

**WOHPARK OST
WA1**

SD,WD	II
0.40	0.80
	a

Soweit d. Planzeichen nicht anders festgelegt

**WOHPARK OST
MI**

SD,WD	II
0.40	0.80
	0

Soweit d. Planzeichen nicht anders festgelegt

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

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
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen, Bauweise

- offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Dachform / Dachneigung

- SD Satteldach 19°-38° (je nach Zahl der Vollgeschoße)
- WD Walmdach

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- St Stellplatz
- Ga Garage
- Einfahrtsbereich

Grünordnung

- Bäume zu pflanzen
- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsgrün
- private Grünflächen
- Spielplatz

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Abgrenzung der zulässigen Hausform, Geschößzahl, bzw. Dachform
- Firstlinie

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 105 Flurnummer
- 54 Parzellnummer
- Höhenlinie
- Straßen- bzw. Wegbreite

**Bebauungsplan
Wohnpark Ost 1 DB7
Bad Höhenstadt**
Markt Fürstenzell | Landkreis Passau

WENZL+HUBER
ARCHITEKTEN

Projektnr.
9206

Maßstab
1/1000

Datum
13.08.2003

Planfertiger
Ke

Datei: s:\proj_sb\01hoehen\deckb\db3-altort.dwg
Plotdatei: s:\proj_sb\01hoehen\deckb\db3-altort.pcp

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 **06. 11. 03**

Markt Fürstenzell, **24. 11. 2003**



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der
Gemeindetafel am **24. 11. 2003**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. 7 zum Bebauungsplan
„Wohnpark Ost 1, Bad Höhenstadt“**

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 Baugrenze zwischen Hauptgebäude und Garage der Parzelle 24 wird um 2 m in Richtung Garage verschoben.

Begründung:

Die Änderung ermöglicht auf der Parzelle 24 die Errichtung eines breiteren Baukörpers.

Die Garage kann in diesem Fall nur noch mit einer Breite von 6,00 m ausgeführt werden.

Durch die Änderung entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf, da die festgesetzte GRZ nicht erhöht wird. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung enthalten.

s:bad höhenstadt/deckblatt/db7 wohnpark ost1 – begründung 08-2003



Fürstenzell, 13.08.2003

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
L e h n e r
1. Bürgermeister

Vornbach, 13.08.2003

E. Wenzl + M. Huber
E. Wenzl + M. Huber
Architekten / ke

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
WOHNPAK OST 1 BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 7**

O. Planungsvoraussetzungen

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

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung ja nein
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).
Art des Vorhabens:
Bau eines EFH

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

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (s. Merkblatt Eingriffsregelung)
- 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 Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen. ja nein
Art der Maßnahmen:
Verbot von Sockelmauern

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
WOHNPAK OST 1 BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 7**

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
WOHNPAK OST 1 BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 7**

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).

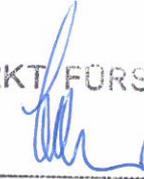
Art der Maßnahmen:
Eingrünung mit
standortheimischen
Gehölzen

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

aufgestellt, 13.08.2003



Wenzl + Huber
Architekten



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister