

# BEKANNTMACHUNG

## über die Auslegung des Planentwurfes für die Änderung eines

**Bebauungsplanes**  **Grünordnungsplanes**

I. Der  Gemeinderat  Bauausschuss  
der Gemeinde Bad Füssing hat am 17.12.2018 beschlossen, für das Gebiet  
**„Ortsteil Riedenburg“**

das wie folgt umgrenzt ist:

im Süd-Osten: durch den Kößlerner Bach

im Süd-Westen: durch das Grundstück Fl.Nr. 1018 Gemarkung Safferstetten

im Nord-Westen: durch die Inntalstraße

im Nord-Osten: durch das Grundstück Fl.Nr. 1015 Gemarkung Safferstetten

und folgende Grundstücke umfasst:

Fl.Nr. 1016, 1016/1 und 1016/2 Gemarkung Safferstetten (Anwesen Inntalstr. 50 + 52)

einen

qualifizierten Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB

einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB

vorhabensbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB

Grünordnungsplan gemäß Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG

mit Deckblatt Nr. 38 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer  
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Ein Planentwurf ist ausgearbeitet worden von:

Dipl.-Ing. (FH) Karl Daschner, 94060 Pocking

## II. Auslegung

Der Planentwurf liegt samt Begründung in der Zeit vom 08.02. bis 08.03.2019 im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, Zi.-Nr. 14 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Bad Füssing, 31.01.2019



Gemeinde Bad Füssing

  
Lederhofer

Ortsüblich bekannt gegeben durch Anschlag an der Amtstafel.  
Angeheftet am 31.01.2019

Abgenommen am 08.03.2019

Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung



# **BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING**

---

**LANDKREIS  
GEMEINDE  
REGIERUNGSBEZIRK**

**PASSAU  
BAD FÜSSING  
NIEDERBAYERN**

## **38. ÄNDERUNG ZUM**

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING**

**ORTSTEIL RIEDENBURG**

Deckblatt Nr. 38

M 1 : 1000

---

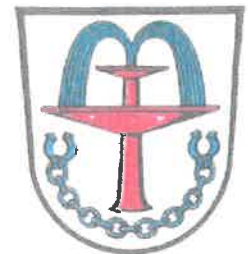
Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner  
Passauer Straße 77  
94060 Pocking  
Tel.: 08531-91830

Pocking den 25.01.2019

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
94072 BAD FÜSSING – „ORTSTEIL RIEDENBURG“**

**Begründung zur  
38. Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung  
mit Deckblatt Nr. 38**

GEMEINDE: 94072 BAD FÜSSING  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN



## **Anlass der Planung**

In dem Anwesen Inntalstraße 50 befindet sich eine Gaststätte sowie eine Fahrradwerkstätte mit Fahrradverleih und Fahrradhandel.

Beide Betriebe sollen modernisiert und erweitert werden:

An die Fahrradwerkstätte soll ein Verkaufsraum angebaut werden, an die Gaststätte ein zusätzlicher Gastraum.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, sind einige Anpassungen im Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 erforderlich.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da die Bedingungen gemäß § 13a Absatz 1 Punkte 1 BauGB erfüllt sind.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1. Lage und Umfang des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet beschränkt sich auf die Grundstücke Flur-Nr. 1016, 1016/1 und 1016/2, Gemarkung Safferstetten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Bad Füssing - Ortsteil Riedenburg

Größe des Planungsgebietes: ca. 0,42 ha

### **1.2. Ausgangslage für die Umplanung**

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist zwischen den beiden bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken Flurnummer 1016 und 1016/1 ein zweigeschossiger Verbindungsbau vorgesehen.

Dieser Verbindungsbau entfällt mit der vorliegenden Planänderung, der Abstand zwischen den beiden Bestandsgebäuden soll unbebaut bleiben.

Die vorliegende Planung sieht stattdessen eine Erweiterung des Gebäudes „Inntalstraße 50“ zur Straße hin vor. Diese Anbauten sind eingeschossig konzipiert.

Sowohl die Grundfläche als auch die Kubatur der neuen Planung fallen wesentlich geringer aus, als in der ursprünglichen Planung vorgesehen.

### **1.3. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Inntalstraße erschlossen: Die zweispurige Fahrbahn sichert die Erschließung für Kraftfahrzeuge. Der angeschlossene Geh- und Radweg ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Grundstücks für Fußgänger und Radfahrer.

### **1.4. Umfeld und Nutzungen im Planungsgebiet**

Gemäß Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Die umliegende Bebauung vom Planungsgebiet ist dementsprechend durch Beherbergungsbetriebe, Wohnbebauung und Gaststättenbetriebe geprägt.

### **1.5. Natürliche Grundlagen**

#### **1.5.1. Landschaftsraum, Topografie**

Das bebaute Plangebiet liegt in Bad Füssing – Ortsteil Riedenburg. Es grenzt östlich an die Inntalstraße und westlich an den Kösslarner Bach.

### **1.5.2. Boden**

Die anstehende Schicht mit einer Mächtigkeit von ca. 5,00 m besteht durchgehend aus quartären Flussschotter und Sanden.

### **1.5.3. Wasser, Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet grenzt an den Kösslerner Bach.

Der Wasserspiegel des Baches bewegt sich in etwa 1,50 m bis 2,00 m unter dem Erdgeschossfußboden der geplanten Anbauten. Diese sind nicht unterkellert und deshalb außerhalb des Einwirkungsbereichs des Bachlaufes.

Der Schwankungsbereich des Grundwassers bewegt sich in einer Tiefe von 3,50 m bis 5,00 m unterhalb des Straßenniveaus. Die geplanten Anbauten sind nicht unterkellert und deshalb außerhalb des Einwirkungsbereichs des Grundwassers

Das Niederschlagswasser aus der Entwässerung der Dachflächen und der befestigten Flächen soll über die bestehenden Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt werden.

Es darf kein Niederschlagswasser aus unbeschichteten Kupfer- Zink oder Bleiflächen eingeleitet werden.

### **1.5.4. Vegetation**

Die Vegetation auf dem Grundstück wird gem. gültigem Grünordnungsplan neu angelegt. Mit den Bauvorlageplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### **1.6. Vorbelastungen**

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen für Altlasten im Planungsgebiet.

### **1.7. Denkmalpflege**

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Bau- oder Bodenelemente im Planungsgebiet.

### **1.8. Versorgung/Entsorgung**

In der Erschließungsstraße liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Trinkwasserversorgung ist durch die kommunale Versorgung der Gemeinde Bad Füssing sichergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG und ist sichergestellt.

Die Anbindung an die Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH ist sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Schmutzwasserkanal bzw. über die kommunale Kläranlage und ist sichergestellt.

Die Regenwasserableitung erfolgt über Versickerungsanlagen auf dem Grundstück, siehe Punkt 2.4.3.

## **2. Ziel und Konzept der Planung**

Ziel der Planung ist, dem Bauherrn eine Erweiterung und Modernisierung der beiden Betriebe zu ermöglichen.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

§13a 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 Abs.4 BauGB statt.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000,00 m<sup>2</sup> beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Absatz 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der Angabe nach § 3 Absatz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **2.1. Architektonisches Konzept**

Das architektonische Konzept sieht zwei unterschiedlich konzipierte Anbauten vor, welche die unterschiedliche Nutzung der beiden Betriebe von außen ablesbar machen.

### Anbau Gaststätte:

An das bestehende, langgestreckte Betriebsgebäude wird ein Querbau zur Straße hin konzipiert. Der neue Gastraum öffnet sich zur bestehenden Terrasse der Gaststätte. Das Satteldach des Anbaus verschneidet sich mit dem Satteldach des Bestandsgebäudes. Die Giebelwand wird, angepasst an den Bestand, als Schildwand ausgeführt.

### Anbau Fahrradwerkstätte

Der Anbau an die Fahrradwerkstätte ist als Flachdachanbau mit verglaster Fassade und markanter Attika geplant. Die Oberkante der Attika soll unter der Traufhöhe des Bestandgebäudes liegen.

Um das architektonische Konzept verwirklichen zu können, werden verschiedene planerische und textliche Festlegungen des Bebauungsplanes angepasst und konkretisiert. Die Grundzüge des gültigen Bebauungsplanes bleiben erhalten.

Aufgestellt, Pocking den 25.01.2019



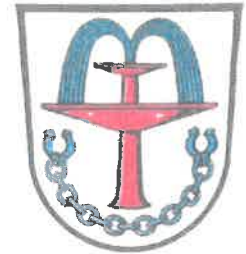
---

Dipl. Ing (FH) Karl Daschner

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
94072 BAD FÜSSING – „ORTSTEIL RIEDENBURG“**

**Festsetzung durch Text zur  
38. Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung  
mit Deckblatt Nr. 38**

GEMEINDE: 94072 BAD FÜSSING  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN



## Festsetzungen durch Text

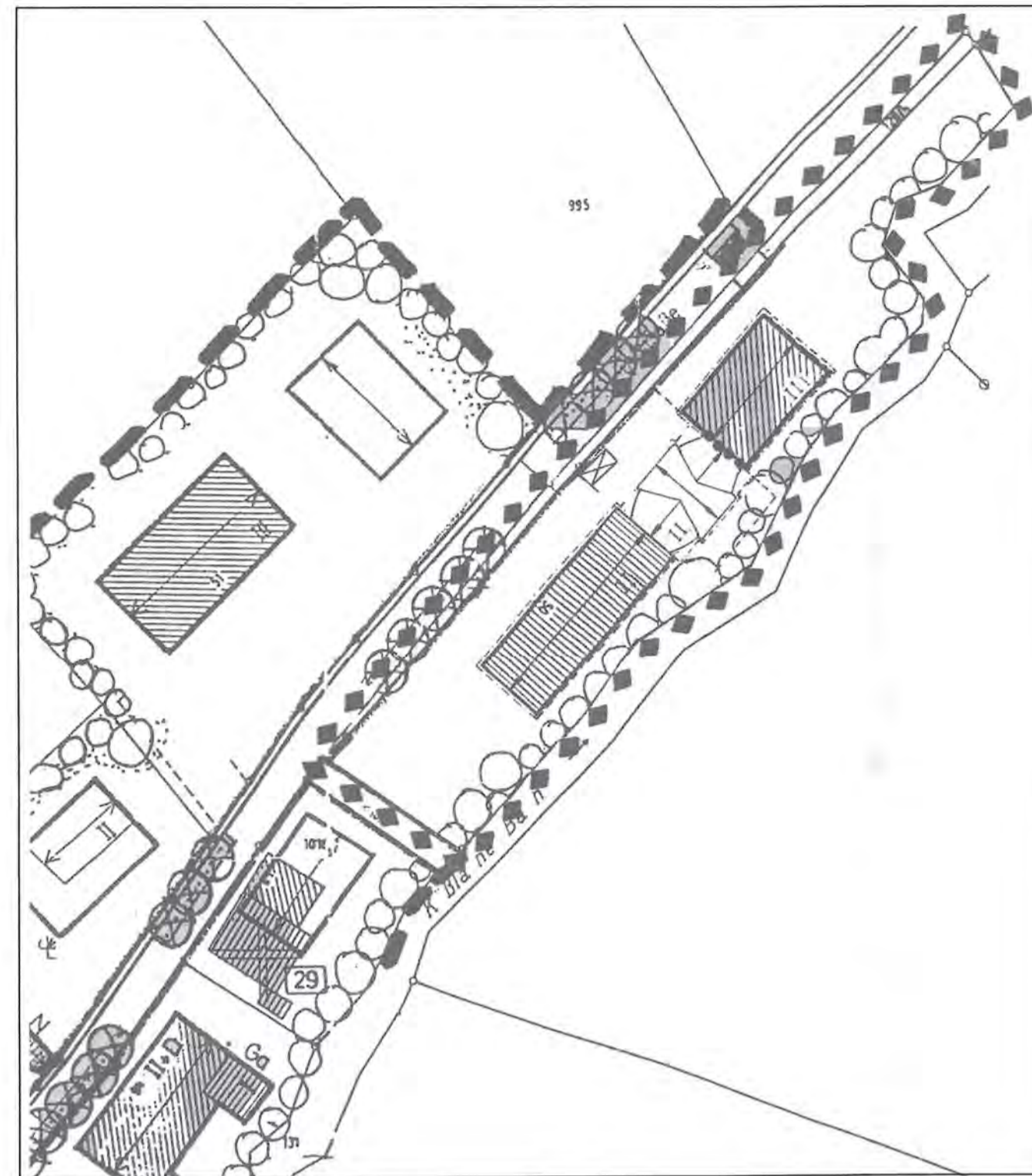
### Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen Bebauungsplan Bestand – Änderungen gültig nur für Deckblatt Nr. 38

