



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.13 **II / SD.** ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE
 DACHFORM - SATTELDACH / DACHNEIGUNG 20°. 25°
 WANDHÖHE MAX 6.25 m

PLANZEICHEN

GELTUNGSBEREICH

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

NUTZUNGSKETTE

ST. STELLPLÄTZE

FIRSTRICHTUNG

GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

BAUGRENZEN

OBERFLÄCHENWASSER BESTAND

DACHFLÄCHEN UND PARKPLATZFLÄCHEN/STRASSEN
 ÜBER VORSATZSCHÄCHTE IN SICKEGRUBEN

GEPLANTER NEUBAU

DACHFLÄCHEN IN FLÄCHENVERSICKERUNG

Niederschlagswasserentsorgung

Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung ist anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen. Bei Neuplanungen sind „Platzgründe“ keine ausreichende Begründung für unterirdische Versickerungsanlagen.

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 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... **06.12.2023** ... die Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Kirchenweg“ mit Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... **20.12.2023** ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 05.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... **17.04.2024** ... bis ... **27.05.2024** ... beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 05.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... **25.04.2024** ... bis ... **27.05.2024** ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... **17.04.2024** ... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... **17.06.2024** ... die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... **05.04.2024** ... als-Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den ... **2. JUNI 2024** ...

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Gemeinde Bad Füssing, den ... **2. JUNI 2024** ...

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

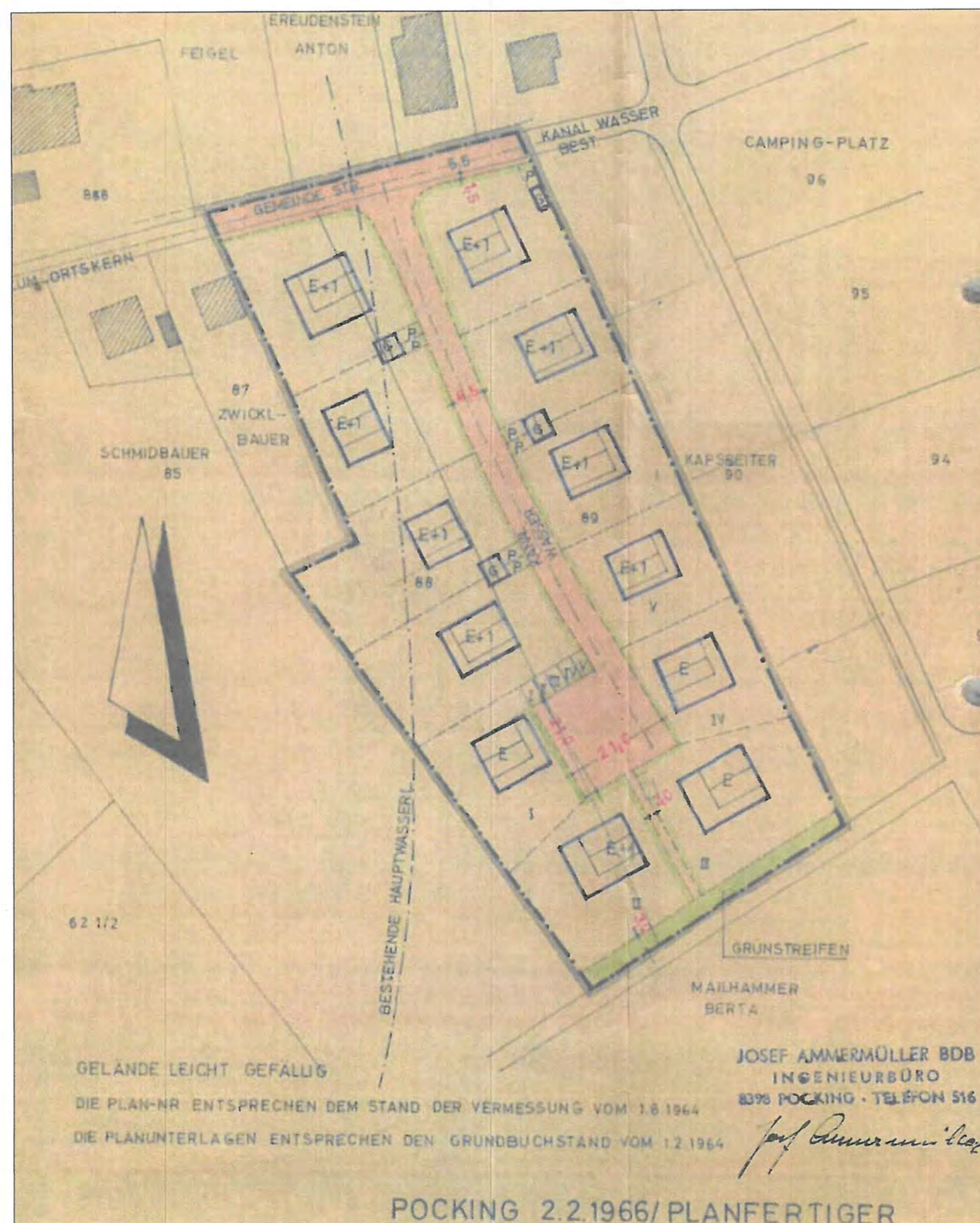
- Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ... **2. JUNI 2024** ... gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am ... **2. JUNI 2024** ... bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeschädigt 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, 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 ... **2. JUNI 2024** ...

