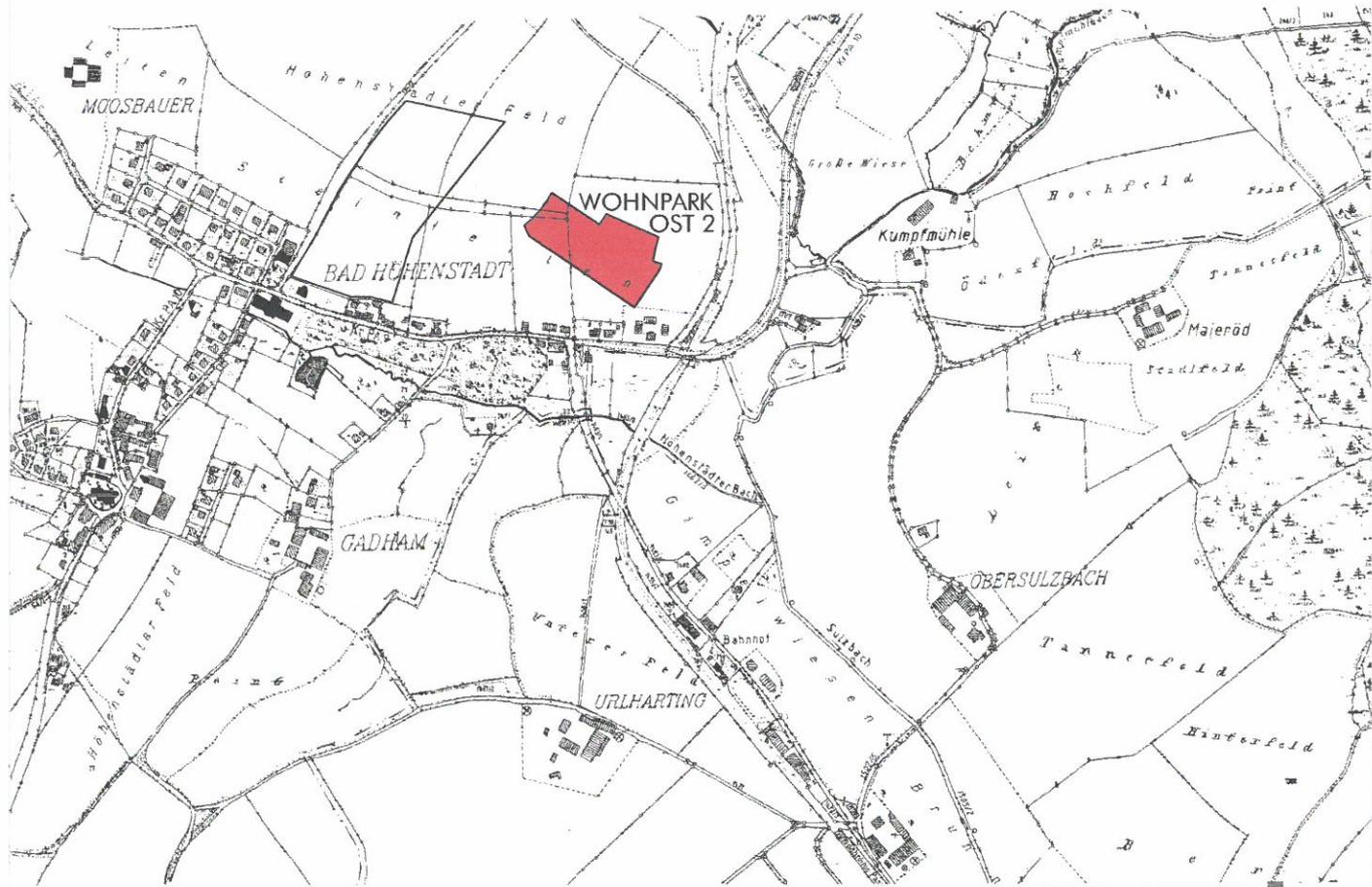
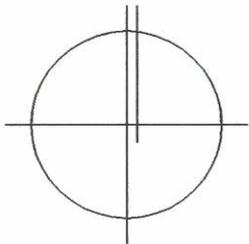


GEMEINDE FÜRSTENZELL

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD HÖHENSTADT WOHNPAK OST2 - DECKBLATT 2



WENZL+HUBER
ARCHITEKTEN



Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn

Telefon
08503 / 9343 - 0

Telefax
08503 / 9343 - 20

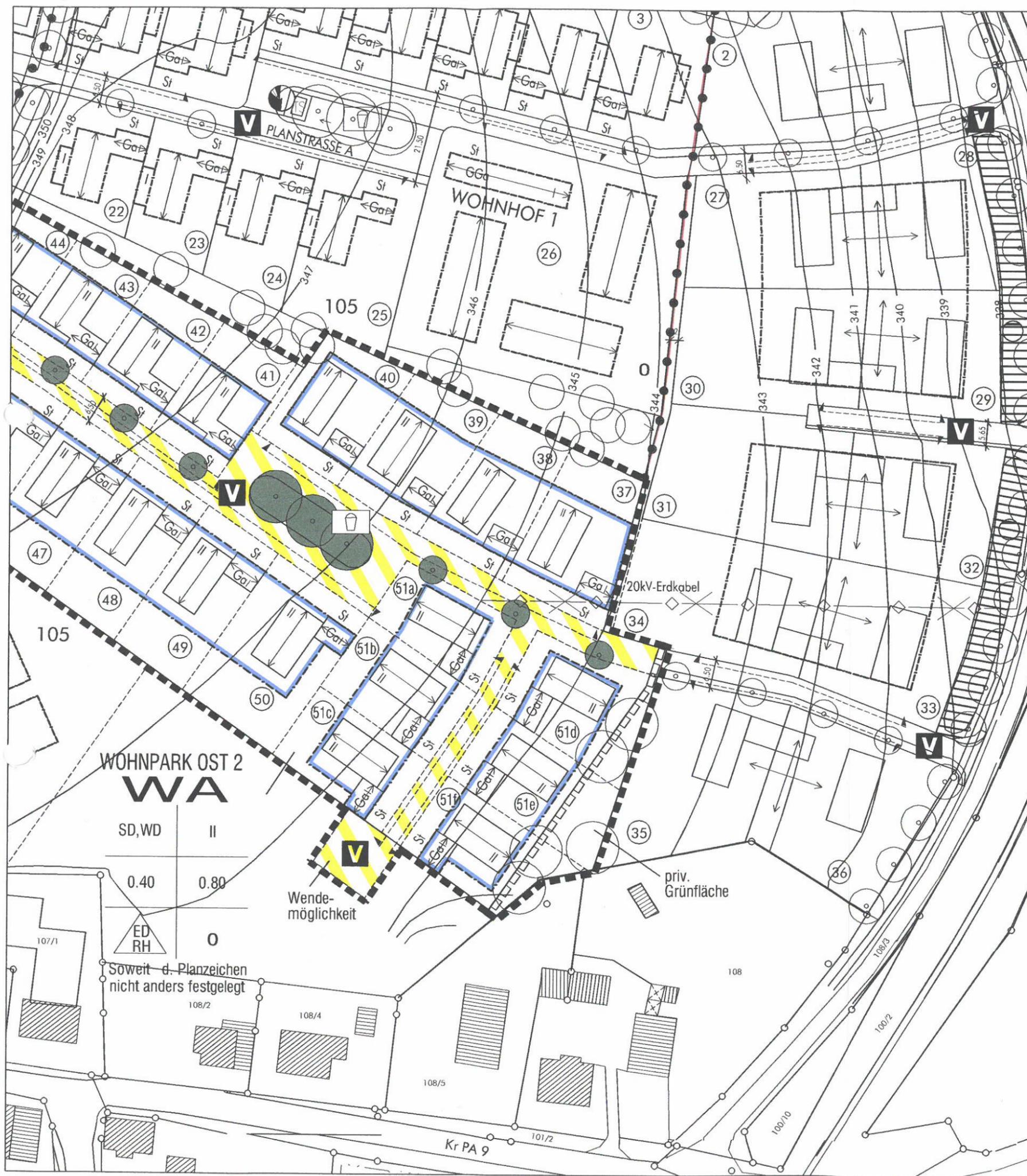
web
www.wenzl-huber.de

e-mail
info@wenzl-huber.de

Projektnr.	Plannr.	Maßstab	Datum	Planfertiger
9206	DB 5	1/1000	03.07.2003	KE

Datei: s:\-proj_sb\01hoehen\deckbl\db5-wp-ost1.dwg
Plotdatei: s:\-proj_sb\01hoehen\deckbl\db5-wp-ost1.pcp

Plangröße: 113.5 x 60
enconfig: wohnpark



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 zwei Vollgeschosse (siehe textliche Festsetzungen) nach Planeintrag

Baugrenzen, Bauweise

o offene Bauweise
 nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

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

Flächen f. Versorgungsanlagen u. -leitungen

 Erdkabel, hier 20kV (Lagerichtigkeit nicht überprüft)

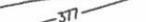
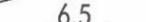
Grünordnung

Bepflanzung
 Bäume zu pflanzen; Standort festgesetzt
 Bäume zu pflanzen; Standortvorschlag
 Grünflächen
 private Grünflächen
 Spielplatz

Sonstige Planzeichen

 neuer Geltungsbereich
 alter Geltungsbereich
 Firstlinie zu entfernen
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 PD Pultdach

Hinweise

 bestehende Grundstücksgrenze
 geplante Grundstücksgrenze
 105 Flurnummer
 49 Parzellnummer
 3.7 Höhenlinie
 6.5 Straßen- bzw. Wegbreite

VERFAHRENSVERMERKE

Das Deckblatt Nr. 2 vom 03.07.2003 hat mit Begründung vom 21.08.2003 bis 22.08.2003 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 13.08.2003 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 06.11.2003 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 21.11.2003

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner

1. Bürgermeister



Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 21.11.2003 rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 21.11.2003 bis 08.12.2003 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluß des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 21.11.2003 bekanntgegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB 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 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, den 09.12.2003

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner

1. Bürgermeister



**Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan
„Bad Höhenstadt-Wohnpark Ost 2“**

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 Parzelle 51 (Wohnhof) wird auf 6 Parzellen aufgeteilt. Die Erschließung dieser Parzellen (51 a - f) erfolgt über eine Stichstraße.
- Der geplante Weg zwischen den Parzellen 50 und 51 entfällt.
Diese Fläche wird der Parzelle 50 zugeschlagen.
In diesem Bereich wird die Baugrenze geändert.
- Die private Grünfläche zwischen Parzelle 51 und 35 (Wohnpark Ost) wird den Parzellen 51 ~~d~~- f zugeschlagen. Der Geltungsbereich in diesem Bereich wird geändert, d.h. der Geltungsbereich Wohnpark Ost 2 vergrößert sich um ca. 530 qm.

Begründung:

Der geplante Wohnhof mit Sammelgarage und privater Erschließung im SO des Baugebietes Wohnpark Ost2 soll aufgrund mangelnder Nachfrage nach einem derartigen Projekt nunmehr in Einzelparzellen mit öffentlicher Erschließung geändert werden.

Die Zahl der potentiellen Wohneinheiten ändert sich nicht. Die Zugänglichkeit und Erschließung der unbeplanten Flächen im Süden erfolgt über eine neue Stichstraße, die den geplanten Fußweg westlich des Wohnhofes ersetzt. Die private Grünfläche östlich des Wohnweges soll als private Grünfläche den Einzelparzellen zugeordnet werden und im Geltungsbereich Wohnpark Ost2 liegen.

Fürstenzell, 25.03.2003



MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
L e h n e r
1. Bürgermeister

Vornbach, 25.03.2003

E. Wenzl + M. Huber
E. Wenzl + M. Huber
Architekten

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
WOHNPARK OST 2
DECKBLATT 2**

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:
WA

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 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
WOHPARK OST 2
DECKBLATT 2**

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 2
DECKBLATT 2**

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!)

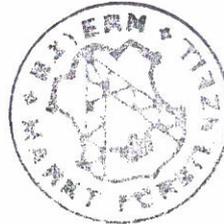
aufgestellt, 25.03.2003

**WENZL + HUBER
ARCHITEKTEN**



Wenzl + Huber
Architekten

MARIA AM SAND 7
94152 VORNBACH
TEL 08503/9343 0
FAX 08503/9343-20



MARKT FÜRSTENZELL



1. Bürgermeister