



### Festsetzungen durch Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3, 0,4 bzw. 0,5 zulässiges  
Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ 0,6 bzw. 0,8 zulässiges  
Höchstmaß nach § 20 BauNVO

II, II+D Zahl der möglichen Vollgeschosse  
nach Planeintrag

ED nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

#### Baugrenzen, Bauweise

Baugrenze  
 Baulinie  
 offene Bauweise

#### Dachform / Dachneigung

SD Satteldach 19°-38°  
(je nach Zahl der Vollgeschosse)

ZD Zeltdach 7°-20°

PD Pultdach 5°-10°

#### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie  
auch gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer  
Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich  
gemäß §42, Abs. 4a StVO

Einfahrtsbereich

Ga Garage

St privater Stellplatz

#### Grünordnung

Bäume zu erhalten

Bäume zu pflanzen

öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün

private Grünflächen

Spielplatz

Regenrückhaltebecken

#### Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlichen  
Maßes der Nutzung

Firstlinie

Vorkehrung für Schallschutz  
Im Rahmen der Errichtung des geplanten  
Getränkemarktes ist die im Bebauungsplan  
festgesetzte Lärmschutzwand in der max.  
Höhe von 3.50m auf der gesamten Länge  
der festgesetzten Baulinie zu errichten.

#### Hinweise

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Flurnummer

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Sichtdreieck

Höhenlinie

### Festsetzung der Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 300 m<sup>2</sup> aus Flurnummer 130/4, Gemarkung Fürstenzell (nach beiliegender Berechnung) festgesetzt.

Diese Fläche wird eine Heckenpflanzung entlang der Strasse erhalten.

Die Mahd erfolgt nur noch einmal im Jahr.

Diese Fläche wird so hochwertig aufgewertet, dass die Abrundung um 30 m<sup>2</sup> gegenüber der Berechnung gerechtfertigt ist.

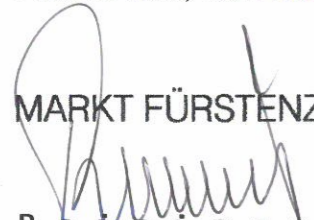
Die Lage der Ausgleichsfläche ist im beiliegenden Lageplanausschnitt gekennzeichnet und ist Bestandteil des Deckblattes.

## VERFAHRENSVERMERKE

Das Deckblatt Nr. 4 vom 08.11.2001 hat mit Begründung vom 18.12.2001 bis 18.01.2002... im Rathaus Fürstencell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 10.12.2001... bekanntgemacht.

Der Markt hat mit Beschluß vom 21.03.2002... das Deckblatt in der Fassung vom 21.03.2002 gemäß §10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstencell, den 10.04.2002...

MARKT FÜRSTENZELL  
  
R e i s i n g e r  
2. Bürgermeister



Das Deckblatt wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 10.04.2002... rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 10.04.2002 bis 25.04.2002... im Rathaus Fürstencell öffentlich ausgelegen.

Der Satzungsbeschluß des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 10.04.2002... bekanntgegeben.

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 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 in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

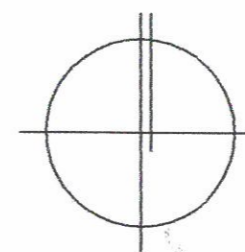
Fürstencell, den 26.04.2002....

MARKT FÜRSTENZELL  
  
R e i s i n g e r  
2. Bürgermeister



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜRSTENZELL ALLMANNBERGER WIESE OST DB 4



|                    |                |                   |                   |                    |
|--------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Projektnr.<br>9605 | Plannr.<br>DB4 | Maßstab<br>1/1000 | Datum<br>21.03.02 | Planfertiger<br>KE |
|--------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|

Datei: s:\proj\_sb\08fz-all\deckb\ost-db4.dwg  
Plotdatei: f:\acadmap 5.0\plot styles\allmannsberger-deckblätter.ctb  
Plangröße: 30 x 80 cm

**WENZL+HUBER**  
ARCHITEKTEN

Maria am Sand 7  
94152 Vornbach/Inn

Telefon  
08503 / 9343 - 0

Telefax  
08503 / 9343 - 20

web  
[www.wenzl-huber.de](http://www.wenzl-huber.de)

e-mail  
[info@wenzl-huber.de](mailto:info@wenzl-huber.de)

## Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Allmannsberger Wiese Ost“

WENZL + HUBER  
ARCHITEKTEN

### Änderungen:

Nordöstlich des Kreuzungsbereiches Imbacherstrasse / Ortenburger Strasse soll anstelle der bisher geplanten Wohnbebauung ein Getränkemarkt entstehen. Für diesen Bereich wird ein neues Maß der Nutzung festgelegt

Das Baufeld und die Zufahrt wird dieser neuen Nutzung angepasst.

Die Dachformen für den Hauptbaukörper werden um Zeltdach und Pultdach erweitert.

Dachneigung für das Zeltdach: 7 – 20°

Dachneigung für das Pultdach: 5 – 10°

Stellplätze werden auf den gekennzeichneten Flächen ausgewiesen.

Für den Schallschutz sorgt eine Stahlbetonwand im Nordosten der Parzelle (siehe beigefügten Plan).

Diese Wand wird an der Südwestseite begrünt.

Die GRZ wird um ca. 0,1 (0,72 statt 0,60 als Obergrenze im WA) überschritten, dies wird mit §17 Abs. 2, Satz 2 und 3 begründet.

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 300 m<sup>2</sup> aus Flurnummer 130/4, Gemarkung Fürstenzell (nach beiliegender Berechnung) festgesetzt. Diese Fläche soll eine Heckenpflanzung entlang der Strasse erhalten. Die Mahd soll nur noch einmal im Jahr erfolgen.

Diese Fläche wird so stark aufgewertet, dass die Abrundung um 30 m<sup>2</sup> gegenüber der Berechnung gerechtfertigt ist. Der beigefügte Lageplan im Maßstab 1/1000 ist Bestandteil des Deckblattes.

### Begründung:

Die Wohnbebauung soll nordöstlich des Kreuzungsbereiches Imbacherstrasse / Ortenburger Strasse durch einen Getränkemarkt, der der Versorgung des Gebietes dient, ersetzt werden.

In der Vorplanung wurde der Schallschutz sowie die Erreichbarkeit der Stellplätze zuwenig berücksichtigt.

Die Resultate der Abstimmungen mit dem Technischen Umweltschutz/LA Passau wurden in das vorliegende Deckblatt eingearbeitet.

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 300 m<sup>2</sup> aus Flurnummer 130/4, Gemarkung Fürstenzell (nach beiliegender Berechnung) festgesetzt. Diese Fläche soll eine Heckenpflanzung entlang der Strasse erhalten. Die Mahd soll nur noch einmal im Jahr erfolgen.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist im beiliegenden Lageplanausschnitt gekennzeichnet und ist Bestandteil des Deckblattes.

