





# BEBAUUNGSPLAN

## „REHSCHALN SÜD“

DECKBLATT NR. 5

VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BAUGB

### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Grenze des Geltungsbereiches der Änderung
	Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1, Nr. 2, BauGB überbaubaren Grundstücksflächen
	Stützmauer

### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Fl.-Nr. 348/36 und Fl.-Nr. 348/27, Rehschaln 222 und 222a sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Der Carportneubau mit Abstellraum erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5 – 10 Grad und eine Blechdeckung.
2. Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 8.2, Geländegestaltung, sind Abgrabungen bis 2 m Höhe, westlich zur Staatsstraße und nördlich zur Fl.-Nr. 348/37 vorgesehen. Das Gelände wird mit Betonstützmauern gesichert.
3. Die im Bebauungsplan dargestellte Linie zur Sicherung der anbaufreien Zone zwischen der Staatsstraße und der Wohnbebauung wird mit der Errichtung eines Carports mit Abstellraum überschritten. Dabei überragt nur die Dachkonstruktion mit einem Meter die Geländeoberkante und die Stützmauer in Richtung Staatsstraße.
4. Die Baugrenzen werden entsprechend der vorhandenen Bebauung verändert. Die Linie „anbaufreie Zone“ bleibt unverändert.

Auf Parzelle 15 mit Fl.-Nr. 348/37 und Fl.-Nr. 348/23, Rehschaln 220 und 218 sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Die im Bebauungsplan dargestellte Linie zur Sicherung der anbaufreien Zone zwischen der Staatstraße und der Wohnbebauung wird an der Südwestecke überschritten. Diese Baufenstererweiterung auf Parzelle 15 ist spiegelbildlich zur südlich davon gelegenen Baugrenze des Carports auf Parzelle 16 angeordnet. Das Gelände wird mit Betonstützmauern im Westen und Norden, entlang der Baugrenze um den Carport gesichert.
2. Am Baufenster wird im Osten die Baugrenze bis zur Flucht der Baugrenze auf Parzelle 16 in Richtung Erschließungsstraße erweitert.
3. Im Westen zur Staatstraße wird die Baugrenze bis auf die Linie „anbaufreie Zone“ verlegt.
4. Die Linie „anbaufreie Zone“ bleibt unverändert.

## **BEGRÜNDUNG**

Auf Parzelle 16 des Bebauungsplans soll auf Wunsch der Eigentümer ein Carport mit Abstellraum auf dem westlichen Grundstücksabschnitt errichtet werden. Hierzu wird die westliche Baugrenze in dargestellter Weise verändert. Die Linie der anbaufreien Zone bleibt unverändert.

Alle Änderungen sind mit dem Staatlichen Bauamt und dem Landratsamt abgestimmt.

Auf Parzelle 15 soll ebenfalls auf Wunsch des Eigentümers das Baufenster in beschriebener Weise erweitert werden. Auch hier bleibt die Linie der anbaufreien Zone unberührt.

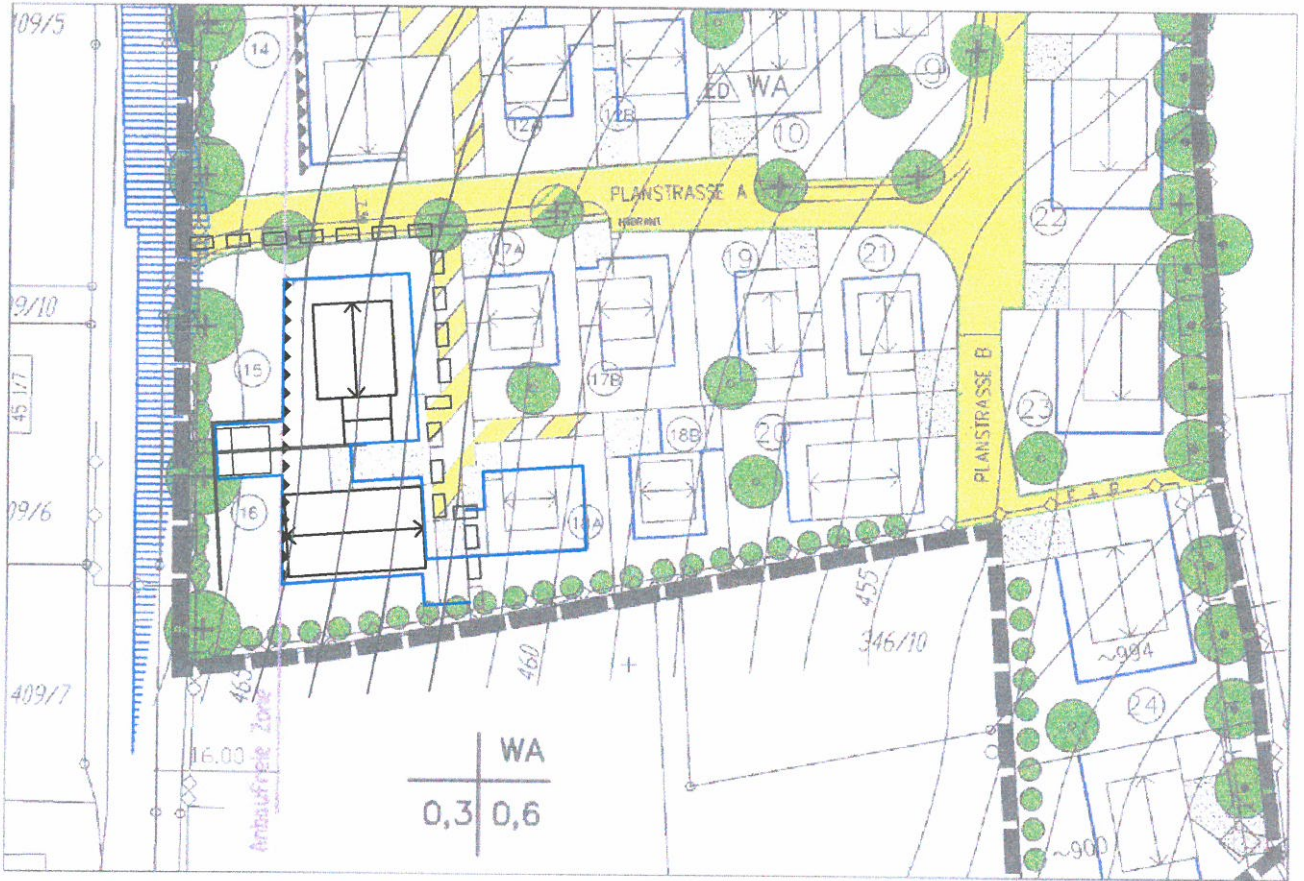
### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Die im Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung § 19 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird mit dem Deckblatt Nr. 5 nicht verändert.

Dies bedeutet, die versiegelte Fläche vergrößert sich nicht.

Dieses Deckblatt ergibt keine ökologische Verschlechterung, wodurch auch keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen sind.

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



# BEBAUUNGSPLAN

## „REHSCHALN SÜD“

DECKBLATT NR. 5

VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BAUGB

MARKT FÜRSTENZELL  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

LANDKREIS PASSAU

1. Der Haupt- und Bauausschuss des Marktes Fürstenzell hat in der Sitzung vom 28.04.2015 die Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 30.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.



Fürstenzell, den 12.10.2015

MARKT FÜRSTENZELL

  
H a m m e r

1. Bürgermeister

2. Der Haupt- und Bauausschuss des Marktes Fürstenzell hat mit Beschluss vom 22.09.2015 die Änderung des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB i. d. Fassung vom 28.04.2015 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, den 12.10.2015

MARKT FÜRSTENZELL

  
H a m m e r

1. Bürgermeister

3. Der Markt Fürstenzell hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes durch den Anschlag an den Gemeindetafeln des Marktes Fürstenzell am 12.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit gemäß § 10, Abs. 3, Satz 4 rechtsverbindlich.



Fürstenzell, den 12.10.2015

MARKT FÜRSTENZELL

  
H a m m e r

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 und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3

Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres 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.

BEARBEITUNG:

Architekt Dipl.-Ing. (FH) Anton Knon  
Witzmannsberg 5, 94034 Passau

PASSAU, DEN 26.08.2010/ÜBERARBEITET 28.04.2015

