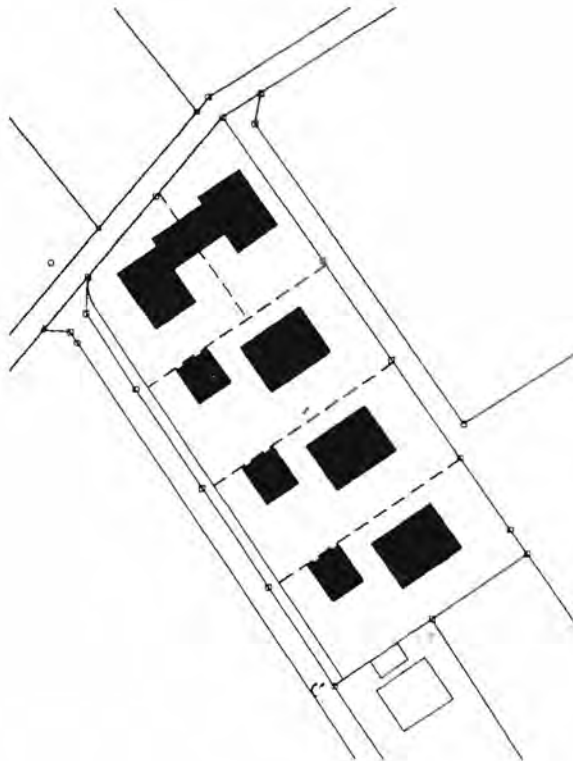


# Bebauungsplan + Grünordnungsplan



## "Am Brunnerweg" 1. Änderung

Gemeinde Bad Füssing

Ortsteil Würding



Planungsbüro:

RIEDL & JETZINGER  
Goethestr. 3  
94072 Bad Füssing  
Tel. 08531/22161

Ausgefertigt am: 11. JUNI 2015

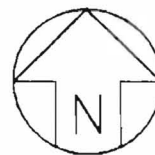


  
Brundobler  
1. Bürgermeister

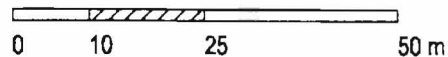
12.03.2015

# Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes

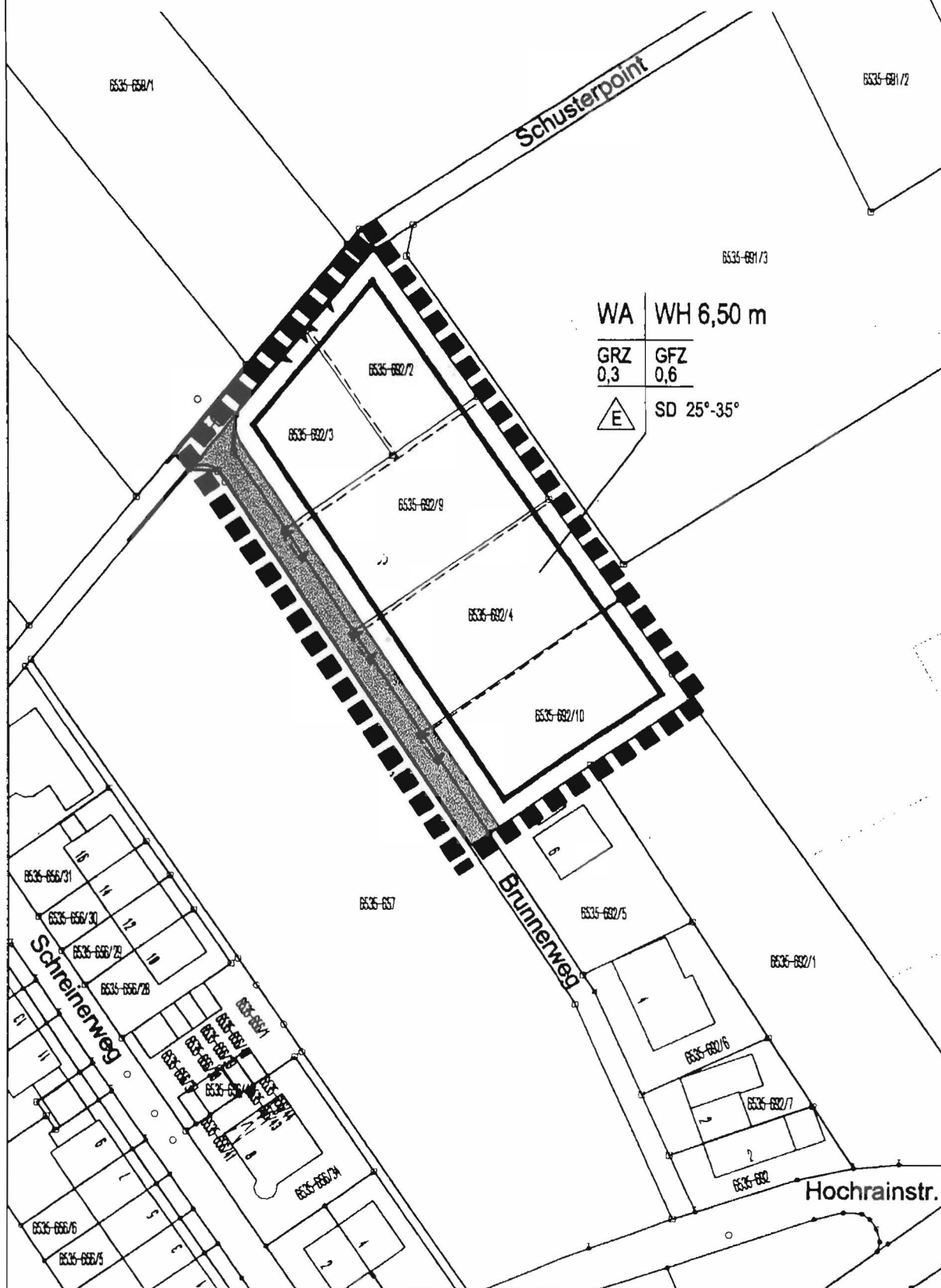
M = 1/1000



M = 1/1000

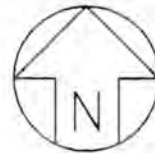


## GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

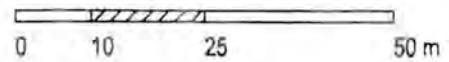


# Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes

M = 1/1000

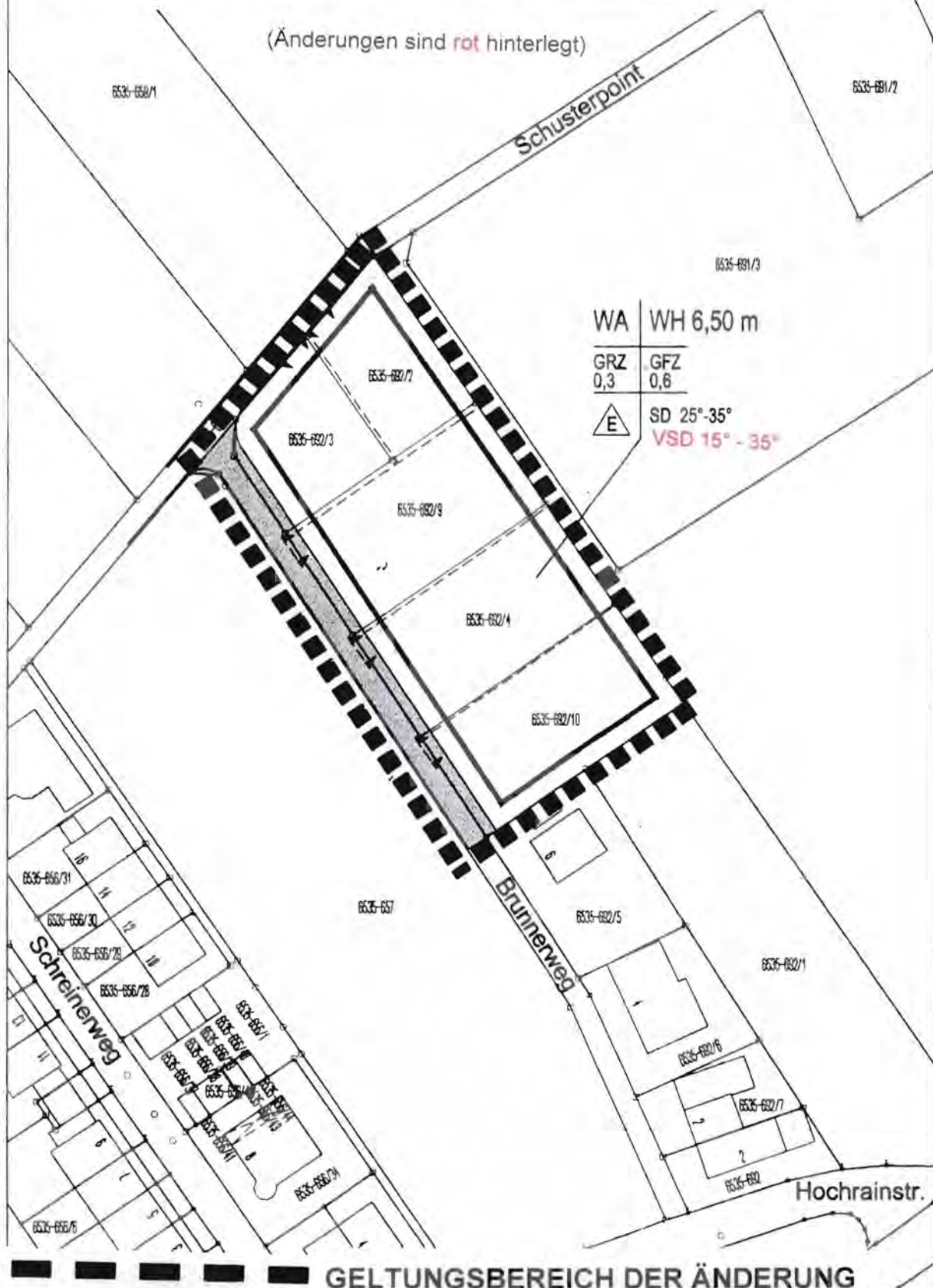


M = 1/1000



## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

(Änderungen sind **rot** hinterlegt)



|     |               |
|-----|---------------|
| WA  | WH 6,50 m     |
| GRZ | GFZ           |
| 0,3 | 0,6           |
|     | SD 25°-35°    |
|     | VSD 15° - 35° |

**GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG**

# Festsetzung durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (Änderungen sind rot hinterlegt)

WA

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°

VSD

Versetztes Satteldach, Dachneigung 15° - 35°



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Bauweise

O

Offene Bauweise



Baugrenze



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



nur Einzelhäuser zulässig

## Verkehrsflächen



Öffentliche  
Straßenverkehrsfläche

## Grünflächen



Private Grünfläche



Vorschlag Standort Anpflanzungen  
Baum I. Ordnung oder Obstbaum

## Textl. Festsetzungen (Änderungen sind **rot** hinterlegt).

### 2.3 Wohngebäude

|                 |  |
|-----------------|--|
| Dachform        | Die Dächer sind als gleichseitige Satteldächer <b>oder versetzte Satteldächer</b> auszubilden. Das Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist unzulässig.<br><b>Der Höhenunterschied bei versetzten Satteldächern von OK. Dachhaut des höherliegenden Daches bis OK. Dachhaut des darunterliegenden darf max. 1,5 m bei Belichtung und max. 1,0 m ohne Belichtung betragen. Der Versatz ist über die gesamte Länge auszuführen.</b> |
| Dachneigung     | Satteldach 25° - 35°<br><b>Versetztes Satteldach 15° - 35°</b>   |
| 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. Gaubenbreite 2,0 m. Der Abstand der Gaupen vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen.   |
| Dacheinschnitte | Dacheinschnitte sind unzulässig.   |
| Firstrichtung   | Die Firstrichtung ist freigestellt, muß aber immer über die Längsrichtung des Gebäudes laufen.<br><b>Bei VSD ist die Firstrichtung frei wählbar.</b>   |
| Wandhöhe        | Max. 6,5 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.   |
| Sockelhöhe      | Sichtbare Sockelhöhe max. 0,3 m. Sichtbare Kellerfenster sind unzulässig.  |

### 2.4 Garagen und Nebengebäude

|          |  |
|----------|--|
|          | Garagen u. Nebengebäude sind in eingeschossiger Bauweise zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.  |
| Dachform | Dachform Dachneigung sind dem Hauptgeb. anzupassen.<br><b>Bei Flur-Nr 692/2 u./3 ist eine Dachneigung von 5° - 20° zulässig.</b>   |
| Wandhöhe | Zulässige Wandhöhe max. 3,0 m.<br><br>Werden Garagen als zusammengebaute Grenzgaragen errichtet, so sind diese in Dachform u. Dachneigung aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dem Gebäude des Erstbauenden anzupassen. |

Planungsbüro  
Riedl & Jetzinger  
Goethestr 8  
94072 Bad Füssing

## **BEGRÜNDUNG**

Zur 1. Bebauungsplan - u. Grünordnungsplan - Änderung  
Deckblatt 1 "Am Brunnerweg"

Gemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Bad Füssing  
Passau  
Niederbayern

Der gültige Bebauungsplan "Am Brunnerweg" weist eine Bebauung mit Satteldächern von 25° - 35° für Haupt- und Nebengebäude aus.

Es ist nun beabsichtigt, für das gesamte Baugebiet die Dachform auch für versetzte Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 35° zu öffnen. Bei den Flur-Nrn. 692/2 u. /3 soll bei Garagen u. Nebengebäuden außerdem eine Dachneigung von 5° - 20° möglich sein.

Diese Maßnahme erfordert nun die 1. Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes mit Deckblatt 1. Erläuterungen u. textl. Festsetzungen des rechtsverbindl. Bebauungs- u. Grünordnungsplanes und der dazugehörigen Begründung gelten für Deckblatt 1 sinngemäß.

### **Bebauungsplan im Innenbereich nach § 13a BauGB.**

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan bzw. dessen Änderung handelt (u.a. dient dieser der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Nachverdichtung der Innenentwicklung) und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, hat der Gemeinderat Bad Füssing beschlossen, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung frei. Es gelten die voraussichtl. Eingriffe in Natur und Landschaft als, vor der planerischen Entscheidung, bereits erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung ist nicht anwendbar. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.

Bad Füssing, den 12.03.2015

## Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 02.03.2015 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnerweg“ mit Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durch zu führen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

**Bad Füssing, 11.06.2015**



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 i.d.F. vom 12.03.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03. bis 24.04.2015 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 16.03.2015 durchgeführt.

**Bad Füssing, 11.06.2015**



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 01.06.2015 das Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Bad Füssing, 11.06.2015**



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 11.06.2015 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 11.06.2015 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). Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Bad Füssing, 11.06.2015**



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

# BEKANNTMACHUNG

## über einen ☒ Bebauungsplan ☒ Grünordnungsplan

### I.

Der ☒ Gemeinderat ☐ Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 01.06.2015 für das Gebiet „Am Brunnerweg“ im Ortsteil Würding mit Deckblatt Nr. 1 die Änderung des/einen ☒ 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 12.03.2015 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 16 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

**Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

### III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:  
Unbeachtlich werden
- a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
2. Desweiteren wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für die nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

☐ Auf die nebenstehenden Genehmigungsauflagen und Hinweise wird verwiesen.

Bad Füssing, 11.06.2015



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 11.06.2015 Der ☒ Bebauungsplan ☒ Grünordnungsplan  
Abgenommen am 26.06.2015 ist somit am 11.06.2015 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung