

Gemeinde Bad Füssing-Ortsteil Voglöd

Landkreis Passau

Änderung der Abrundungssatzung für den Ortsteil „Voglöd“

1. Änderung mit Deckblatt 1

Planung: Hans-Joachim Berger
Krottenthal 2
94081 Fürstzell
Tel.: 08506 / 546

Hans-Joachim Berger GmbH
Bauunternehmung
94081 Fürstzell, Krottenthal 2
Tel.: (08506) 546 Fax 922327



Fürstzell, den 16.12.2024

Textliche Änderung zur Abrundungssatzung für den Ortsteil „VOGLÖD“

Gemeinde Bad Füssing, Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern

Bisher:

Punkt 4.1.2 Gebäudetyp E + I

Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Dachneigung: 28 – 35°

Kniestock: zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.

Dachgauben: unzulässig

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5% der Hauptfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Sockelhöhe: sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. sichtbare Kellerfenster unzulässig.

Änderung:

Punkt 4.1.2 Gebäudetyp E + I

Dachform: Satteldach **und Walmdach**, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Dachneigung: 20 – 35°

Wandhöhe: max. 7,00 m, gemessen von Oberkante Gelände (im Mittel) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachgauben: unzulässig

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5% der Hauptfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Sockelhöhe: sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. sichtbare Kellerfenster unzulässig.

Begründung Abrundungssatzung für den Ortsteil Voglöd

Der Eigentümer der Flurnummer 436 Gemarkung Würding (Voglöd 1, 94072 Bad Füssing) beabsichtigt eine Bebauung des oben genannten Flurstücks.

Mit der beabsichtigten Bebauung soll ein Wohnhaus mit Garage mit einem Walmdach errichtet werden.

Mit der beantragten Änderung sollen Voraussetzungen geschaffen werden, eine zeitgemäße Architektur und individuellere Lösung umzusetzen.

In Voglöd gibt es für einen Teilbereich eine gültige Ortabrundungssatzung aus dem Jahr 1995, die inhaltlich analog anderen Satzungen im Gemeindebereich gehalten wurde. Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Allerdings sind im Ortsteil Voglöd (unmittelbar außerhalb der Abrundungssatzung) jedoch in einer Außenbereichssatzung Walmdächer vorhanden.

An den vorangegangenen Abrundungssatzungen bzw. auch bei Neuaufstellungen in anderen Ortsteilen, ist eine deutliche Veränderung in der Gestaltung der Wohnhäuser abzulesen. Heute sind die Wohngebäude sehr häufig keine Bauten mit Giebeloptik, Vorbauten, Quergiebeln in der Fassade und Dachaufbauten, sondern reduzierte, kompakte Baukörper.

Das Walmdach ist eine der ältesten Dachformen der Architektur. Hierbei sorgen ausgewogene Proportionen und die ausgeglichene Geometrie für ein harmonisches und ästhetisches Erscheinungsbild. Städtebaulich und bezogen auf die Fachliteratur fügt sich ein Walmdach sowohl in traditionell geprägte Straßenzüge als auch in moderne Siedlungen gut ein.

Ein weiterer Aspekt bezüglich der Änderung der Dachform ist, dass es auf allen vier Gebäudeseiten geneigte Dachflächen gibt. Somit sind also keine Giebelflächen vorhanden. Dadurch ist die Dachkonstruktion stabiler, die Außenwände darunter sind besser geschützt und bleiben „trocken“. Die geneigten Dachflächen bieten auch eine geringere Angriffsfläche für Wind, somit wird die Windlast, die auf das Dach wirkt, verringert und ein effektiver Schutz gegen Sturm und Wind gewährt. Eine weitere Begründung kann hier auch die Nutzung aller Dachflächen zur Energiegewinnung sein.

Mit den beantragten Änderungen möchte der Bauherr die beabsichtigte Gestaltung der künftigen Gebäude, seinen Vorstellungen entsprechend, anpassen. Dabei soll das zu errichtende Eigenheim sowohl optisch als auch technisch angepasst werden.

Die bestehenden Vorgaben, §3 planliche Festsetzungen Nr. 1. Maß der baulichen Nutzung: GFZ, GRZ und VG bleiben unberührt.

Die Gebote zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sowie dem der Nachverdichtung wird entsprochen.

Aus den oben genannten Gründen sind die auf dem Deckblatt aufgeführten, kleineren Änderungen der Ortsabrundungssatzung „Voglöd“, hinsichtlich Dachform-/Neigung und der Wandhöhe erforderlich.

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 34 Abs.6 BauGB i. V. m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt.

Da lediglich die textlichen Festsetzungen von der Änderung betroffen sind, ist ein Eingriff in die Natur nicht zu befürchten.

Festsetzungen zur Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher nicht erforderlich.

Bestätigungsvermerke

1. Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 18.11.2024 beschlossen, für den Ortsteil „Voglöd“ die bestehende Ortsabrundungssatzung mit 1. Änderungssatzung zu ändern.

Bad Füssing, 18.03.2025

Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung i. d. F. vom 16.12.2024 wurde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2024 zur Stellungnahme zugesandt.

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung i. d. F. vom 16.12.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2024 bis 24.01.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.12.2024 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Bad Füssing, 18.03.2025

Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



3. Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 25.02.2025 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Voglöd“ i. d. F. vom 16.12.2024 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 18.03.2025

Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



4. Ausgefertigt am: 18.03.2025

Bad Füssing, 18.03.2025

Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



5. Die 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Voglöd“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 19.03.2025, rechtsverbindlich. Die Bekanntmachung wurde durch Niederlegung digital über das Internet unter <https://www.gde-badfuessing.de/aktuelles-termine/bekanntmachungen> sowie Anschlag an der Amtstafel vorgenommen.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Ortsabordnungssatzung im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Bad Füssing, 19.03.2025

Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung

über die Aufstellung Änderung Ergänzung einer städtebaulichen Satzung

I.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat am 25.02.2025 für das Gebiet „Voglöd“ mit 1. Änderungssatzung eine städtebaulichen Satzung (Ortsabrundungssatzung) nach § 34 Abs. 4 BauGB § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Diese Satzung

- ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom _____, Az.: _____ genehmigt worden
 gilt als genehmigt (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)
 bedurfte keiner Genehmigung

II.

Die Satzung i. d. F. vom 16.12.2024 liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, Zi.-Nr. 17 während der allg. Dienststunden auf Dauer öffentlich aus, kann dort eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 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 der Satzung und des Flächennutzungsplans und
- c. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Bad Füssing, 19.03.2025



Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe mittels Anschlag an der Amtstafel und Niederlegung digital über das Internet:

An die Amtstafel angeheftet am 19.03.2025
Abgenommen am 03.04.2025

Die städtebauliche Satzung ist somit am 19.03.2025 in Kraft getreten.