bay. Bauordnung.

#### 2.3 Wohngebäude

Dachform Die Dächer sind als gleichseitige Sattel-, Walm- oder Zeltdächer auszubilden. Das Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist unzulässig.

|             |            |             |
|-------------|------------|-------------|
| Dachneigung | Satteldach | 20° bis 35° |
|             | Walmdach   | 20° bis 30° |
|             | Zeltdach   | 20° bis 30° |

Dachgaupen      Zulässig bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Zulässig sind ausschließlich stehende Giebelgaupen ab 30° Dachneigung des Hauptdaches. Je Dachseite ist nur eine Gaube zulässig. Max. Gaupenbreite 2,00 m. Der Abstand der Gaupen vom Ortgang muss mind. 2,00 m betragen.

Dacheinschnitte      Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

Sichtbare Kellerfenster sind unzulässig.

#### 2.4 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude      Garagen und Nebengebäude sind in eingeschossiger Bauweise zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.

Dachform      Dachneigung und Dachform sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Wandhöhe      Zulässige Wandhöhe max. 3,00 m.

Werden die Garagen als zusammengebaute Grenzgaragen errichtet, so sind diese in Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Der Nachbarbauende hat sich dem bestehenden Gebäude des Erstbauenden anzupassen.

#### 2.5 Einfriedungen

Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen grenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. 15 m Frontlänge in beiden Richtungen.

## 2.6 Stellplätze für Kfz

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindl. Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablöse in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend hiervon sind max. 2 Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen.

Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, sind abweichend von § 3 Abs. 2 Satz 2 der gemeindl. Stellplatzsatzung auch Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

## 2.7 Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 320,75 m über NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,00 – 1,50 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 322,25 m über NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern bzw. Tiefgaragen ist o.g. Verhältnissen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen. Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

## 2.8 Niederschlagswasser

Grundstücksentwässerung:

Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser auf den betroffenen Grundstücken ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

Rigolen oder Sickerschächte sind zulässig, sofern im Bauvollzug nachgewiesen wird, dass die Flächen für oberflächige Versickerung nicht ausreichen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung das 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 privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Straßenentwässerung:

Gemäß dem ergänzten Oberflächenentwässerungsplan vom 08.07.2019 erfolgt die schadlose Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser in Versickerungsmulden oder –gräben. Zusätzlich ist für den Überlauf ein entsprechender Sickerschacht bzw. Rigole zu errichten.

Die Bestimmungen der NWFreiV und TRENGW werden beachtet. Der beigefügte Oberflächenentwässerungsplan vom 08.07.2019 ist Bestandteil des Deckblattes.

Bad Füssing, 08.01.2019

Ergänzt: 04.04.2019

Ergänzt 08.07.2019



**Verfahrensvermerk**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.02.2019 die Änderung des Bebauungsplans "Füssinger Feld" mit Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2019 ersichtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 04.04.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2019 bis 23.05.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 04.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2019 bis 23.05.2019 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.04.2019 ersichtlich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.07.2019 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2019 mit Änderungen vom 08.07.2019 ab Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 13.11.2019

