



MD Altort Nord-West
 GRZ max. 0.40
 GFZ max. 0.80
 o offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser
 SD Satteldach

soweit durch Planzeichen nicht anders festgelegt

MD Altort West
 GRZ max. 0.40
 GFZ max. 0.80
 o offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser
 SD Satteldach

soweit durch Planzeichen nicht anders festgelegt

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (nach §5 BauNVO)
 Altort Nord-West nicht zulässig sind:
 Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vorhaben nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
 GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
 E+1 Zahl der möglichen Vollgeschoße nach Planeintrag
 E nur Einzelhäuser

Baugrenzen, Bauweise

— Baugrenze
 — Baulinie
 o offene Bauweise

Verkehrsflächen

— öffentliche Verkehrsfläche
 — Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Bestimmung
 Ga Garage
 St Stellplatz

Hauptversorgungsleitungen

— 20 kV Stromleitung oberirdisch mit Schutzbereich (2 x 8.0m)

Grünordnung

● Bäume (Wuchsklasse 1) zu erhalten
 ● Bäume (Wuchsklasse 1) zu pflanzen
 ● Obstbäume (Lokalsorten) zu erhalten
 ● Obstbäume (Lokalsorten) zu pflanzen
 ● Sträucher, Hecken, Feldgehölze zu erhalten
 ● Sträucher, Hecken, Feldgehölze zu pflanzen
 private Grünflächen
 Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft

Sonstige Planzeichen

— Geltungsbereich
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 — Firstlinie
 SD Satteldach

Hinweise

bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
 102/14 Flurnummer

Verfahrensvermerke:

Der Deckblattentwurf zum Bebauungsplan Bad Höhenstadt Altort vom 08.03.2001 hat mit Begründung vom 17.05.2001 bis 18.06.2001 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 09.05.2001 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 05.07.2001 dieses Deckblatt gemäß §10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Markt Fürstenzell, den 28.08.2001

MARKT FÜRSTENZELL

Reisinger
 2. Bürgermeister



Der Deckblattentwurf wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB, das ist am 28.08.2001 rechtsverbindlich. Das Deckblatt ist vom 28.08.2001 bis 12.09.2001 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 28.08.2001 bekanntgegeben.

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.

Markt Fürstenzell, den 13.09.2001

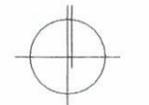
MARKT FÜRSTENZELL

Reisinger
 2. Bürgermeister



GEMEINDE FÜRSTENZELL BEBAUUNGSPLAN BAD HÖHENSTADT ALTORT DECKBLATT NR. 2

ARCH. BÜRO E. WENZL + M. HUBER
 MARIA AM SAND 7
 94152 VORN/BACH
 TEL.: 08503/9343-0 FAX: 08503/9343-20



M 1/1000
 08.03.2001

Huber

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

MARKT FÜRSTENZELL

Bad Höhenstadt - Altort Deckblatt Nr. 2

Änderungen:

Der Bebauungsplan Altort in Bad Höhenstadt soll im nordwestlichen Bereich um eine Bauparzelle von ca. 2600m² aus Flurnummer 92 - Gemarkung Bad Höhenstadt erweitert werden.

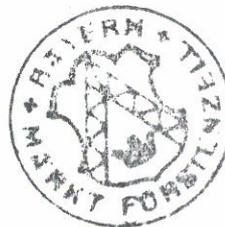
Für diesen Bereich wird ein Dorfgebiet MD Altort Nord-West festgesetzt.

Es gelten die gleichen Festsetzungen wie für den Bereich Altort – West, jedoch mit der Ausnahme der zusätzlichen Unzulässigkeit von Wohnnutzungen.

Für den Nachweis der Umsetzung der Ausgleichsflächen in diesem Bereich, ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Begründung

Die Firma Max Lustinger (Flurnummer 92/1) möchte in nächster Zeit für die Verwaltung des Betriebes ein separates Gebäude mit den hierfür erforderlichen Stellplätzen erstellen. Standort für das Bürogebäude soll der Bereich von Flurnummer 92 Gemarkung Bad Höhenstadt sein, der unmittelbar nördlich an das Privatgrundstück von Herrn Max Lustinger angrenzt.



Fürstenzell, 08.03.2001

MARKT FÜRSTENZELL

Reisinger
2. Bürgermeister

Vornbach, 08.03.2001

E. Wenzl + M. Huber
Architekten

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes Bebauungsplan Altort Bad Höhenstadt Deckblatt 2 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 1 a)

Arten und Lebensräume
- intensiv genutztes Grünland

mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1 b)

Boden
- antropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

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 = 0,40

Eine GRZ von 0,40 bedeutet einen hohen Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35 !).

Daraus wird die Einordnung in den Gebietstyp A abgeleitet.

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

Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,30 – 0,60 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 Boden

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

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnfeldgestaltung (Liste 2 und 5)

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

Die Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,5.

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

4.1 Ausgleichsfläche für das Baugrundstück
 $2.640 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1.320 \text{ m}^2$

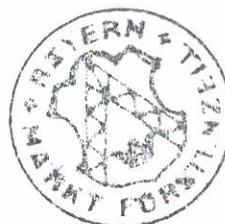
4.2 Vorgesehene Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.2.1 Innerhalb des Baugrundstückes:
 1.010 m^2

4.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch außerhalb des Baugrundstückes
 350 m^2

4.2.3 Ausgleichsfläche gesamt:
 1.010 m^2
 $\underline{350 \text{ m}^2}$
 $\underline{1.360 \text{ m}^2}$

erstellt am 08.03.2001
Peter Kemper
Wenzl + Huber Architekten, Vornbach



Fürstenzell, 08.03.2001

MARKT FÜRSTENZELL

Reisinger
2. Bürgermeister