

Ergänzung textl. Festsetzungen

Zu
0,62 zu 2.32b
Kniestock: zulässig bis max. 1,0 m

Zu
2.39
Als Belag für die Stellfläche und die
Zufahrt sind Rasensteine, Rasengitter
oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.

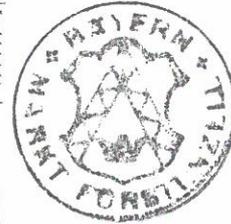
DECKBLATT NR. 21

ZUM BEBAUUNGSPLAN
ZELLAU
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den 10.01.2002 21.02.2002

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Berater der Ingenieure für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engersham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER
SITZUNG VOM. 21.02.2002
MARKT FÜRSTENZELL, 08.03.2002



MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL
AM 08.03.2002 BEKANNTMACHT.



MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
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
„Zellau“
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Begründung und Erläuterung
zum Deckblatt Nr. 21

Im Norden des Grundstücks Fl.-Nr. 102/1, Gemarkung Fürstenzell, ist die Errichtung eines Einfamilienhauses, Bauweise Erdgeschoss + Dachgeschoss, vorgesehen. Zur besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses soll dieses einen Kniestock von 1,00 m erhalten.

Da der Bebauungsplan „Zellau“ an der zur Bebauung vorgesehenen Stelle kein Baurecht ausweist und für die Bauweise Erdgeschoss + Dachgeschoss ein Kniestock von 0,80 m festgesetzt ist wird dieser durch Deckblatt Nr. 21 geändert. Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtdreieck wird von jeglicher Bebauung freigehalten, die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Ottostraße.

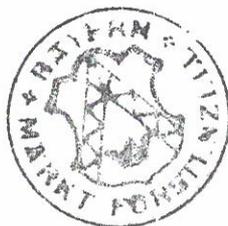
Nach erfolgter Prüfung anhand des vom StMLU herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist für diese Änderung ein Ausgleichsflächenbedarf nicht gegeben.

Fürstenzell, 10.01.2002

MARKT FÜRSTENZELL

Holler

1. Bürgermeister



Deckblatt Nr. 21
zum Bebauungsplan
„Zellau“
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 21 werden die textlichen Festsetzungen um die nachstehenden schallschutztechnischen Auflagen ergänzt:

- Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind auf die der Staatsstraße St 2119 abgewandten Seite hin zu orientieren, d. h. auf der südlichen Seite des Wohnhauses zu errichten.
- In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der Staatsstraße St 2119 sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“). Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringeren bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.
- Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der Staatsstraße St 2119 ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

tags 35 dB (A) und
nachts 25 dB (A)

nicht überschritten werden.

Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB (A) überschreitet.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bezogen.

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.

Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich aber

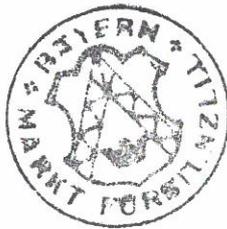
darüber im klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziffer 3.3.2 der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 genannten Immissionsrichtwerte bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB (A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

- Falls durch eine entsprechende Gebäudeanordnung und Wohnungsgrundrissgestaltung die Anforderungen zum Schallschutz nicht erfüllt werden können ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Falls deshalb bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen; z. B. kann dies durch integrierte Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Wintergartenvorbau o. ä. als passive Schallschutzvariante:
An der dem Emittenten zugewandten Seite (in diesem Fall die nördliche Fassade) ist über mindestens 2/3 der Gebäudefassade und über die gesamte Höhe des Gebäudes ein Vorbau in Form eines verglasten Wintergartens o. ä. entsprechend der Mindestschallschutzklasse II zum Schutz der dahinter befindlichen Wohn-, Aufenthalts- oder Schlafräume zu errichten.
Zwischen diesem Vorbau und den dahinterbefindlichen Räumen ist eine dahinterliegende zweite Verglasung o. ä. entsprechend Schallschutzklasse II zu errichten.
Die übrigen Räume an der dem Emittenten zugewandten Seite dürfen nur untergeordnete Räume sein (Toilette, Küche o. ä.), wenn diese befenstert sind.

Fürstenzell, 21.02.2002

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister



DECKBLATT NR. 21

Fürstenzell, den 10. 01. 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 Biotope 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, 083 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. 2,39

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 (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) 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:

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: nein:

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.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weit hin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt

ja: 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: nein:

Art der Maßnahmen:
.0,82, 083.....



MARKT FÜRSTENZELL

[Handwritten Signature]

1. Bürgermeister