



### Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,3 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
  - GFZ 0,6 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
  - II Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser
  - RH Reihenhäuser
- Baugrenzen, Bauweise**
- Baugrenze
  - Baulinie
  - O offene Bauweise
  - G geschlossene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
- Dachform**
- SD Satteldach
  - WD/ZD Walmdach/Zeldach
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonder. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
  - St Fläche für private Stellplätze
  - Ga Garagen
  - Gga Gemeinschaftsgaragen
  - Einfahrtsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen**
- Stromleitung oberirdisch (zu entfernen)
- Grünordnung**
- Bepflanzung
  - Bäume zu erhalten
  - Bäume zu pflanzen
  - Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - Verkehrsrün
  - private Grünflächen
  - private Grünflächen nicht eingezäunt
  - Spielplatz
  - Verkehrsflächen
  - Mehrzweckstreifen mit Gebäudezufahrten
  - Wasserflächen
  - Sickergräben und Sickermulden
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich
  - Abgrenzung der Bauweise
  - Hauptfirstrichtung
  - Dienstbarkeit
  - zu entfernen
  - Sichtdreieck
  - geplante Grundstücksgrenze

### Begründung / Erläuterung

Die Bauparzellen Nr. 6 - 9 werden auf drei Bauparzellen aufgeteilt (Nr. 6 - 8). Die jeweiligen Baufelder und geplanten Grundstücksgrenzen werden entsprechend angepasst.

Projektnr. 9605  
 Maßstab 1/1000  
 Datum ~~27.03.2008~~ 10.03.08  
 Planfertiger jm  
 Date: s:\12aussezell\08fz-all\deckb\west-db14.dwg  
 Plotdate: s:\proj\_sb\08fz-all\deckb\west-db5.pcp

Dr.-Ernst-Derra-Str. 8  
 94036 Passau  
 Telefon 0851 / 75692-0  
 Telefax 0851 / 75692-20  
 web www.wenzl-architekten.de  
 e-mail info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Sitzung vom 22.04.2008.

Markt Fürstenzell, 28.04.2008



**MARKT FÜRSTENZELL**

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel am 28.04.2008 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 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.

**Bebauungsplan**  
**„Allmannsberger Wiese West“**  
**Markt Fürstenzell, Landkreis Passau**

---

**Begründung und Erläuterung**  
**zum Deckblatt Nr. 14**

Aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte mit Grundstückstiefen von über 50 m werden die bisher für Doppelhausbebauung vorgesehenen Parzellen Nr. 6 - 9 in 3 Einzelhausgrundstücke (neue Parzellen Nr. 6 - 8) aufgeteilt und gleichzeitig die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet. Durch die Änderung soll eine Anpassung an die derzeitige Lage am Grundstücksmarkt (sinkende Nachfrage bei Doppelhausgrundstücken, erhöhte Nachfrage bei Einzelhausgrundstücken) erfolgen.

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, 10.03.2008

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner

1. Bürgermeister



**GEMEINDE FÜRSTENZELL  
ALLMANNBERGER WIESE WEST  
DECKBLATT 14**

**O. Planungsvoraussetzungen**

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

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:  
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-  
reglung)
- 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-  
grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B.  
Listen 2 und 3 a) vorgesehen.

ja  nein

Art der Maßnahmen:  
Verbot von Sockel-  
mauern

**3. Schutzgut Boden**

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

ja  nein

Art der Maßnahmen:  
- schichtgerechte  
Lagerung  
- versickerungsfähige  
Beläge

Erstellt nach:

„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“  
(Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung  
und Umweltfragen)

**GEMEINDE FÜRSTENZELL  
ALLMANNSBERGER WIESE WEST  
DECKBLATT 14**

**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 bedeutsame 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  
ALLMANNBERGER WIESE WEST  
DECKBLATT 14**

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

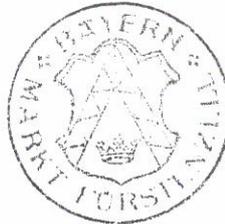
(Sind alle Fragen **mit „ja“** beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!)

aufgestellt, 10.03.2008

Fürstenzell, 10.03.2008

**WENZL  
ARCHITEKTEN**

Deininger-Deininger-Str. 8  
94076 Passau  
Tel. 09951/75899-0  
FAX 09951/75899-20



MARKT FÜRSTENZELL

*Lehner*  
Lehner  
1. Bürgermeister