

Deckblatt Nr. 2

zum Bebauungsplan „Wohnpark West Bad Höhenstadt“

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Abweichend von den Festsetzungen durch Planzeichen wird die Zahl der Vollgeschosse von zwei zwingend in zwei möglich geändert, des weiteren werden als zulässige Dachformen zusätzlich ein Walmdach (WD) sowie ein Pultdach (PD) zugelassen. Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt geändert:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (4) Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag erhält folgende Fassung:
zwei Vollgeschosse möglich

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 15 Dächer

- (1) Dachform und Kniestock erhält folgende Fassung:

Je nach Wahl des Gebäudetyps wird folgendes festgesetzt:

Typ 1 (Erdgeschoss + Dachgeschoss)

Satteldach (SD), Walmdach (WD): 35 - 38°, Ziegel naturrot

Kniestockhöhe: 1,20 m - 1,50 m

(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

Typ 2 (Erdgeschoss + Obergeschoss)

Satteldach (SD), Walmdach (WD): 19 - 27°, Ziegel naturrot

Pultdach (PD): 5 - 15°, Ziegel naturrot oder Blech

Kniestock über Decke Obergeschoss: max. 30 cm

(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude je nach Typ anzupassen.

Anbauten: entweder dem Hauptdach angepasst oder
Pultdach (PD), 5 - 10°, Blechdeckung

Fürstenzell, 25.03.2003

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister



**Bebauungsplan „Wohnpark West Bad Höhenstadt“
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau**

**Begründung und Erläuterung
zum Deckblatt Nr. 2**

1. Allgemeines

Der Marktgemeinderat hat am 25.03.2003 die Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark West Bad Höhenstadt“ durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Änderung erfolgt gem. § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 2 BauGB. Von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen, da sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

2. Anlass zur Änderung

Der Bebauungsplan „Wohnpark West Bad Höhenstadt“ sieht bislang als Maß der baulichen Nutzung eine zwingend zweigeschossige Bauweise vor, als Dachform ist ein Satteldach zugelassen. Diese planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden den angrenzenden Baugebieten „Wohnpark Ost 1 Bad Höhenstadt“ und „Wohnpark Ost 2 Bad Höhenstadt“ angepasst indem das zulässige Maß der baulichen Nutzung von zwei zwingend in zwei möglich geändert und als zulässige Dachform auch ein Walmdach zugelassen wird. Zusätzlich wird als mögliche Dachform ein Pultdach, Dachneigung 5 - 15°, Dachdeckung in Blech oder naturroten Ziegeln, aufgenommen. Durch diese Änderungen soll im Hinblick auf die allgemein wünschenswerten sog. „schlanken Bebauungspläne“ den Bauinteressenten mehr Gestaltungsfreiraum in der Planung der Wohngebäude ermöglicht werden.

3. Änderung

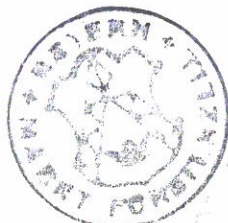
Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss vom 31.07.2003 dieses Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 17.03.2004

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

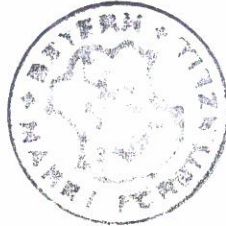
Das Deckblatt Nr. 2 vom 25.03.2003 hat mit Begründung vom 20.06.2003 bis 21.07.2003 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 12.06.2003 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 31.07.2003 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 17.03.2004

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister



Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 17.03.2004 rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 17.03.2004 bis 01.04.2004 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 17.03.2004 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 der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, 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 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.

Fürstenzell, 02.04.2004

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister