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

Fürstenzell, 21.02.2002

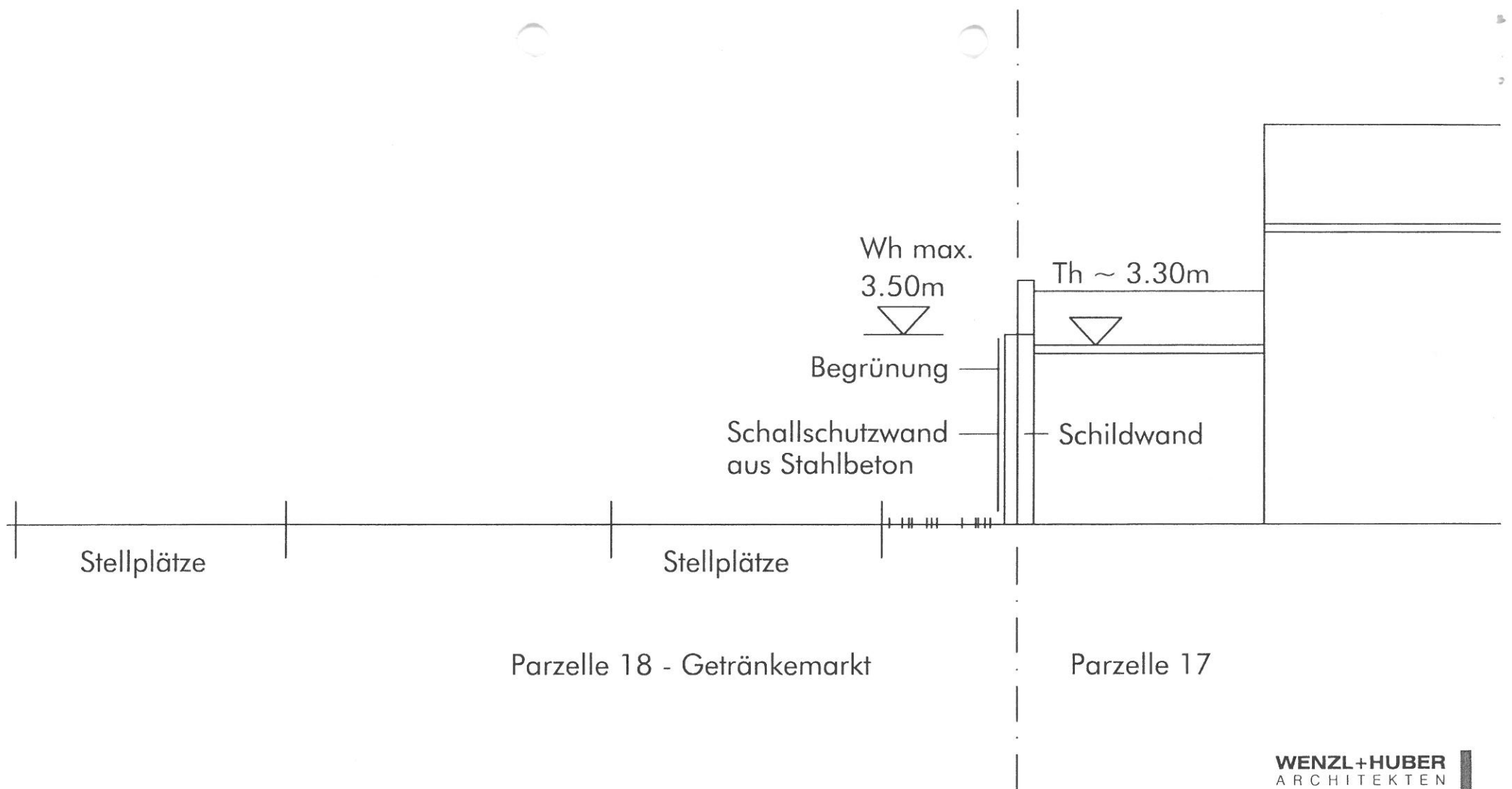
MARKT FÜRSTENZELL

Reisinger  
2. Bürgermeister



Vornbach, 21.02.2002

E. Wenzl + M. Huber  
Architekten / ke



**WENZL+HUBER**  
ARCHITEKTEN

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes Bebauungsplan Allmannsberger Wiese - Ost Deckblatt 4 und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (April 1999)

## 1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1 a, b, c (Leitfaden)

### geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1 a)

Arten und Lebensräume

- strukturarme Zier- und Nutzgärten

Klima und Luft

- Baulücken mit verdichtetem bebautem Umfeld

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in Kategorie I eingestuft.

## 2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

festgesetzte GRZ = 0,50

Eine GRZ von 0,50 bedeutet einen hohen Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35 !).

Daraus wird die Einordnung in den Gebietstyp A abgeleitet.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld A I einzuordnen.

Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,30 – 0,60 vorgegeben.

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes Bebauungsplan Allmannsberger Wiese - Ost Deckblatt 4 und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (April 1999)

## 1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1 a, b, c (Leitfaden)

### geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1 a)

Arten und Lebensräume  
- strukturarme Zier- und Nutzgärten

Klima und Luft  
- Baulücken mit verdichtetem bebautem Umfeld

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in Kategorie I eingestuft.

## 2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

festgesetzte GRZ = 0,50

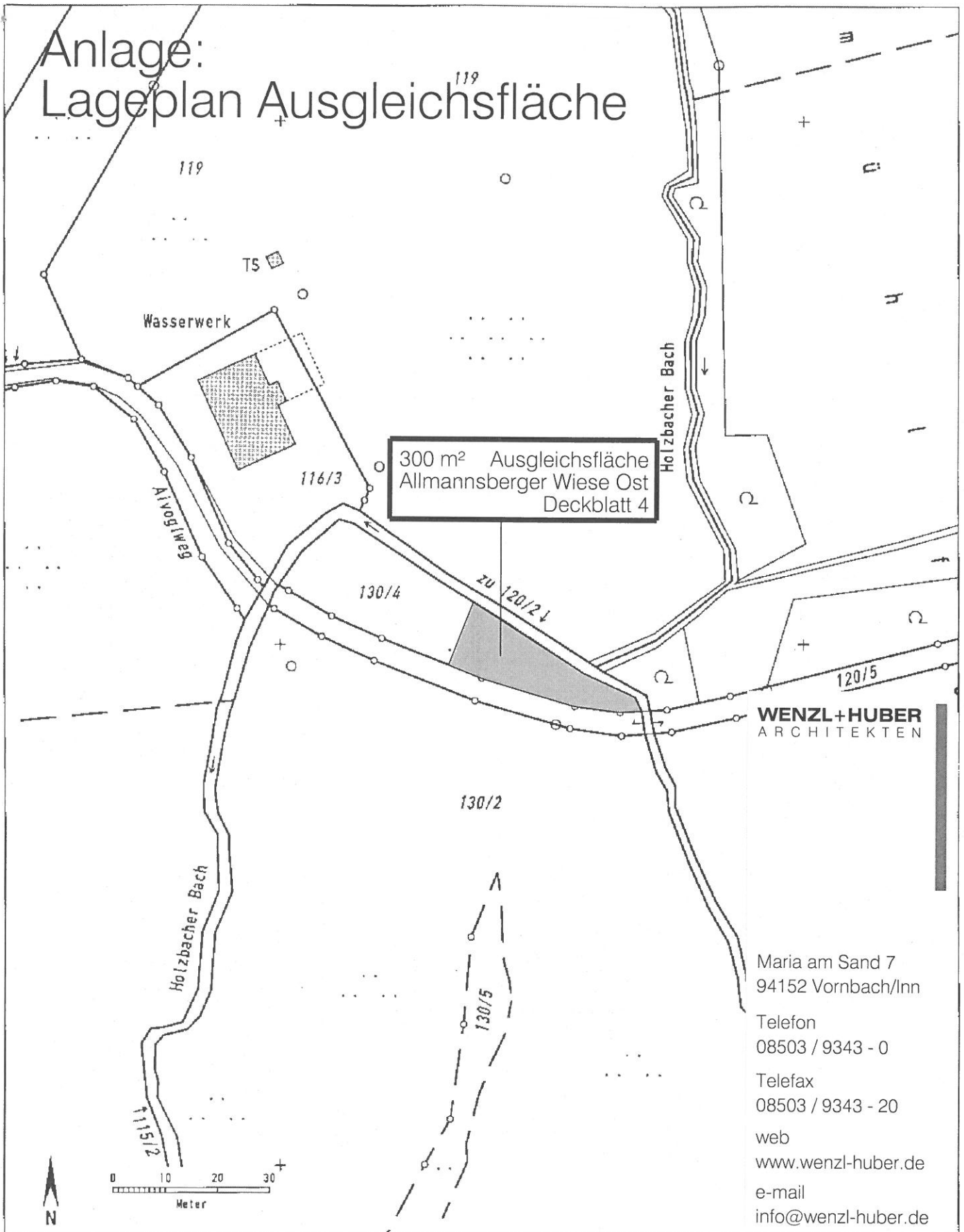
Eine GRZ von 0,50 bedeutet einen hohen Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35 !).

Daraus wird die Einordnung in den Gebietstyp A abgeleitet.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld A I einzuordnen.

Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,30 – 0,60 vorgegeben.

# Anlage: Lageplan Ausgleichsfläche



**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

## Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Fürstenzell, Flst. 130/4

Vermessungsamt Passau, 28.11.2001

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



### 3. Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 (Leitfaden)

#### Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern bei Zäunen)
- Bündelung von Versorgungsleitungen

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belasteten Wasser in Oberflächengewässer

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnfeldgestaltung

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung mittels Gehölzgruppen zur Einbindung des Bauwerkes in die Landschaft

Die Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,3.

### 4. Berechnung der Ausgleichsflächen

4.1 Erforderliche Ausgleichsfläche für das Baugrundstück  
 $1.102 \text{ m}^2 \times 0,30 = 330 \text{ m}^2$

4.2.1 Innerhalb des Baugrundstückes:  
30 m<sup>2</sup>

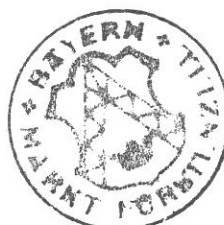
4.2.2. Außerhalb des Baugrundstückes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, jedoch im Gemeindegebiet:  
Teilfläche aus Flurnummer 130/4 - Gemarkung Fürstenzell  
300 m<sup>2</sup>

4.2.3. Ausgleichsfläche gesamt:

330 m<sup>2</sup>

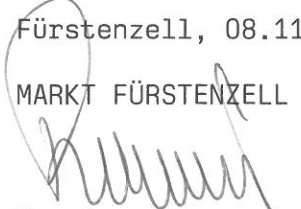
erstellt am 08.11.2001

Peter Kemper  
Wenzl + Huber Architekten, Vornbach



Fürstenzell, 08.11.2001

MARKT FÜRSTENZELL

  
Reisinger  
2. Bürgermeister