

Art der baulichen Nutzung  
MI Mischgebiet nach §6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der möglichen Vollgeschosse, hier 2
- 0,5 max. zulässige Grundflächezahl, hier 0,5
- WHmax max. zulässige Wandhöhe bei PD 7,5m firstseitig  
max. zulässige Wandhöhe bei PD 4,0m traufseitig  
max. zulässige Wandhöhe bei SD 5,5m traufseitig  
gemessen ab OK EG bis OK Dachhaut geschnitten mit Aussenwand

**Baugrenzen**

Baugrenze  
Abweichende Abstandsflächen, hier Abstandsflächen-  
unterschreitungen sind zulässig.  
Über die Baugrenzen im Nordwesten hinaus  
sind Vordächer bis zu einer Tiefe von 3m zulässig.

**Dachform**

- SD Satteldach, 12 - 35°, Ziegel oder Blechdeckung
  - PD Pultdach, 7 - 15°, Blechdeckung
- First bei Pultdächer parallel zur eingetragenen  
Firstrichtung

**Festsetzungen durch Text**

**Mauern und Aussenwände:**

zulässig sind auch Fassadenverkleidungen in Metall, jedoch  
nur in gedeckten Farbtönen, nicht glänzend

**Höhenlage Gebäude:**

Die Oberkante des FFB Erdgeschoss darf max. 15cm über dem  
höchsten Punkt des vorhandenen Geländes liegen.

**Sonstige Planzeichen**

- Geltungsbereich / Deckblattänderung
- ← → Firstrichtung
- 759/82 Flurnr.
- Grundstücksgrenzen

**Begründung / Erläuterung**

Die DB/Eisenbahnvermögensverwaltung hat eine Teilfläche  
des Bahnhofsareals einem privatem Investor veräußert (759/82).  
Für den Bahnbetrieb ist diese Fläche nicht mehr nötig, auch nicht  
für den PKW-Verkehr der an- und abreisenden Fahrgäste.  
Durch das vorliegende Deckblatt zum Bebauungsplan werden nun  
die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen angepasst an die neue  
Situation:  
Ein Teilbereich der bislang als Park&Ride-Fläche vor-  
gesehenen MzFläche wird nunmehr als Baufläche ausgewiesen.  
Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert ein Mischgebiet  
nach §6 BauNVO.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird der neuen Nutzung ent-  
sprechend auf 0,5 GRZ festgesetzt. Ein Grünanteil  
von mind. 20% des Grundstücks bleibt davon unberührt.  
Die Dachgestaltung und die max.zulässigen Wandhöhen sowie  
die zulässigen Materialien für die Fassadengestaltung werden  
ebenfalls angepasst. gez. E. Wenzl

Bebauungsplan  
Bahnhof/ Bad Höhenstadt  
Deckblatt 1  
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL BDA  
ARCHITEKTEN

Projektnr.  
0801

Maßstab  
1/1000

Datum  
26.08.2010

Planfertiger  
we/rh

Datei: s1...V01...V05...V02...Parkstrasse/  
Kartasteller.dwg

Dr.-Ernst-Derra-Str. 8  
94036 Passau

Telefon  
0851 / 75692-0

Telefax  
0851 / 75692-20

web  
www.wenzl-architekten.de

e-mail  
info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO  
in der Sitzung vom 26.08.2010

Markt Fürstenzell, 15.09.2010



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk**

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der  
Gemeindetafel am 15.09.2010 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 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 einem Jahr 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.

Markt Fürstenzell  
Bebauungsplan Bad Höhenstadt Bahnhofsbereich Deckblatt 1

Anlage 1 Eingriff – Ausgleichsbilanzierung

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie 1:

Der Änderungsbereich ist Teilfläche des Anlieferungs- bzw. Anfahrtsbereiches des Bahnhofs Bad Höhenstadt.

Ursprünglich war diese Fläche aufgekiebst, ist jedoch aufgrund der geringen Nutzungsintensität inzwischen mit Gras bewachsen.

Die extensiv genutzte Fläche wird als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gewertet und der Kategorie 1 mit unterer Wertigkeit zugeordnet.

2. Einstufung des Gebietes entsprechend der bisherigen Planung:

Im aktuellen Bebauungsplan ist das Gebiet als Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit verbunden ist ein hoher Versiegelungsgrad.

3. Einstufung des Gebietes entsprechend der neuen Planung:

Künftig soll das Gebiet nicht mehr als Verkehrsfläche sondern als Bauparzelle genutzt werden. Aus der festgesetzten Grundflächenzahl mit 0,5 ergibt sich eine Versiegelungsmöglichkeit von insgesamt 75 % der Gesamtfläche, d.h. eine Grünflächenmehrung von 25 % gegenüber der aktuellen Planung. Damit sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 bedeutet nicht eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet sondern eher eine Reduzierung, da bislang der komplette Planungsbereich als Verkehrsfläche und damit auch als Versiegelungsfläche ausgewiesen ist.

4. Die Ortsrandeingrünung in diesem Bereich ist bereits durch die südlich der Bahn gelegenen Sträucher gegeben.

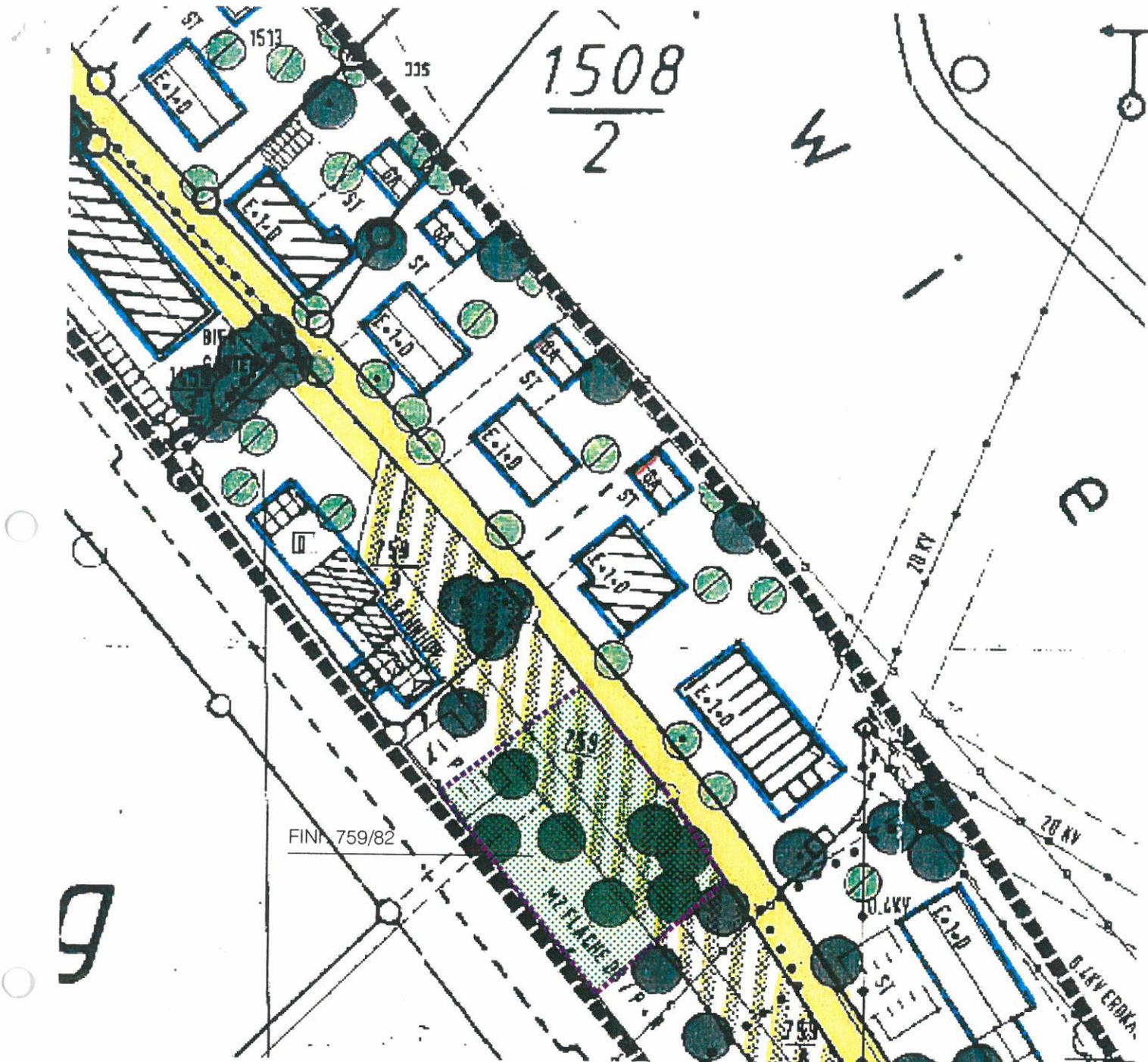
gez. E. Wenzl



Fürstenzell, 26. 08. 2010

MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister



Markt Fürstzell  
 Bplan Bad Höhenstadt Bahnhofsbereich Deckblatt 1

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vegetation Bestand - Bewertung

Lageplan M 1/1000 FINr. ~~759/82~~ 759180, 759183

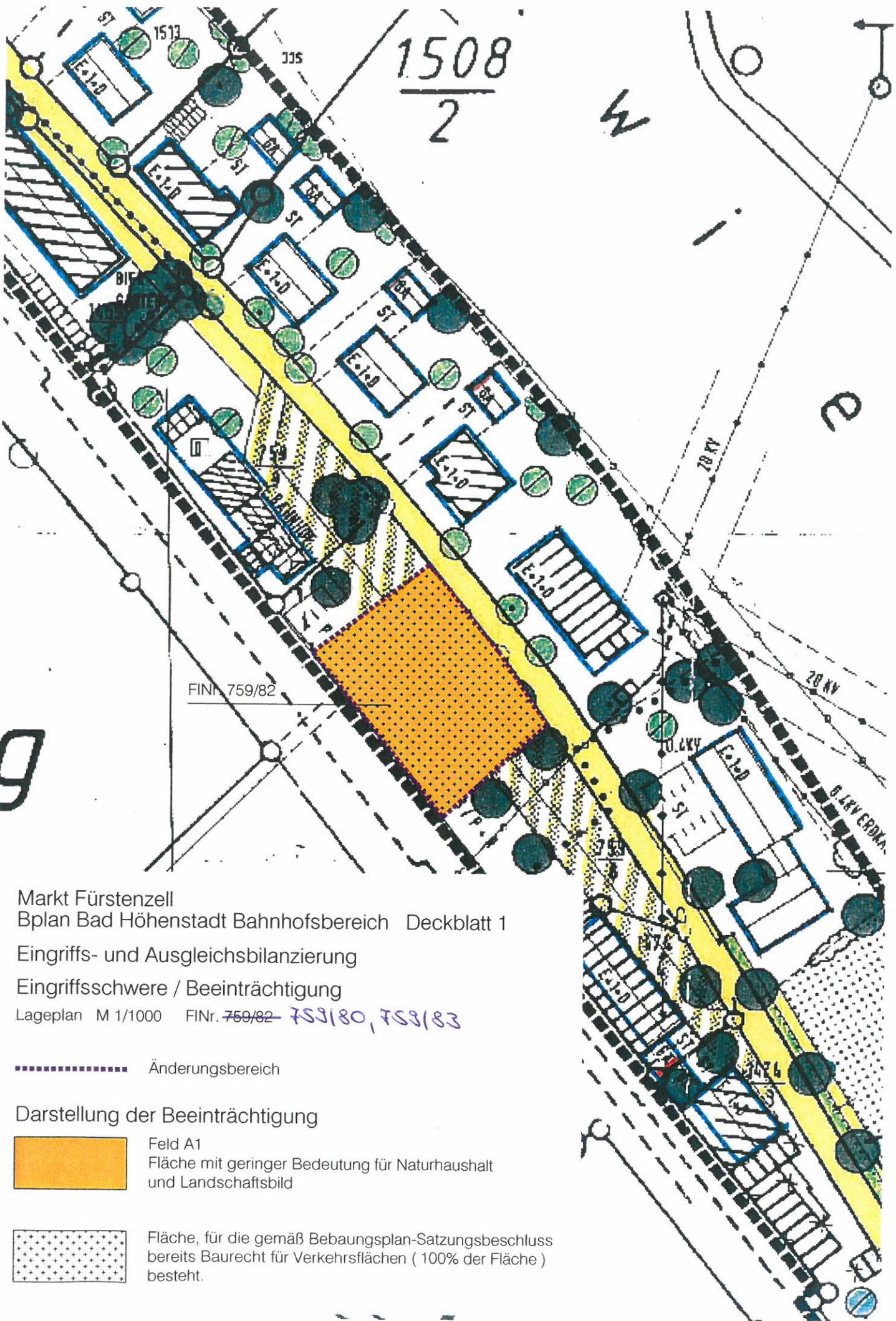
----- Änderungsbereich

Vegetation Bestand

 Schotterrasen -Wiese

Vegetation Bewertung

 Kategorie I  
 Fläche gringer Bedeutung für Naturhaushalt  
 und Landschaftsbild



Markt Fürstzell  
 Bplan Bad Höhenstadt Bahnhofsbereich Deckblatt 1

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsschwere / Beeinträchtigung

Lageplan M 1/1000 FINr. ~~759/82~~ 759/80, 759/83

..... Änderungsbereich

Darstellung der Beeinträchtigung

 Feld A1  
 Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt  
 und Landschaftsbild

 Fläche, für die gemäß Bebauungsplan-Satzungsbeschluss  
 bereits Baurecht für Verkehrsflächen ( 100% der Fläche )  
 besteht.