

Festsetzung der Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 255 m² aus Flurnummer 130/4, Gemarkung Fürstenzell (nach beiliegender Berechnung) festgesetzt. Diese Fläche wird eine Heckenpflanzung entlang der Strasse erhalten. Die Mahd erfolgt nur noch einmal im Jahr. Die Lage der Ausgleichsfläche ist im beiliegenden Lageplanausschnitt gekennzeichnet und ist Bestandteil des Deckblattes.



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,3 bzw. 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
GFZ 0,6 bzw. 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
II, II+D Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen, Bauweise

— Baugrenze
— Baulinie
o offene Bauweise

Dachform / Dachneigung

SD Satteldach
19°-38° (je nach Zahl der Vollgeschosse)

Verkehrsflächen

Ga Garage
St Stellplatz

Grünordnung

o Baum zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

■ Geltungsbereich
● Abgrenzung unterschiedlichem Maßes der Nutzung
↔ Firstlinie

Hinweise

▨ bestehendes Hauptgebäude
▨ bestehendes Nebengebäude
23/2 Flurnummer
— bestehende Grundstücksgrenze
- - - geplante Grundstücksgrenze
— Höhenlinie
△ Sichtdreieck
▭ Vorkehrung für Schallschutz

Bebauungsplan
Allmannsberger Wiese Ost
DB 5
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL+HUBER
ARCHITEKTEN

Projektnr.
9605

Maßstab
1/1000

Datum
13.08.2003

Planfertiger
Ke

Datei: s:\proj_sb\08fz-all\deckb\ost-db4.dwg
Plotdatei: s:\proj_sb\08fz-all\deckb\ost-db3.ppt

Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn

Telefon
08503 / 9343 - 0

Telefax
08503 / 9343 - 20

web
www.wenzl-huber.de

e-mail
info@wenzl-huber.de

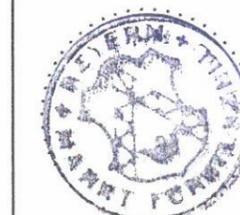
Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO
in der Sitzung vom 16.08.03
Markt Fürstenzell



MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel am 03.03.2004 bekanntgemacht.
Markt Fürstenzell



MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

**Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan
„Allmannsberger Wiese Ost“**

Dipl.-Ing. Architekt
Erwin Wenzl
Dipl.-Ing. Architekt
Manfred Huber

Maria am Sand 7
94152 Vornbach

Telefon
08503/9343-0

Telefax
08503/9343-20

e-mail
info@wenzl-huber.de
web
www.wenzl-huber.de

Änderungen:

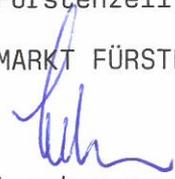
Die geplante Parzelle Nr. 8 des Bebauungsplanes Allmannsberger Wiese Ost wird in 2 Parzellen geteilt. Die Erschließung der Parzelle 8 a erfolgt über einen Privatweg.
Die Grundstücksgrenzen, sowie die Baugrenzen und Baulinien in diesem Bereich werden geändert.

Begründung:

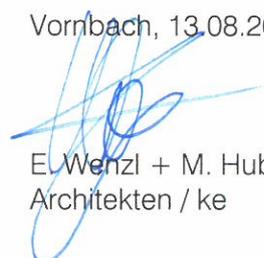
Die Parzelle 8 wird in 2 kleinere Parzellen 8a und 8 b geteilt, die mit je einem EFH bebaut werden.
Die Erschließung der Parzelle 8 a erfolgt über einen Privatweg mit einer Breite von 3 m.
Auf der Parzelle 8 b werden die Obergrenzen für die GRZ-Berechnung eingehalten.
Die Parzelle 8 a überschreitet diese Grenze jedoch.
Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 255 qm aus Flurnummer 130/4, Gemarkung Fürstenzell (nach beiliegender Berechnung) festgesetzt.
Die Fläche soll eine Heckenpflanzung entlang der Straße erhalten. Die Mahd soll nur noch einmal im Jahr erfolgen.
Die Lage der Ausgleichsfläche ist im beiliegenden Lageplanausschnitt gekennzeichnet und ist Bestandteil des Deckblattes.

Fürstenzell, 13.08.2003

MARKT FÜRSTENZELL


L e h n e r
1. Bürgermeister

Vornbach, 13.08.2003


E. Wenzl + M. Huber
Architekten / ke



Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes Bebauungsplan Allmannsberger Wiese - Ost Deckblatt 5 Parzelle 8 a + b und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (April 1999)

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1 a, b, c (Leitfaden)

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a)

Arten- und Lebensräume
- strukturarme Zier- und Nutzgärten

Klima und Luft
- Baulücken mit verdichtetem bebautem Umfeld

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in Kategorie I eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

festgesetzte GRZ = 0,30

Eine GRZ von 0,30 bedeutet einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$!).

Daraus wird die Einordnung in den Gebietstyp B abgeleitet.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld B I einzuordnen.

Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,20 – 0,50 vorgegeben.

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 (Leitfaden)

Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern bei Zäunen)
- Bündelung von Versorgungsleitungen

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belasteten Wasser in Oberflächengewässer

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnfeldgestaltung

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung mittels Gehölzgruppen zur Einbindung des Bauwerkes in die Landschaft

Die Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,3.

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

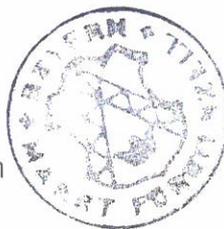
4.1 Ausgleichsfläche für das Baugrundstück
 $850 \text{ m}^2 \times 0,30 = 255 \text{ m}^2$

4.2.1 Innerhalb des Baugrundstückes:
nicht ansetzbar

4.2.2. Außerhalb des Baugrundstückes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, jedoch im Gemeindegebiet:
Teilfläche aus Flurnummer 130/4 – Gemarkung Fürstenzell
255 m²

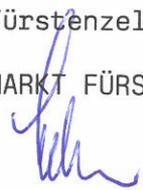
erstellt am 13.08.2003

Peter Kemper/mo
Wenzl + Huber Architekten, Vornbach



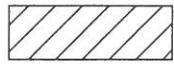
Fürstenzell, 13.08.2003

MARKT FÜRSTENZELL


L e h n e r
1. Bürgermeister

Anlage:

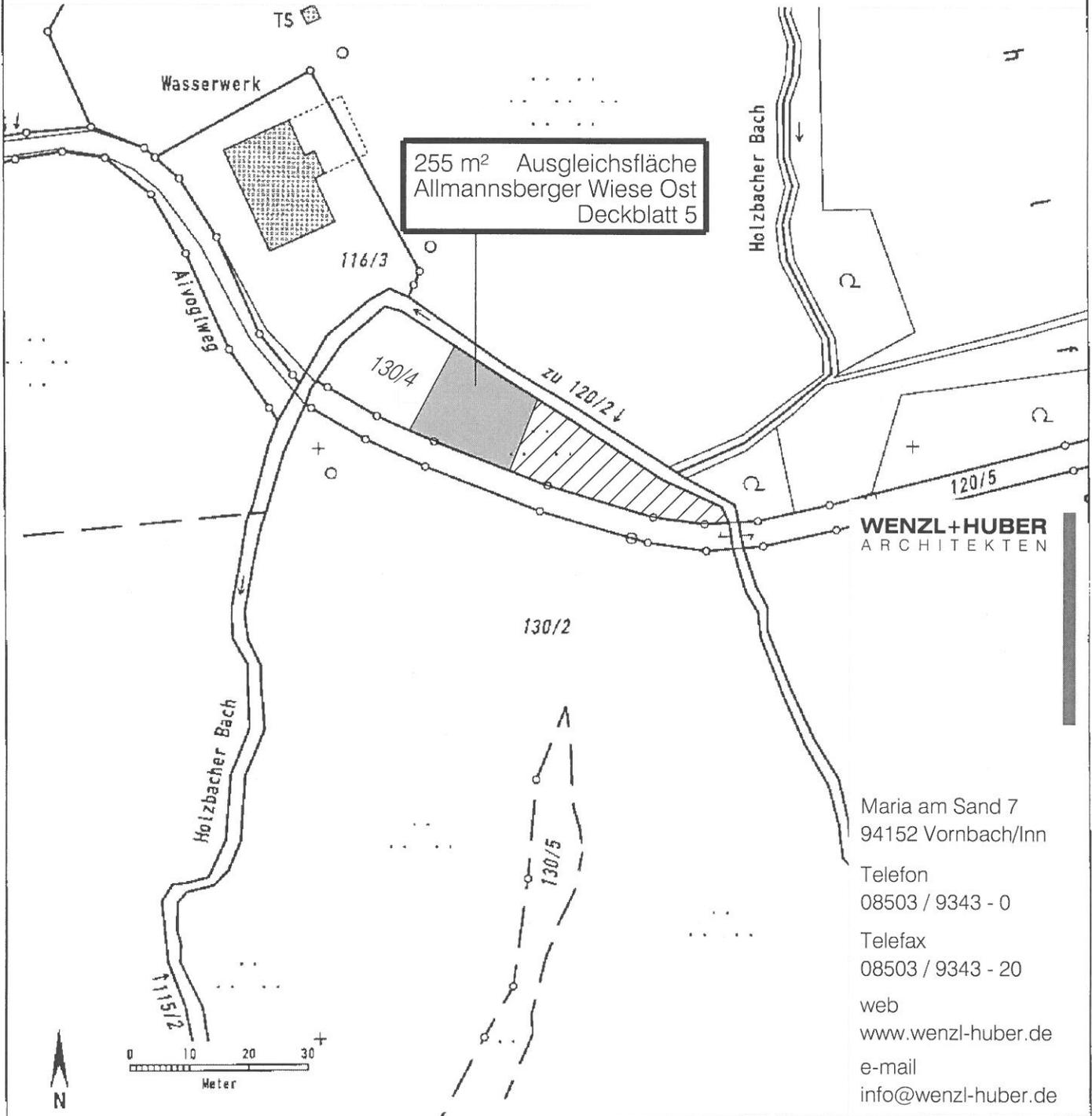
Lageplan Ausgleichsfläche DB 5 Allmannsberger Wiese Ost



bestehende Ausgleichsfläche



neue Ausgleichsfläche



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Fürstenzell, Flst. 130/4

Vermessungsamt Passau, 28.11.2001

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Huber