#### Bebauungsplan und Grünordnungsplan Ortsteil Riedenburg, Bad Füssing

Bebauungsplan Bestand	Bebauungsplan Änderungen
<p><b>0.2.1 Gebäude</b></p> <p>Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 – 2.4</p> <p><b>Fassadengliederung und Material:</b> Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht, jedoch im Erdgeschoss zu vermeiden. Keine modischen Putze, nur ruhige Putzstruktur erlaubt. Bei Ziff. 2.2 mit Kniestock sind die Giebel- und Kniestockwände mit Holzverkleidung abzusetzen.</p> <p><b>Dachform:</b> Satteldach 25° - 30° Bei Flur-Nr. 121/1 in Angleichung an das bestehende Gebäude sind auch versetzte Pultdächer möglich.</p> <p><b>Firstrichtung:</b> Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziff. 2.1 – 2.4</p> <p><b>Dachdeckung:</b> Pfannen, naturrot</p> <p><b>Dachgauben:</b> unzulässig</p> <p><b>Kniestock:</b> unzulässig Ausnahmen bei Ziff. 2.1 und Bauweise 1+Kniestock zulässig</p> <p><b>Sockelhöhe:</b> = OK Kellerdecke max. 0,30 m</p> <p><b>Wandhöhe:</b> bei Ziff. 2.1 – 3,00 m bei Ziff. 2,2 – 5,80 m bei Ziff. 2,3 – 8,50 m jeweils ab Straßenoberkannte gemessen.</p> <p><b>Ortgang:</b> 0,50 – 0,80 m</p> <p><b>Traufe:</b> 0,70 – 1,00 m</p> <p><b>Farbige Gestaltung:</b> Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß. Holzverkleidungen sind natur oder mit mittelbrauner Lasurfarbe zu streichen.</p> <p>Gemeindliche Satzungen über Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO sind zudem zu beachten.</p>	<p><b>0.2.1 Gebäude</b></p> <p>Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 – 2.4</p> <p><b>Fassadengliederung und Material:</b> Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht, jedoch im Erdgeschoss zu vermeiden. Keine modischen Putze, nur ruhige Putzstruktur erlaubt. Bei Ziff. 2.2 mit Kniestock sind die Giebel- und Kniestockwände mit Holzverkleidung abzusetzen.</p> <p><b>Dachform:</b> Satteldach 25° - 30° Bei Flur-Nr. 121/1 in Angleichung an das bestehende Gebäude sind auch versetzte Pultdächer möglich. <b>Pultdach 8 - 15°</b> <b>Flachdach</b></p> <p><b>Firstrichtung:</b> Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziff. 2.1 – 2.4 <b>Bei Satteldächern:</b> Pfannen, naturrot <b>Bei Pultdächern:</b> Metalldachdeckung grau</p> <p><b>Dachdeckung:</b> unzulässig</p> <p><b>Dachgauben:</b> unzulässig</p> <p><b>Kniestock:</b> unzulässig Ausnahmen bei Ziff. 2.1 und Bauweise 1+Kniestock zulässig</p> <p><b>Sockelhöhe:</b> = OK Kellerdecke max. 0,30 m</p> <p><b>Wandhöhe:</b> bei Ziff. 2.1 – <b>4,00 m</b> bei Ziff. 2,2 – 5,80 m bei Ziff. 2,3 – 8,50 m jeweils ab Straßenoberkannte gemessen.</p> <p><b>Ortgang:</b> 0,50 – 0,80 m</p> <p><b>Traufe:</b> 0,70 – 1,00 m</p> <p><b>Farbige Gestaltung:</b> Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß. Holzverkleidungen sind natur oder mit mittelbrauner Lasurfarbe zu streichen.</p> <p>Gemeindliche Satzungen über Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO sind zudem zu beachten.</p>
<p><b>0.5</b></p>	<p><b>0.5 Die Grundstücke mit den Flurnummern 1016 und 1016/2 werden als wirtschaftliche Einheit festgesetzt.</b></p>



## Gültiger Bebauungsplan



### ERGÄNZENDE PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

I zulässig 1 Vollgeschoß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baulinie  
 - - - Baugrenze

#### Gestaltung

FD Flachdach 3° - 5° Dachneigung  
 PD Pultdach 8° - 20° Dachneigung

#### sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts  
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Geänderter Bebauungsplan



### ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 0.2.1 Gebäude

Dachform Pultdach (PD)  
 Dachneigung 8-15°  
 Metalldachdeckung grau

Dachform Flachdach (FD)

#### Wandhöhe

Bei einem zulässigen Vollgeschoß:  
 zulässige Wandhöhe = 4,00 m

#### 0.5 Sonstiges

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1016 und 1016/2 werden als wirtschaftliche Einheit festgesetzt.

### VERFAHRENSVERMERK

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplans „Riedenburg“ mit Deckblatt Nr. 38 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Siegel)

Brundobler, Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Siegel)

Brundobler, Bürgermeister

- Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am \_\_\_\_\_ gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Siegel)

Brundobler, Bürgermeister

ENTWURF

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU  
 GEMEINDE BAD FÜSSING  
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

### 38. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

ORTSTEIL RIEDENBURG DECKBLATT NR. 38  
 M 1 : 1000

Dipl.-Ing. (FH) Karl Daschner  
 Passauer Straße 77  
 94060 Pocking  
 Tel.: (08531) 9183-0  
 Pocking, 25.01.2019