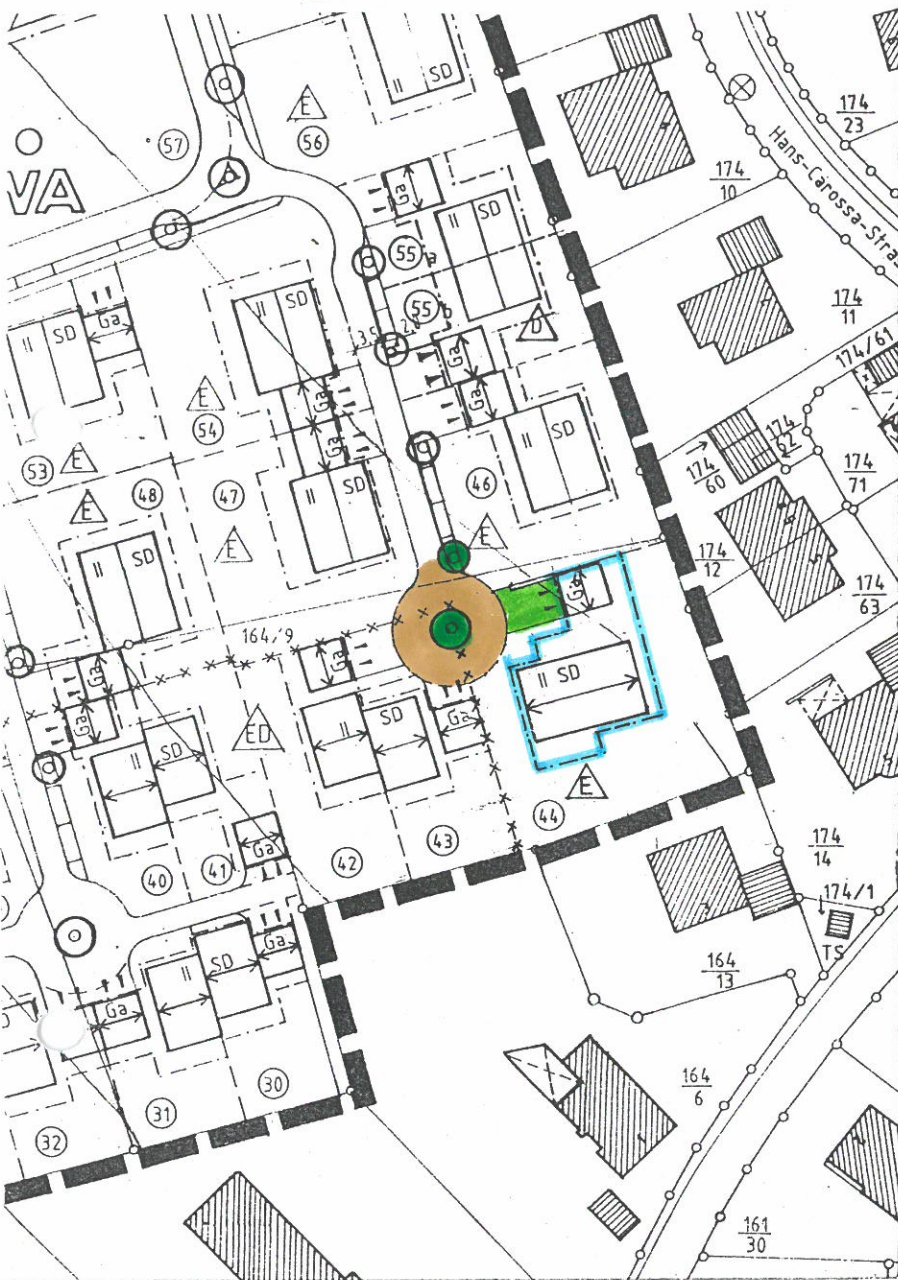


0,44 zu 2.1 Dachneigung 20° - 35°

Lichtgraben: Zur Belichtung der Aufenthaltsräume im Kellergeschoß ist ein Lichtgraben an der Westseite des Gebäudes zulässig.

0,6 Aufgrund des unterschiedlichen Gelände-Niveaus zur Parzelle 46 ( Gelände wurde aufgeschüttet ) ist, an der Nordgrenze entlang der Garage, eine Stützmauer zulässig.



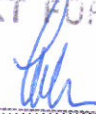
# DECKBLATT NR. 17

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
WIMBERGER FELD V  
MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den 08.08.2002, 19.09.02  
**PLANUNGSBÜRO**  
**ING. RAINER GRUBER BFIA**  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen  
94081 Fürstenzell - Engertsham  
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND  
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER  
SITZUNG VOM 19.03.2002  
MARKT FÜRSTENZELL, 26.03.2002

 **MARKT FÜRSTENZELL**  
  
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:  
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH  
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL  
AM 26.03.2002 BEKANNTGEMACHT.  
**MARKT FÜRSTENZELL**  
  
1. Bürgermeister

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATS-  
AMT PASSAU MIT SCHREIBEN VOM  
.....NR.....GEMÄSS § 11  
ABS. 3 BAUGB ALS RECHTSAUFSICHT-  
LICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET  
WORDEN.  
FÜRSTENZELL, DEN

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 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 DES 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 .....

**Bebauungsplan**  
**„Wimberger Feld V“**  
**Markt Fürstenzell, Landkreis Passau**

---

**Begründung und Erläuterung**  
**zum Deckblatt Nr. 17**

Die Erwerber der Parzellen Nr. 44 und 45 (Fl.-Nr. 164/17, Gemarkung Fürstenzell) beabsichtigen die Bebauung des Grundstücks mit einem Einzelhaus anstelle des bisher festgesetzten Doppelhauses. Für das Wohnhaus wird eine Erweiterung der nördlichen Baugrenze gewünscht. Es ist eine Bauweise mit Erdgeschoss und Obergeschoss bei einer Dachneigung von 21° vorgesehen. An der Westseite des Gebäudes wird eine natürliche Belichtung der Kellerräume durch einen Lichtgraben geplant. Nachdem auf der angrenzenden Parzelle Nr. 46 das Gelände aufgeschüttet wurde, ist entlang der Grenzgarage im Norden eine Stützwand erforderlich. Der Bebauungsplan „Wimberger Feld V“ wird in den genannten Punkten mit Deckblatt Nr. 17 geändert.

Nach bereits erfolgter Prüfung anhand des vom StMLU herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist ein zusätzliches Ausgleichsflächenerfordernis für diese Änderung nicht gegeben.

Fürstenzell, 19.09.2002

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner

1. Bürgermeister





# Bebauungsplan WIMBERGERFELD V Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

## DECKBLATT NR. 17

Fürstenzell, den 08. 08. 2002

### Ergänzung Textliche Festsetzung

zu 0,9 Ergänzungen und Empfehlungen

- 0,93 Eingriffsregelung  
Die Art der Planung, mit entsprechenden Festsetzungen in Bezug auf Eingrünung und Flächenversiegelung ergibt, daß kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.  
Die nachfolgende Checkliste bestätigt diese Annahme.

#### 0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

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  
Die festgesetzte GRZ ist 0,30 die neu überbaut/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen siehe auch Festsetzung 0,52

ja:  nein:

#### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja:  nein:

- 2,2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. Festsetzung 0,82, 0,83 sowie 7.4

ja:  nein:

#### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja:  nein:

Art der Maßnahme:

.Festsetz. 0,52.....

#### 4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 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:

ja:  nein:

ja:  nein:

**5. Schutzgut Luft / Klima**

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja: X      nein: .

**6. Schutzgut Landschaftsbild**

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja: X      nein: .

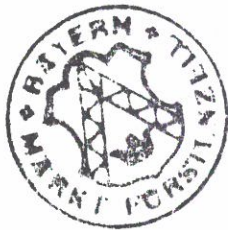
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt

ja: X      nein: .

6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ( z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4 ).

ja: X      nein: .

Art der Maßnahmen:  
.0,82, 083.....



**MARKT FÜRSTENZELL**

  
\_\_\_\_\_  
**1. Bürgermeister**