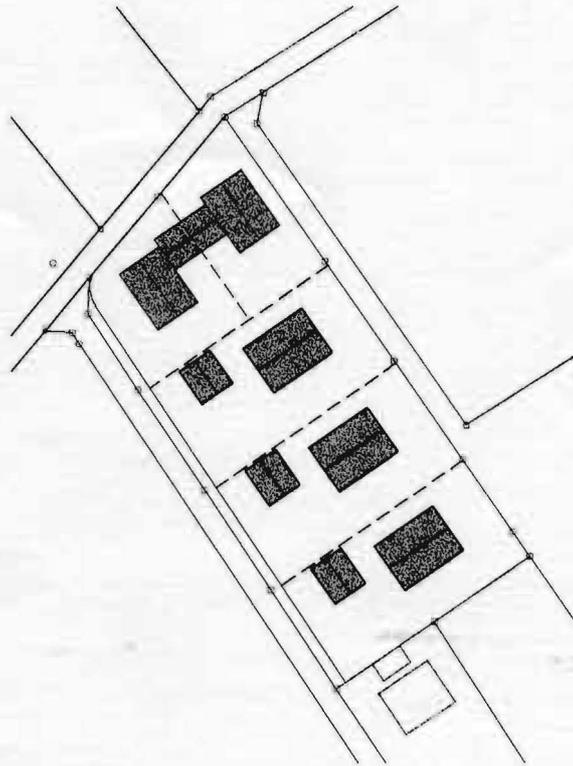


# Bebauungsplan + Grünordnungsplan



## "Am Brunnerweg"

Gemeinde Bad Füssing

Ortsteil Würding

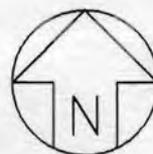


Gemeinde Bad Füssing  
Rathausstr. 6-8, Bauamt  
94072 Bad Füssing

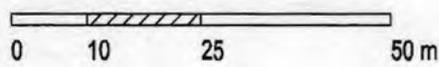
Bad Füssing, den 07.06.2011  
ergänzt 01.08.2013, 05.09.2013, 11.11.2013

# Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes

M = 1/1000



M = 1/1000



# Festsetzung durch Planzeichen

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Zulässige und unzulässige Nutzung siehe textliche Festsetzungen.

## Maß der baulichen Nutzung

WH	Wandhöhe max. 6,50 m
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GÜZ 0,4	Grünflächenzahl
SD	Satteldach, Dachneigung 25° - 35°



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Bauweise

0

Offene Bauweise



Baugrenze



Bestehende Grundstücksgrenze

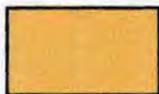


Geplante Grundstücksgrenze



nur Einzelhäuser zulässig

## Verkehrsflächen



Öffentliche  
Straßenverkehrsfläche

## Grünflächen



Private Grünfläche



Vorschlag Standort Anpflanzungen  
Baum I. Ordnung oder Obstbaum

Hinweis:

Bestandteil des Bebauungsplanes sind auch die textlichen Festsetzungen.

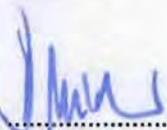
Bestätigungsvermerke

Der Gemeinderat hat am 06.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2011 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Bad Füssing, den 22.11.2013

Gemeinde Bad Füssing



  
.....  
Brundobler, 1. Bgm.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.08.2013 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Füssing, den 22.11.2013

Gemeinde Bad Füssing



  
.....  
Brundobler, 1. Bgm.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 05.09.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.10.2013 bis 08.11.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.09.2013 durchgeführt.

Bad Füssing, den 22.11.2013

Gemeinde Bad Füssing



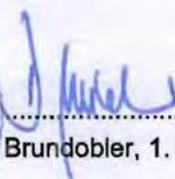
  
.....  
Brundobler, 1. Bgm.

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.11.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 22.11.2013

Gemeinde Bad Füssing



  
.....  
Brundobler, 1. Bgm.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 22.11.2013, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 22.11.2013 bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 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 die bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wurde 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).

Bad Füssing, den 22.11.2013

Gemeinde Bad Füssing



  
.....  
Brundobler, 1. Bgm.



## **Bebauungsplan „Am Brunnerweg“ im Ortsteil Würding**

**Gemeinde Bad Füssing**

**Landkreis Passau**

**Regierungsbezirk Niederbayern**



Ausgefertigt am: 22. NOV. 2013

  
**Brundobler**  
1. Bürgermeister

### **Inhalt:**

**Begründung**  
**Textl. Festsetzungen**  
**Umweltbericht**  
**Festsetzungen zur Grünordnung**  
**Checkliste zur Eingriffsregelung**  
**Zusammenfassende Erklärung**  
**Planunterlagen**



# **Bebauungsplan „Am Brunnerweg“**

## **Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Würding**

### **Landkreis Passau**

#### **Begründung**

##### Anlass

Das bisherige Wohnbaugebiet „Trettland III“ ist bereits verkauft und bis auf wenige Parzellen bebaut. Auch das neue Baugebiet „Wasnerfeld“ ist bereits zur Hälfte bebaut bzw. verkauft. Zur Sicherstellung von ausreichendem Baugrund für Bürger und Beschäftigte im Gemeindegebiet wird dieses Baugebiet ausgewiesen.

##### Größe/Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brunnerweg“ umfasst eine Fläche von ca. 4.100 qm. Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet befindet sich nördlich der bestehenden Bebauung am Brunnerweg.

##### Erschließung

Die Zufahrt zum Baugebiet ist über den Brunnerweg und den Schusterpoint sichergestellt. Aus Kostengründen (Herstellung und Unterhalt) werden öffentliche Grünflächen nicht 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 des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

Die Entsorgung erfolgt über die Kanaleinrichtungen der Gemeinde Bad Füssing.

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Energie Südbayern GmbH (ESB).

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen, da im Baugebiet „Trettland“ in zumutbarer Entfernung (ca. 400 m Fußweg) ein ausreichend dimensionierter Spielplatz vorhanden ist.

##### Beseitigung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Nachdem die Voraussetzungen des § 2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erfüllt sind, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen zulässig. Es werden für die ca. 500 qm neuen Verkehrsflächen 3 Sickerschächte mit Vorreinigungsanlagen errichtet.

### Planungskonzept

Das Baugebiet wird als WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und soll vorwiegend zur Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern dienen. Zur Sicherstellung einer gelockerten Bebauung 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 BauGB fallen werden nicht zugelassen.

Das Maß der zulässigen Bebauung wird mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m (entspricht max. 2 Vollgeschossen) der umliegenden Bebauung angepasst. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der überplante Bereich bereits als „WA“ dargestellt ist.

### Hinweis

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### Verfahrensablauf:

Bei der Beschlussfassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wurden Anregungen hinsichtlich Erschließung (Erdgasversorgung) sowie gesetzlicher Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden noch Anregungen von der Deutschen Telekom, dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf und vom Kreisbrandrat vorgetragen. Die Anregungen der Deutschen Telekom wurden in der Begründung unter "Hinweis" und die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes wurden in der Begründung unter "Beseitigung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen" berücksichtigt. Die Anregungen des Kreisbrandrates hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind aufgrund der vorhandenen Hydranten des ZV Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe beachtlos.

Bad Füssing, 07.06.2011

ergänzt: 01.08.2013, 05.09.2013, 11.11.2013



# Bebauungsplan „Am Brunnerweg“

## 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 Grünordnung
  
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 Nebengebäude
  - 2.5 Private Verkehrsflächen
  - 2.6 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 2.7 Einfriedung
  - 2.8 Stellplätze für Kfz
  - 2.9 Grund- und Regenwasser
  
3. Hinweise
  - 3.1 Landwirtschaft

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

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: 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.

Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).

Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl).

Als Mindestgrünfläche GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).

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

### 1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

#### 1.3.1 Bauweise offen

#### 1.3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser

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

#### 1.3.4 Wandhöhe:

Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

#### 1.3.5 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.

## 1.4 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.

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

### 2.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß 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

**Dachform** Die Dächer sind als gleichseitige Satteldächer auszubilden. Das Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist unzulässig.

**Dachneigung** Satteldach 25° bis 35°

**Dachgaupen** Zulässig bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Zulässig sind ausschließlich stehende Giebelgaupen ab 30° Dachneigung des Hauptdaches. Je Dachseite ist nur eine Gaupe 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.

Wandhöhe Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

Sockelhöhe Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. 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.

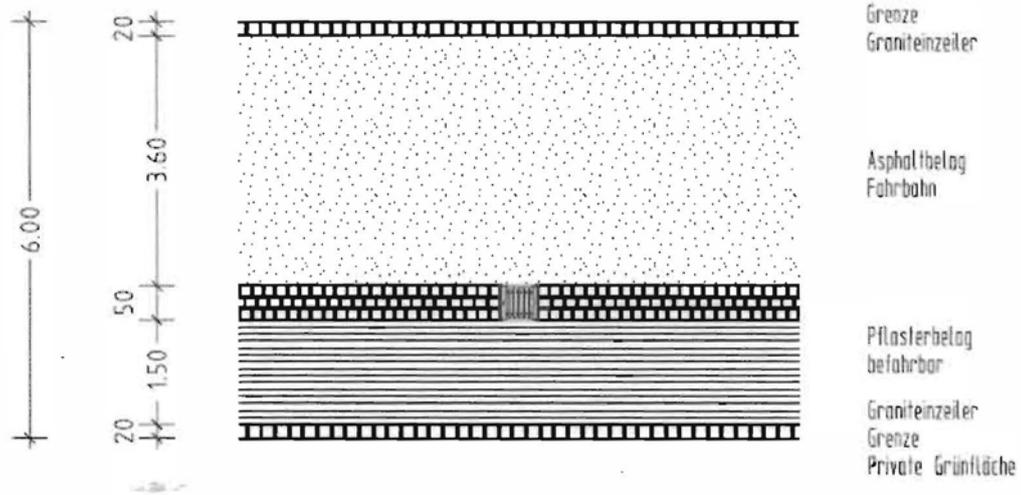
Wandhöhe Zulässige Wandhöhe max 3,00 m.

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

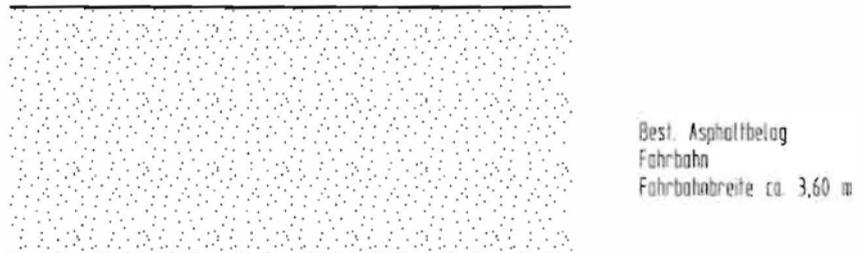
#### 2.5 Private Verkehrsflächen

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.

## Detail Anliegerstraße Brunnerweg



## Schusterpoint



## 2.7 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.

## 2.8 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. Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

### 2.9.1 Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 317,50 m über NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,00 – 1,50 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 319,00 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. Aufgrund des geringen Flurabstandes wird empfohlen, auf Ausführungen von Untergeschossen gänzlich zu verzichten. Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

### 2.9.2 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 sowie landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung vorhanden sind, deren Bewirtschaftung zu dulden ist.

Bad Füssing, 07.06.2011

ergänzt: 01.08.2013, 05.09.2013, 11.11.2013

# **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Brunnerweg“**

Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Würding

## **U M W E L T B E R I C H T**

nach § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB

### **Beschreibung des Vorhabens**

Die Gemeinde Bad Füssing plant im Ortsteil Würding am bereits vorhandenen und bebauten Brunnerweg auf einer Fläche von circa 4.200 qm ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit insgesamt fünf Bauparzellen auszuweisen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei maximal 0,3; die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 0,6. Die Mindestgrünflächenzahl (GÜZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Ziel der Planung ist es, einheimischen Familien im Kurort Bad Füssing Bauland zur Verfügung zu stellen. Das Planungsgebiet grenzt an das bestehende Baugebiet WA Heilmühle.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing als geplantes WA dargestellt.

Die Gemeinde Bad Füssing hat am 06.06.2011 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeit**

Da im Kurort Bad Füssing die Ausweisung von Wohngebieten für die heimische Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, grundsätzlich wünschenswert ist und dabei geeignete Grundstücke nur bedingt zur Verfügung stehen, ist eine anderweitige Planungsmöglichkeit nach derzeitigem Stand nicht gegeben, zumal aus städtebaulicher und landschaftsökologischer Sicht der geplante Standort insofern geeignet erscheint, als er im Sinne einer Verdichtung einer bereits vorhandener Bebauung gewertet werden kann und nachteilige ökologische Auswirkungen nicht gegeben sind.

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brunnerweg“ 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, zumal im Bebauungsplan eine Grünflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird und im Grünordnungsplan Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen für die privaten Grünflächen getroffen werden,

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

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

Da es sich bei der Art der baulichen Nutzung um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt und die GRZ bei maximal 0,3 liegt, kann die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, da alle in der „Checkliste“ des Leitfadens (Seite 6, Leitfaden) zu erfüllenden Bedingungen gegeben sind und zusätzlich Festsetzungen zur Grünordnung Inhalt der Planung sind.