Brundobler, Bürgermeister

5. Ausgeführt

Gemeinde Bad Füssing, den 13.11.2019

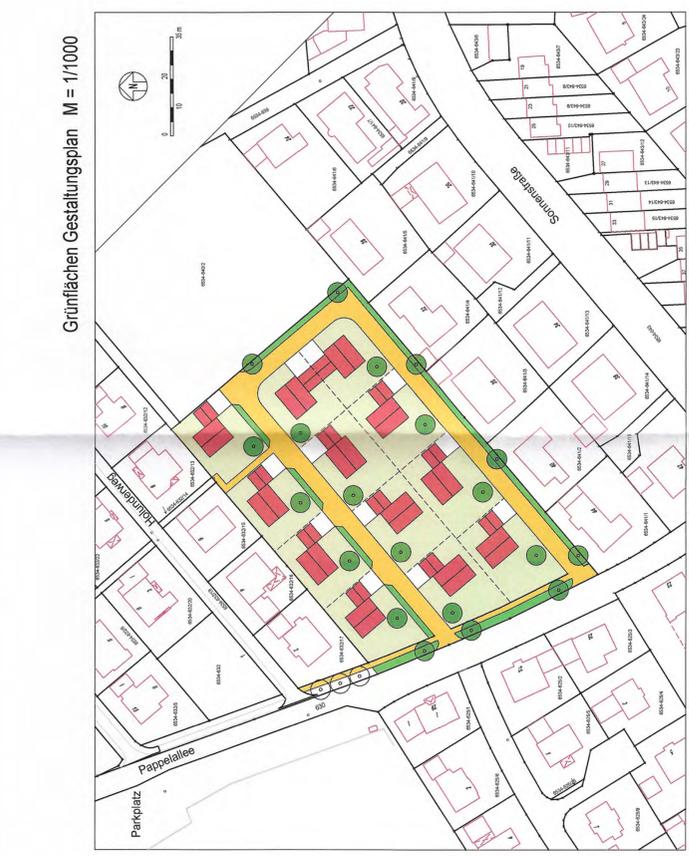
Brundobler, Bürgermeister

6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 5 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 13.11.2019 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ersichtlich am 13.11.2019 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 Erfordernis von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsverganges, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

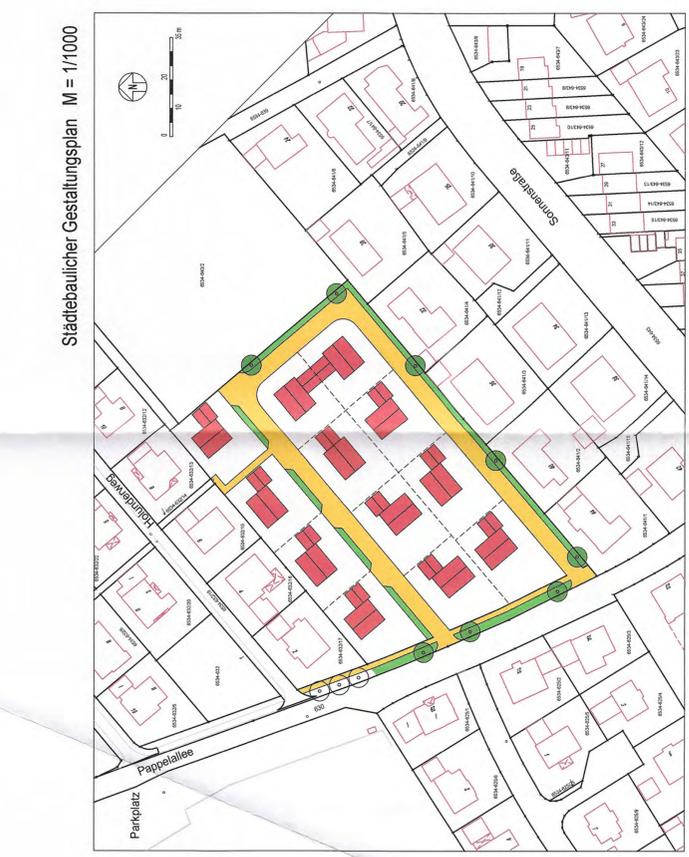
Gemeinde Bad Füssing, den 13.11.2019

Brundobler, Bürgermeister

**Grünflächen Gestaltungsplan M = 1/1000**



**Städtebaulicher Gestaltungsplan M = 1/1000**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Füssinger Feld"**

**5. Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 5**

**Festsetzung durch Planzeichen**

**WA 2**  
2 Wo  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Zulässige und unzulässige Nutzung siehe textliche Festsetzungen.  
Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen

**Maß der baulichen Nutzung**  
Wendehöhe max. 7,00 m  
GFZ 0,6  
GRZ 0,3  
Guz 0,4  
SD  
WD  
ZD

**Bauweise**  
Offene Bauweise  
Baugrenze  
nur Einzelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

**Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche  
Private Grünfläche  
Anpflanzen  
Stamm u. Ordnung oder Oberbaum

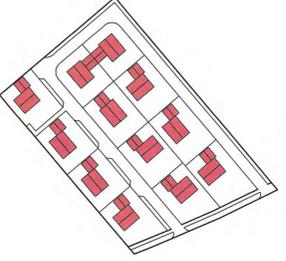
**Sonstige Planzeichen**  
Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

**Hinweis**  
Gegläubte Grundstücksgrenzen

**Gültiger Bebauungsplan M = 1/1000**



**Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes M = 1/1000**



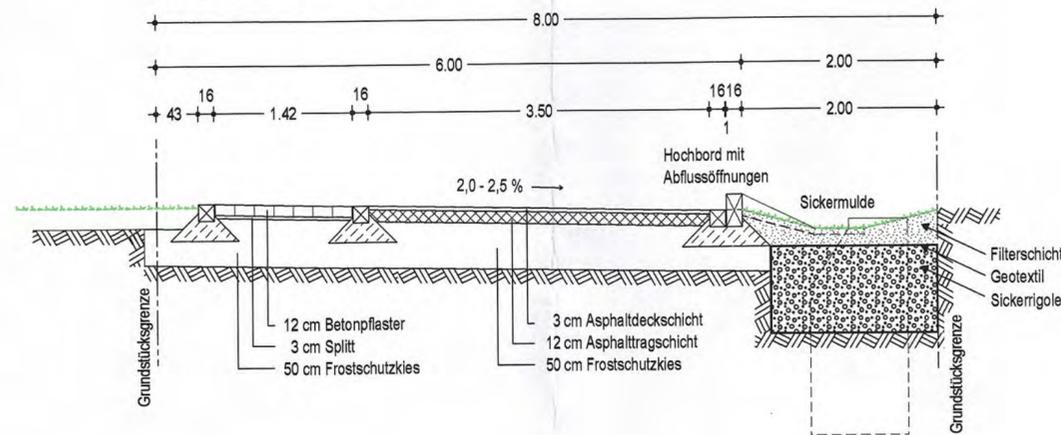
Gemeinde Bad Füssing



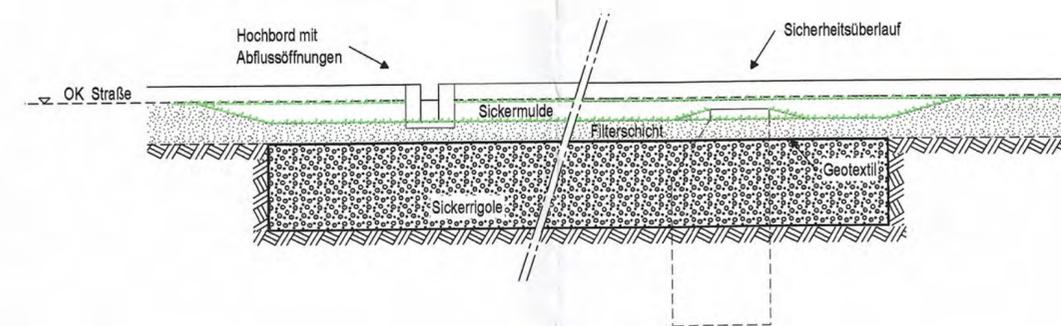
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird in die seitlich angeordneten Grünflächen zur breitflächige Versickerung geleitet. Zusätzlich ist für den Überlauf ein entsprechender Sickerschacht bzw. Rigole zu errichten.

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Öffentliche Grünfläche

**Regelquerschnitt M = 1/50**



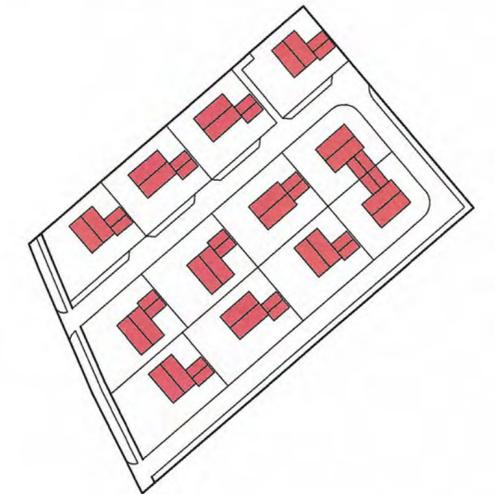
**Regellängsschnitt M = 1/50**



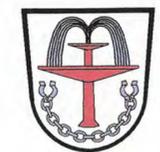
# Oberflächenentwässerungsplan

## "Füssinger Feld II"

### 5. Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 5



Gemeinde Bad Füssing



*Brundobler*  
1. Bürgermeister



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

Bad Füssing, den 04.04.2019, geändert am 08.07.2019

M = 1/1000