

# Deckblatt Nr.12 Erläuterung/Begründung:

Die Bauparzelle Nr. 26 ist derzeit als große Bauparzelle zur Realisierung eines "Wohnhofes" ausgelegt. Nachdem eine derartige Wohnform nicht realisierbar ist, soll die Bauparzelle nunmehr in drei kleinere Parzellen aufgeteilt werden ( 26 - 26a - 26b ).

Die überbaubaren Flächen werden neu geordnet, wobei für die geplanten Pazellen 26a und 26b kein Baurecht ausgewiesen wird. Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Als Bauweise wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Der Zufahrtsbereich von der Erschließungsstraße im Norden wird angepaßt. Für die separate Erschließung der Parzelle 26b wird eine private Erschließungsstraße im Osten festgesetzt. Die Ausrichtung der Satteldächer wird auf die neuen Parzellengrenzen ausgerichtet.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Wohnpark Ost bleiben unberührt.

## WOHNPAK OST

WA1

SD,WD,PD	II
0.40	0.80



Soweit d. Planzeichen nicht anders festgelegt



## Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung  
WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung  
GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO  
GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO  
II Zahl der möglichen Vollgeschosse  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen, Bauweise  
O offene Bauweise  
Baugrenze

## Verkehrsflächen

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung  
V Verkehrsberuhigter Bereich  
St Stellplatz  
Ga Garage  
Einfahrtsbereich

## Grünordnung

Bäume zu pflanzen  
Verkehrsbegleitgrün  
private Grünflächen

## Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Bebauungsplan Wohnpark Ost  
Geltungsbereich Deckblatt 12  
Firstlinie  
Hinweise bestehende Grundstücksgrenze  
geplante Grundstücksgrenze  
Flurnummer 105/63  
Parzellennummer 26  
Höhenlinie

Bebauungsplan  
Wohnpark Ost 1 DB12  
Bad Höhenstadt  
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL BDA  
ARCHITEKTEN

Projektnr.  
1418

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

Maßstab  
1/1000

Telefon  
0851 75692-0

Datum  
12.11.2014

Telefax  
0851 75692-20

Planfertiger  
we

web  
www.wenzl-architekten.de

Datei: S:\...BadHöhen\BPlan\WP Ost1db28.dwg

e-mail  
info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO  
in der Sitzung vom 17.03.2015

Markt Fürstenzell, 24.03.2015



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

## Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der  
Gemeindetafel am 24.03.2015 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.

**GEMEINDE FÜRSTENZELL  
WOHNPAK OST 1  
DECKBLATT 12**

---

**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 Biotope 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 12**

---

**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 12**

---

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, 12.11.2014

Wenzl  
Architekten



MARKT FÜRSTENZELL

  
1. Bürgermeister