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

BEBAUUNG BESTAND
 BESTANDS - GEBÄUDE

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG
 DECKBLATT NR. 2



BEBAUUNGSPLAN
 " AM ALTEN KIRCHENWEG "

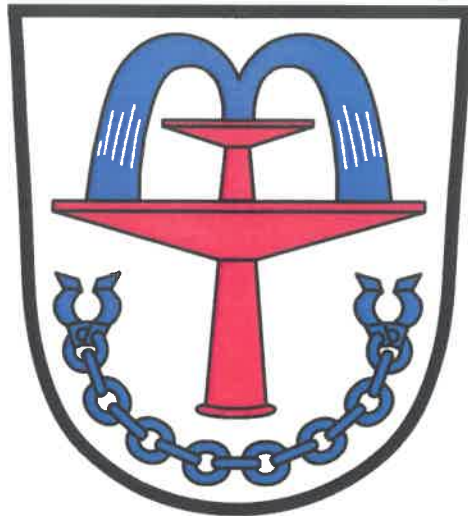
GEMEINDE: **BAD FÜSSING**
 LANDKREIS: **PASSAU**
 REGIERUNGSBEZIRK: **NIEDERBAYERN**

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG
 " AM ALTEN KIRSCHENWEG "
 2 ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 2

MASSTAB 1 : 1000

BAD FÜSSING; 05.04.2024

BÜRO KRAUSE
 STEINREUTHER STRASSE 61
 94072 BAD FÜSSING



Bebauungsplan
“Am Alten Kirchenweg”

Begründung

zur

2. Änderung mit Deckblatt Nr. 2

Gemeinde: 94072 Bad Füssing

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Bad Füssing, 05.04.2024

Büro Krause
Gerhard Huber
Steinreither Str. 31
94072 Bad Füssing

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G.H.', is placed over the contact information.

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung der geplanten Maßnahme

(1) Anlass der Planung

(2) Ausgangslage

(3) Planungsziel

(4) Verfahrensablauf

I. Begründung der geplanten Maßnahme

(1) Anlass der Planung

Das alte Wohnhaus in der Wilhelm-Busch-Straße 10, wird seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt und ist renovierungsbedürftig.

Das vorhandene Heizsystem entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und muss erneuert werden. Hier soll eine moderne Heizanlage entsprechend den derzeitigen Wärmeschutzverordnungen eingebaut werden.

Ein Umbau des Bestandsgebäudes auf 2 kleine, bezahlbare Wohnungen ist geplant.

(2) Ausgangslage

2.1. Lage des Planungsgebietes

Das Grundstück der Bebauungsplanänderung liegt im Süd-Osten, Ortsteil Safferstetten der Gemeinde. Fl.-Nr. 88/11, Gemarkung Safferstetten.

Anbindung an Ludwig-Thoma-Weg zum Zentrum von Bad Füssing.

Der Bebauungsplan „Am Alten Kirchenweg“ soll mit Deckblatt Nr. 2 vom 05.04.2024 geändert werden.

2.2. Verkehrserschließung

Bebaute Grundstücksflächen sind mit Wilhelm-Busch-Straße an den Straßenverkehr angebunden.

Zufahrten im Bestand.

Sämtliche Erschließungen, Kanal, Wasser, Strom, etc. sind vorhanden.

2.3. Natürliche Grundlagen

Das Grundstück liegt im Süd-Osten, Ortsteil Safferstetten, der Gemeinde Bad Füssing.

Das Bodenniveau ist in einer Ebene zum Nachbargrundstück bzw. zu den Zufahrtsstraßen.

- Das Plangebiet ist bereits bebaut.
Für Grünflächen ist Oberboden vorhanden.
Der Untergrund besteht aus Kies-Sand-Gemisch
- Im Gebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.
Der Schwankungsbereich des Grundwassers bewegt sich in einer Tiefe von 3,00 bis 4,00 m unter Straßenniveau. Die geplanten Höhen der Fußböden sind außerhalb des Schwankungsbereiches des Grundwassers.
Gebäude neu wird nicht unterkellert.
- Vegetation:
Die bestehende Baumbepflanzung bzw. Grünflächen im Umfeld der bestehenden Gebäude bleibt unberührt. Der Umgriff der Anbauten soll durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan neu gestaltet werden.
- Altlasten:
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden.
- keine geschützten Bau- oder Bodenelemente
- neues Gebäude wird den Bestandsfassaden angepasst.
- Redaktionelle Ergänzung Stellungnahme Landratsamt Passau, Abteilung Bodenschutz vom 07.05.2024
Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

(3) Planungsziel

Beschreibung des geplanten Vorhabens

Das auf dem Grundstück Fl.-Nr. 88/11 vorhandene, alte Gebäude soll grundsaniert werden.

An der Südseite ist ein Anbau von zwei kleinen Wohneinheiten geplant.

Stellplätze könne unter Einhaltung der erforderlichen Grünfläche auf dem Grundstück errichtet werden.

Alle Versorgungssparten sind in der Wilhelm-Busch-Straße vorhanden.

GRZ bzw. GFZ nach Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes.

(4) Verfahrensablauf

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB vorgenommen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Grundfläche unter 20.000 qm ist und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben dient.

Der Bebauungsplan liegt in keinem Schutzgebiet.

§ 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 Bas. 4 BauGB statt.

Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Bad Füssing, 05.04.2024

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 17.06.2024 für das Gebiet „Am Alten Kirchenweg“ mit Deckblatt Nr. 2 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 05.04.2024 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.

1. 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.
2. 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, 26.06.2024



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:
An die Amtstafel angeheftet am 26.04.2024 Der Bebauungsplan Grünordnungsplan
Abgenommen am 11.07.2024 ist somit am 26.04.2024 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung