

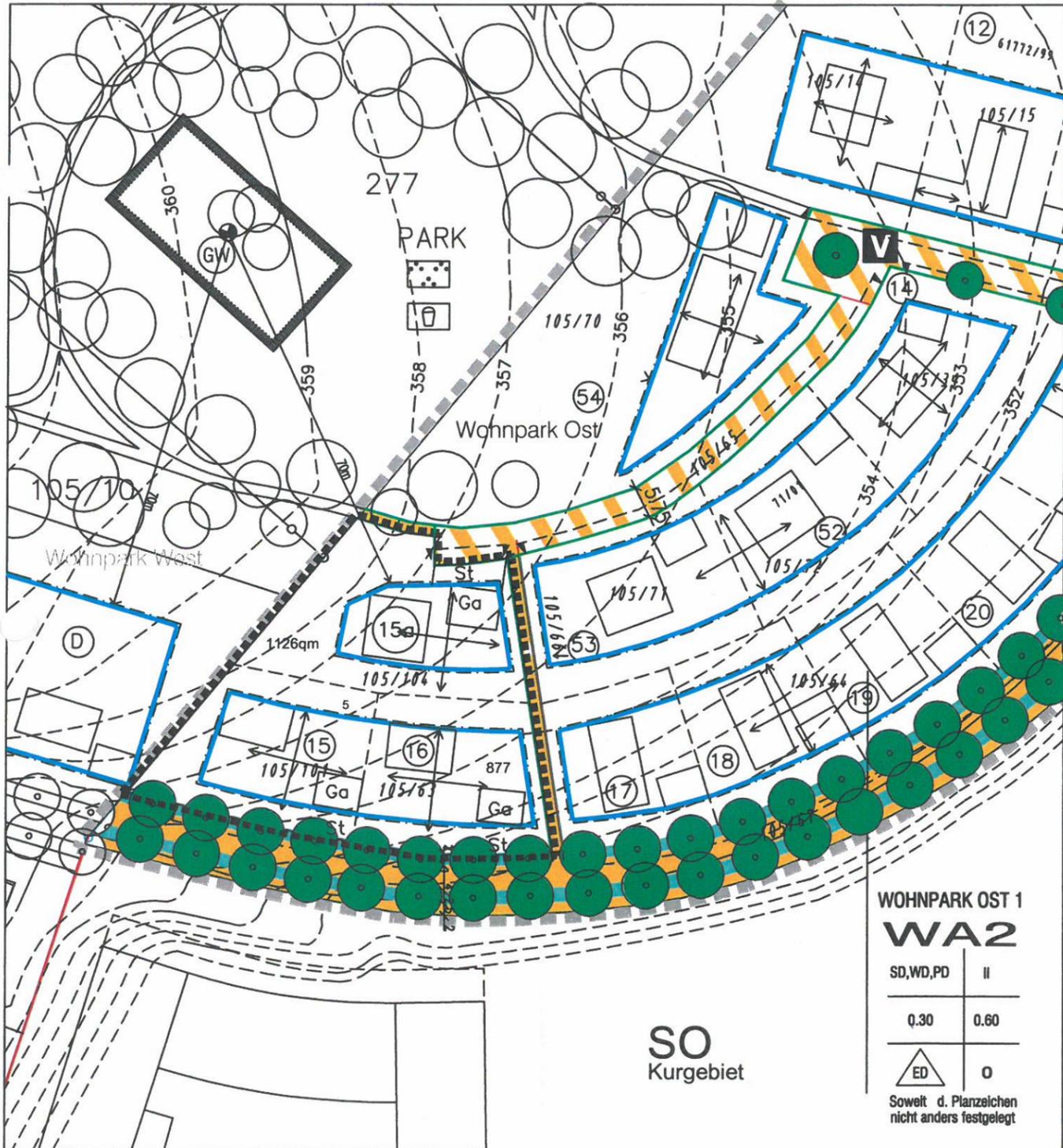
Deckblatt Nr.11 Erläuterung/Begründung:

Der Planungsbereich (FINr 105/63, 105/104, 105/101) ist im aktuellen Bebauungsplan in zwei Bauparzellen aufgeteilt (15 + 16). Diese beiden relativ großen Bauparzellen sollen nunmehr verkleinert werden und es soll eine dritte Bauparzelle (15a) auf diesem Bereich generiert werden.

Die Baugrenzen im südlichen Bereich werden beibehalten, im nördlichen Bereich wird eine zusätzliches Baufeld in Verlängerung des östlich anschließenden Baufeldes ausgewiesen.

Der Abstand von Mitte Schutzgebiet der Quellbohrung auf der Hügelkuppe reduziert sich von 80m auf 70m. Das zusätzliche Baufeld liegt talwärts zum Schutzgebiet.

Die überbaubare Fläche d.h. die Grundflächenzahl bleibt bezogen auf den Änderungsbereich bleibt gleich (0.30). Die Garagenvorfläche im Norden darf nicht eingezäunt werden, um eine Wendemöglichkeit für PKW's freihalten zu können. Alle weiteren Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes bleiben unberührt.



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
△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen, Bauweise

○ offene Bauweise
— Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrberuhigter Bereich
St Stellplatz
Ga Garage
Einfahrtsbereich

Grünordnung

Bäume zu pflanzen
Verkehrsbegleitgrün
private Grünflächen
Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Bebauungsplan Wohnpark Ost
Geltungsbereich Deckblatt 11
Firstlinie

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
105/63 Flurnummer
15 Parzellennummer
Höhenlinie
Abstandsmaß, hier zw. Schutzgebiet u. Baufeld

Bebauungsplan
Wohnpark Ost DB11
Bad Höhenstadt
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL ARCHITEKTEN

Projektnr.
9206

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

Maßstab
1/1000

Telefon
0851 75692-0

Datum
26.09.2012

Telefax
0851 75692-20

Planfertiger
we

web
www.wenzl-architekten.de

e-mail
info@wenzl-architekten.de

Datei: S:\BadHöhen\BPlan\WP Ost\db11-wp-ost.dwg

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO
in der Sitzung vom 26.09.2012

Markt Fürstenzell, 11.10.2012



MARKT FÜRSTENZELL

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel am 11.10.2012 bekanntgemacht.

Markt Fürstenzell



MARKT FÜRSTENZELL

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 der 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.

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
WOHNPARC OST 1
DECKBLATT 11**

O. Planungsvoraussetzungen

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

ja nein

1. Vorhabenstyp

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 von 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

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 Biotop- 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
WOHNPAK OST 1
DECKBLATT 11**

4. Schutzgut Wasser

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

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. ja nein
Erläuterung:
Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet ; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge
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 bedeutende 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
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, 25.06.2012



Wenzl
Architekten



MARKT FÜRSTENZELL


Bürgermeister