

ALLMANNBERGER WIESE - WEST

WA3	△ ED
0.3	0.6
a	SD

Soweit d. Planzeichen nicht anderes festgelegt

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 WA allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ 0,3 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
 GFZ 0,6 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
 II Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
 △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser
 RH Reihenhäuser

Baugrenzen, Bauweise

- Baugrenze
- Baulinie
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- abweichende Bauweise

Dachform

- SD Satteldach

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonder. Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche für private Stellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

- Stromleitung oberirdisch (zu entfernen)

Grünordnung

- Bepflanzung
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsgrün
- private Grünflächen
- private Grünflächen nicht eingezäunt
- Spielplatz
- Verkehrsflächen
- Mehrzweckstreifen mit Gebäudezufahrten
- Wasserflächen
- Sickergräben und Sickermulden

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Abgrenzung der Bauweise
- Hauptfirstrichtung
- Dienstbarkeit
- zu entfernen
- Sichtdreieck

**Bebauungsplan
Allmannsberger Wiese West
DB 11**

WENZL+HUBER
ARCHITEKTEN

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Projektnr.
9605

Maßstab
1/1000

Datum
02.08.2005

Planfertiger
ko

Datei: s:\-proj_sb\08fz-alldecklwiese-db11.dwg
Plotdatei: allmannsberger-deckblätter.ctb

Dr.Ernst-Derra-Str. 8
94036 Passau

Telefon
0851 / 75692 - 0

Telefax
0851 / 75692 - 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 27.09.2005
Markt Fürstenzell, 30.09.2005



MARKT FÜRSTENZELL
[Signature]
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel am 30.09.2005 bekanntgemacht.

Markt Fürstenzell



MARKT FÜRSTENZELL
[Signature]
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 der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und 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. 11 zum
Bebauungsplan „Allmannsberger
Wiese West“**

Änderungen:

Für die Parzelle Nr. 5 werden die Baugrenzen für das Wohnhaus sowie die zulässigen Wandhöhen geändert.

Die Baugrenzen werden im Süden und Westen um 1m, im Osten um 2m erweitert.

Die zulässigen Wandhöhen werden beim Wohnhaus auf max. 7,10 m, beim Anbau im Norden auf 4,00 m festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten weiterhin.

Begründung:

Baugrenzen und Wandhöhen werden geändert um die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit integriertem Glasereibetrieb zu ermöglichen.

Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf, da alle Fragen der Checkliste zur Eingriffsregelung Bebauungsplan mit ja beantwortet wurden, d. h. die festgesetzte GRZ von 0,3 nicht überschritten wird.

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

Dr. Ernst-Derra-Str. 8
94036 Passau

Telefon
0851/75692-0

Telefax
0851/75692-20

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



Fürstenzell, 02.08.2005
MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister

Passau, 02.08.2005

E. Wenzl + M. Huber
Architekten / hu

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
ALLMANNBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 11**

O. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
wird aufgestellt.

ja nein

1. Vorhabenstyp

p

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet
(nach § 3 BauNVO)
oder um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).

ja nein

Art des Vorhabens:
Bau eines ZFH

1.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder
die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 %
des Plangebiets betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen; die eine geringe Bedeutung

ja nein

für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung,
wie:

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (s. Merkblatt Eingriffs-
reglung)
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder
Waldflächen, werden nicht betroffen

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durch-
grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B.
Listen 2 und 3 a) vorgesehen.

ja nein

Art der Maßnahmen:
Verbot von Sockel-
mauern

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen
(vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) begrenzt.

ja nein

Art der Maßnahmen:
- schichtgerechte
Lagerung
- versickerungsfähige
Beläge

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
ALLMANNBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 11**

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Handsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Außenschutz) bleiben unberührt. ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung:
Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet ; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. ja nein
Art der Maßnahmen:
wasserdurchlässige Beläge

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja nein

Erläuterung:
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja nein

Erläuterung:
Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
ALLMANNBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 11**

6.3 Einbindung in die Landschaft:

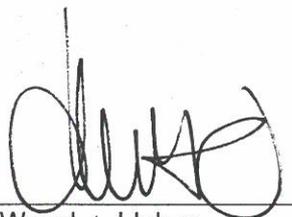
ja nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

Art der Maßnahmen:
Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen

(Sind alle Fragen **mit „ja“** beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!)

aufgestellt, 02.08.2005



Wenzl + Huber
Architekten



Fürstenzell, 02.08.2005

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister