

# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

### I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 19.12.2022 für das Gebiet „An der Pockinger Straße“ mit Deckblatt Nr. 18 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.

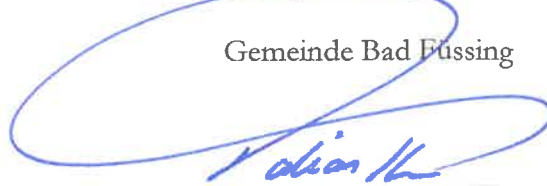
Der Plan i.d.F. vom 15.07.2022 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 17 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

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

### III.

- 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 des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- Desweiteren 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.
- Es wird 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 werden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gemeinde Bad Füssing



Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Bad Füssing, 25.01.2023

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 25.01.2023

Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan

Abgenommen am 09.02.2023

ist somit am 25.01.2023 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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



# Bebauungsplan und Grünordnungsplan Bad Füssing

---

Landkreis  
Gemeinde  
Regierungsbezirk

Passau  
Bad Füssing  
Niederbayern

---

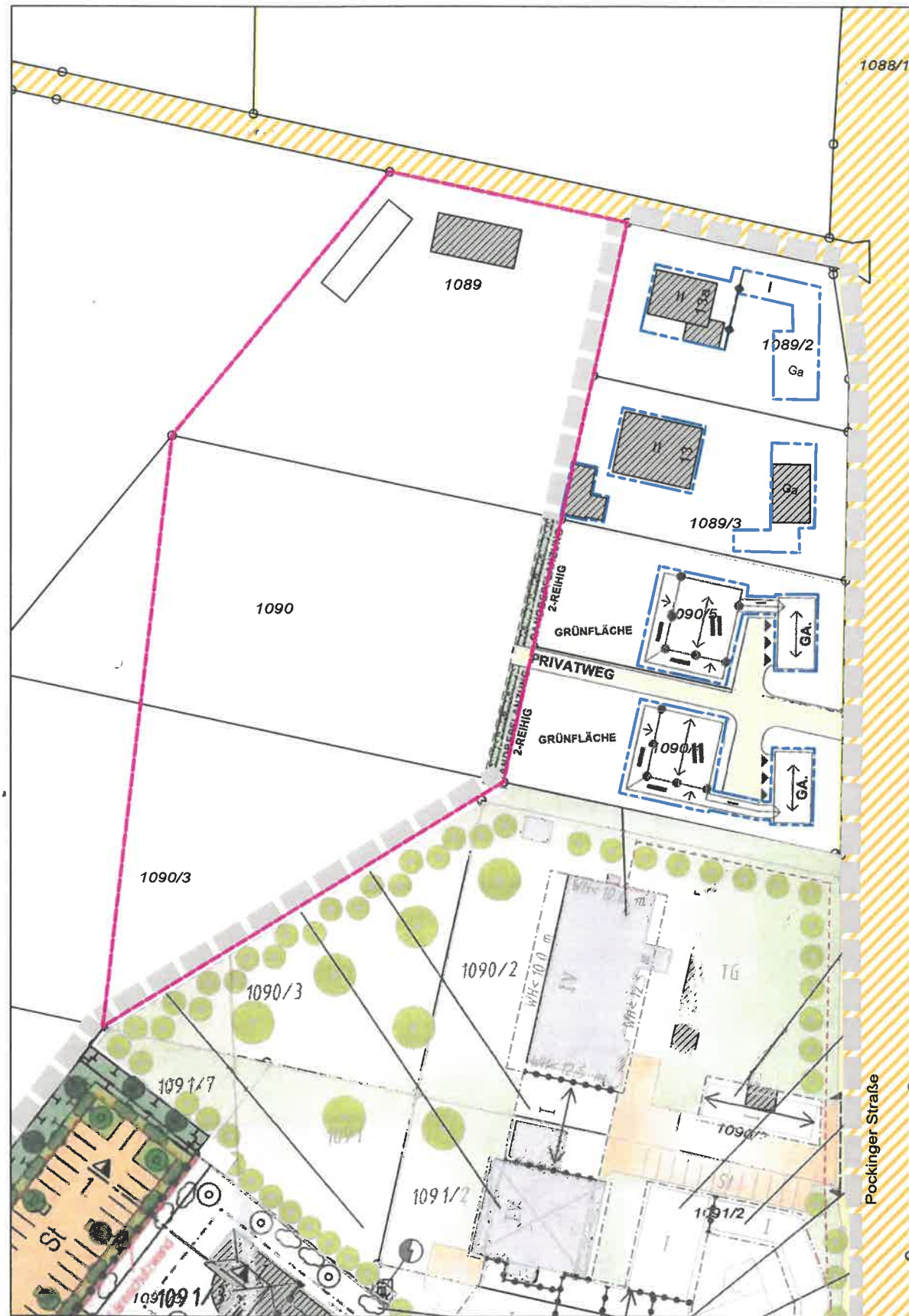
## 18. Änderung zum Bebauungsplan Bad Füssing An der Pockinger Straße

---

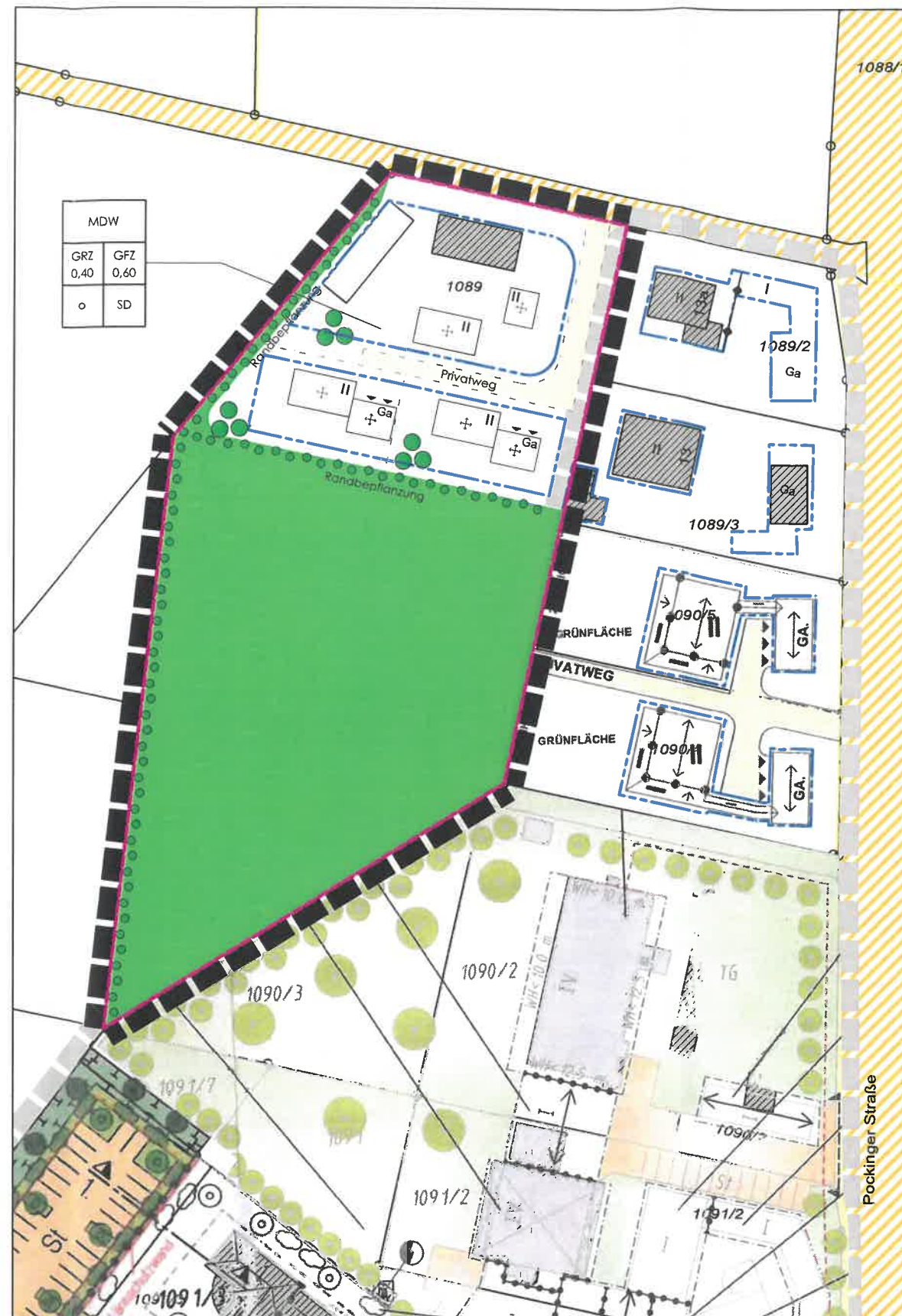
EA  
Neuhaus | Vornbach den 15.07.2022

Deckblatt Nr. 18  
Maßstab 1:1000





Gültiger Bebauungsplan inkl. eingearbeiteter gültiger Deckblätter



Erweiterung Deckblatt 18

Für Flurnummer 1089 | Gemarkung Safferstetten sind ausschließlich die Festsetzungen von Deckblatt 18 gültig