Es besteht somit kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.

### **Festsetzungen Grünordnungsplan**

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind durch Text und Plan beschrieben und enthalten Aussagen über die Bepflanzung von privaten Grünflächen mit Pflanzlisten, Bestimmungen zur Pflege der Pflanzungen, sowie Maßnahmen zum Schutz des Wassers und des Bodens.

Bad Füssing, den 07.06.2011

Albert Krah, Diplomgeograph Univ.

Büro für Landschaftsökologie und Raumplanung

# Festsetzungen zur Grünordnung / Grünflächen

## 1. Private Frei- und Grünflächen

1.1 Pro Parzelle ist mindestens ein Baum I. Ordnung oder ein Obstbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Dabei sollen die im Grünordnungsplan bezeichneten Standorte vorrangig bepflanzt werden (siehe Pflanzlisten).

1.2 Garagen und Stellplätze sollen mit Sträuchern eingegrünt, Wandfassaden und Einfriedungen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

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

## 2. Pflanzlisten

### 2.1 Artenauswahl Allgemein

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

### 2.2 Pflanzlisten / Qualifikation

#### Bäume I. Ordnung

Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

#### Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Elsbeere

Qualifikation Laubbaum      2 xv; StU 10/12  
Höhe 150 – 200

#### Obstbaum

Heimische Arten, Hoch- oder Halbstamm

Qualifikation Obstgehölz      2 xv; StU 10/12

#### Großsträucher

Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Weißdorn

Sträucher

Roter Hartriegel, Roter Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Wildapfel, Felsenbirne, Hundsrose

Qualifikation Strauch 2 xv; 60 – 80

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe, Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

### 2.3 Negativliste

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

## **3. Geländegestaltung / Schutz von Wasser und Boden**

3.1 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.

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

## **4. Gesetzliche Abstandsflächen**

4.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen zu landwirtschaftlich Flächen sind einzuhalten.

Bad Füssing, 07.06.2011

ergänzt: 01.08.2013, 05.09.2013, 11.11.2013

# *Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung*

## Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

### Bebauungsplan: „Am Brunnerweg“

#### **O. Planungsvoraussetzung**

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja nein

#### **1. Vorhabenstyp**

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

ja nein Art des Vorhabens: WA

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0.30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

ja nein

#### **2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

ja nein

Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a)

ja nein

Art der Maßnahmen: Mindestgrünflächenanteil von 40 %

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein

Art der Maßnahmen: Wasserdurchlässige Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen

### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein

Art der Maßnahmen: Niederschlagswasser muss auf Baugrundstück versickern

### 5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

### 6 Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

ja nein

Art der Maßnahmen: Mindestgrünflächenanteil 40 %

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Bad Füssing, 07.06.2011

ergänzt: 01.08.2013, 05.09.2013, 11.11.2013

# Bebauungsplan "Am Brunnerweg" im Ortsteil Würding Gemeinde Bad Füssing Landkreis Passau

## Zusammenfassende Erklärung

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 06.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2011 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gegeben.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.08.2013 bis 03.09.2013 statt. Anregungen von Privatpersonen wurden nicht vorgetragen. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 06.08.2013 durchgeführt. Beachtliche Anregungen wurden hierbei vom Bay. Bauernverband, der Deutschen Telekom Technik GmbH, von der Energie Südbayern GmbH und vom ZV Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe vorgetragen. Eine Beratung der Anregungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 05.09.2013 vorgenommen. Hierbei wurden die vorgetragenen Anregungen gewürdigt und in die Planung eingearbeitet.

Anschließend wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10. bis 08.11.2013 öffentlich ausgelegt. Anregungen von Privatpersonen gingen wiederum nicht ein. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.09.2013 durchgeführt. Hierbei wurden von der Deutschen Telekom Technik GmbH, vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf und vom Kreisbrandrat Anregungen vorgetragen. Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung am 11.11.2013 mit den vorgetragenen Anregungen befasst und die Anliegen der Deutschen Telekom Technik GmbH und des Wasserwirtschaftsamtes in den Planunterlagen (Begründung) eingearbeitet. Die Vortragungen des Kreisbrandrates hinsichtlich der Löschwasserversorgung konnten aufgrund des vorhandenen Trinkwassernetzes des ZV Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe ausgeräumt werden. Nach Abhandlung der Anregungen wurde der Satzungsbeschluss herbeigeführt.

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere des § 1 a Abs. 2, da mit der Planung eine Nachverdichtung erfolgt und aufgrund der gewählten Bebauung mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

Bad Füssing, 11.11.2013