



### Festsetzungen durch Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 bzw. 0,4 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)




#### Verkehrsflächen

- Ga Garage
- St Stellplatz

#### Grünordnung

-  Baum zu pflanzen

#### Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich
-  Abgrenzung unterschiedlichem Maßes der Nutzung
-  Firstlinie

#### Hinweise

-  bestehendes Hauptgebäude
-  bestehendes Nebengebäude
- 23/2 Flurnummer
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
-  Sichtdreieck
-  Vorkehrung für Schallschutz

Bebauungsplan  
Allmannsberger Wiese Ost  
DB 6  
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL+HUBER  
ARCHITEKTEN

Projektnr.  
9605

Maßstab  
1/1000

Datum  
06.11.2003

Planfertiger  
Ke

Datei: s:\-proj\_sbl\08fz-all\deckbl\ost-db4.dwg  
Plotdatei: s:\-proj\_sbl\08fz-all\deckbl\ost-db3.pcp

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

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO  
in der Sitzung vom **29.12.03**

Markt Fürstenzell, **29.07.2004**



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der  
Gemeindetafel am **29.07.2004** bekanntgemacht.

Markt Fürstenzell



MARKT FÜRSTENZELL

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 des in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, 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 sowie 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.

**Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan  
„Allmannsberger Wiese Ost“**

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 Parzellen 1 und 2 sollen mit einem Wohngebäude und  
Garagen bebaut werden.  
Als zusätzliche Dachform wird das Zeltdach festgesetzt.

Begründung:

Für die Parzellen 1 und 2 wird auf Wunsch des Bauherren  
zusätzlich das Zeltdach als mögliche Dachform festgesetzt.  
Die Berechnung des Ausgleichsbedarfes erfolgt nach dem  
vereinfachten Verfahren.



Fürstenzell, 06.11.2003

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner  
1. Bürgermeister

Vornbach, 06.11.2003

E. Wenzl + M. Huber  
Architekten / ke

**GEMEINDE FÜRSTENZELL  
ALLMANNBERGER WIESE OST  
DECKBLATT 6**

**O. Planungsvoraussetzungen**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  ja  nein  
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
wird aufgestellt.

**1. Vorhabenstyp**

1.1 Art der baulichen Nutzung  ja  nein  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet  
(nach § 3 BauNVO)  
oder um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).  
Art des Vorhabens:  
Bau eines EFH

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  ja  nein  
für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung,  
wie:  
• Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (s. Merkblatt Eingriffs-  
regelung)  
• 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-  ja  nein  
grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B.  
Listen 2 und 3 a) vorgesehen.  
Art der Maßnahmen:  
Verbot von Sockel-  
mauern

**3. Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen  ja  nein  
(vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) begrenzt.  
Art der Maßnahmen:  
- schichtgerechte  
Lagerung  
- versickerungsfähige  
Beläge

**GEMEINDE FÜRSTENZELL  
ALLMANNSBERGER WIESE OST  
DECKBLATT 6**

---

**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 bedeutende 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  
ALLMANSBERGER WIESE OST  
DECKBLATT 6**

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, 06.11.2003


Fürstenzell, 06.11.2003



Wenzl + Huber  
Architekten



MARKT FÜRSTENZELL



Lehner  
1. Bürgermeister