Festsetzungen durch Planzeichen (geltend für Deckblatt 18)

- Nutzungskette
- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für das Deckblatt 18
- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes
- ▨ Gebäude Bestand
- ⊕ Vorschlag Gebäude neu
- ▨ Öffentliche Verkehrsfläche
- — — Baugrenze neu
- II; III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- - - Vorschlag Teilung der Flur Nr.
- 129/1 Flurnummer
- Grundstücksgrenze Bestand mit Vermessungspunkt
- ▨ PD/SD Dachform Bestand
- Kennzeichnung der betroffenen Flurnummer
- Kennzeichnung der betroffenen Flurnummer
- SD Satteldach
- offene Bauweise

Gemeinde: Bad Füssing  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Deckblatt 18

Maßstab

1 : 1000

Datum

15.07.2022

Änderungen

Gezeichnet

EA

Bebauungsplan | An der Pockinger Straße | Deckblatt Nr. 18 | Seite 2 | 6

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)





# Bebauungsplan „an der Pockinger Straße“

## 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. Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 2.2. Wohngebäude
  - 2.3. Garagen und Nebengebäude
  - 2.4. Private Verkehrsflächen
  - 2.5. Einfriedung
  - 2.6. Stellplätze für Kfz
  - 2.7. Regenwasser

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

- 1.1. Art. Der baulichen Nutzung  
MDW: Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 a BauNVO  
Ausnahme nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist nicht zulässig
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung  
Für die einzelnen Baugrundstücke gilt folgendes Maß der baulichen Nutzung:  
  
Als Höchstgrenze GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)  
Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl)  
Als Mindestgrünfläche GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl)
- 1.3. Bauweise
  - 1.3.1. Bauweise offen
  - 1.3.2. Zulässig sind nur Einzelhäuser
  - 1.3.3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 m<sup>2</sup>

1.3.4. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche, gemessen an der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Wandhöhe bei Gebäuden zur Wohnnutzung: 7,00 m

Wandhöhe bei Gebäuden für landwirtschaftliche Nutzung: 8,00 m

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

1.3.6. Abstandsflächen: Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

## 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. Gestaltung der baulichen Anlagen

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

### 2.2. Wohngebäude

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

Dachneigung Satteldach 20° bis 35 °

Dachgauben Zulässig bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Zulässig sind ausschließlich stehende Giebelgauben ab 30° Dachneigung des Hauptdaches. Pro Dachfläche sind max. zwei Dachgauben zulässig  
Max. Gaubenbreite 1,50 m

Dacheinschnitte Dacheinschnitte sind unzulässig

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

Sockelhöhe Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. Sichtbare Kellerfenster sind unzulässig

### 2.3 Garagen und Nebengebäude

Die Garagen und Nebengebäude sind in eingeschossiger, landwirtschaftliche Nebengebäude in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.

Dachform Dachneigungen und Dachform sind dem Hauptgebäude anzupassen. Nur für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden max. 3,00 m

Wandhöhe bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden max. 8,00 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.

## 2.4 Private Verkehrsflächen

**Garagenzufahrten** Die Tiefe der Garagenzufahrt muss mindestens 3,00 m betragen. Bei der Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze ist die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Zufahrten und deren Ablöse (gemeindl. Stellplatzsatzung) zu beachten. Die Breite der Garagenzufahrt darf max. 6,50 m betragen. Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, sind abweichend von § 3 Abs. 2 Satz 2 der gemeindl. Stellplatzsatzung auch Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

## 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, mindestens 15 m Frontlänge in beide Richtungen. Im übrigen Bereich ist eine Zaunhöhe bis 1,20 m zulässig. Gabionenmauern sind unzulässig.

## 2.6 Stellplätze für Kfz

Der Bedarf, die Gestaltung und die Ausstattung der Stellplätze richten sich nach der gemeindl. Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablöse (gemeindl. Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

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

Private Stellplatzflächen und Verkehrswege auf den Parzellen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Drainpflaster, Sicherpflaster o. Rassengittersteine) auszubilden; Die Ausbildung von barrierefreien Rollstuhl oder Rollator gerechten Zuwegen zum Hauseingang bleiben davon unberührt, sofern diese untergeordnet sind.

## 2.7 Regenwasser

**Private Flächen:** Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser der Bauparzellen muss auf den Grundstücken flächenhaft über geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Gegen das Versickern mittels Sickerschächte mit Vorfangschacht bestehen keine Einwände, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie die technischen Regeln zum Schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingehalten werden. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken. 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- und Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

## **Festsetzung zur Grünordnung**

### **Pflanzenlisten**

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

#### Bäume I. Ordnung

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

#### Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Eisbeere

Obstbaum: heimische Hoch- oder Halbstamm

#### Sträucher

Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer und Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Wildapfel, Felsenbirne, Hundsrose

#### Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

#### Negativliste:

Folgende Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen

Pro Grundstück sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

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

## **Geländegestaltung/ Schutz Wasser und Boden**

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. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

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



# **Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplans „an der Pockinger Straße“ mit Deckblatt Nr. 18**

**Gemeinde:** 94072 Bad Füssing  
**Landkreis:** Passau  
**Regierungsbezirk:** Niederbayern

## **Anlass:**

Das Grundstück mit der Flurnummer 1089 Gemarkung Safferstetten grenzt an den bestehenden Bebauungsplan „an der Pockinger Straße“ an. Der Bebauungsplan soll hier erweitert werden, um für die Grundstückseigentümer sowie die Hofnachfolger Wohnraum zu schaffen. Ebenso soll der landwirtschaftliche Betrieb erweitert werden. Hier befindet sich bereits eine landwirtschaftliche Halle sowie ein Fahrsilo auf dem Grundstück. Auf den Flurnummern 1090 sowie 1090/3 Gemarkung Safferstetten soll eine private Grünfläche festgesetzt werden.

## **Bebauungsplan nach § 13b in Verbindung mit § 13 a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat hier beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB aufzustellen. Es handelt sich bei der Erweiterung des Bebauungsplanes um eine Fläche von weniger als 10.000 qm. Ebenso schließt die Erweiterung an in Zusammenhang bebauter Ortsteile an (§ 13 b BauGB). Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.

## **Größe/ Lage**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung umfasst eine Fläche von 8000 qm inklusive der festgesetzten Grünfläche. Die Flächen sind teilweise in der landwirtschaftlichen Nutzung und teilweise bereits mit einer bestehenden Bebauung versehen.

## **Erschließung**

Die Zufahrt soll über den Holmernholzweg erfolgen. Die Durchgrünung wird durch die Festsetzung einer Mindestgrünfläche von 40 % sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Leitung der Wasserversorgung der Gemeinde Bad Füssing.



Die Entsorgung erfolgt über die Kanaleinrichtungen der Gemeinde Bad Füssing.  
Der Anschluss erfolgt über die Pockinger Straße über das Grundstück 1089/3. Das Leitungsrecht wird entsprechend notariell gesichert.

### **Planungskonzept**

Das Grundstück Flurnummer 1089 Gemarkung Safferstetten wird als MDW nach § 5 a BauNVO ausgewiesen und soll neben den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzgebäude weitere landwirtschaftliche Gebäude sowie Wohnraum für die Hofnachfolger schaffen.

Die GRZ wird hier mit 0,4 sowie die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Im Vergleich zur vorhandenen Wohnbebauung stellt dies eine leichte Erhöhung dar.

Die Wohngebäude werden mit einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m (max. 2 Vollgeschosse) an die bestehende Bebauung angepasst. Es werden bei Hauptgebäuden nur Satteldächer sowie bei Garagen und Nebengebäuden begrünte Flachdächer zugelassen. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Auch die landwirtschaftlichen Gebäude fügen sich mit einer maximalen Wandhöhe von 8,00 m in die bestehende Bebauung ein.

Zum Ort erfolgt die Abgrenzung der landwirtschaftlichen Gebäude durch die Wohnbebauung sowie einer entsprechenden Bepflanzung.

Ausnahmen nach § 5 a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Bebauung schließt an die bestehende Bebauung an. Zudem sind bereits Gebäude auf dem Grundstück 1089 Gemarkung Safferstetten verwirklicht, welche durch die zukünftige Bebauung ergänzt werden soll. Eine Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes in Alt Füssing ist aufgrund der dort massiv entstehenden Wohnbebauung nicht möglich.

Nach Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans.

## Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 18.11.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2022 bis 18.11.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.12.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.07.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 25.01.2023

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 25.01.2023

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



6. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 25.01.2023 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 25.01.2023 durch Anschlag an der Amtstafel 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. 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 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 25.01.2023

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

