



verronnung des best. Grades

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/PD Satteldach/Pultdach
 WD/ZD Walmdach/Zelddach
- 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
 Verkehrsgrün
 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

Für die Bauparzelle Nr 6 werden die überbaubaren Flächen geändert.
 Als Dachform sind zulässig: Wohnhaus - Zelddach, Garagen, Nebengebäude - Walmdach
 Zufahrt von Süden statt von Osten

Bebauungsplan
Allmannsberger Wiese West
Deckblatt 15
 Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

Projektnr.
9605

Maßstab
1/1000

Datum
23.07.08

Planfertiger
we

Datei: s:\12aussemzell\08fz-alldeckblwest-db14.dwg
 Plotdatei: s:\proj_sbl\08fz-alldeckblwest-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 04.09.2008

Markt Fürstenzell, 11.09.2008



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

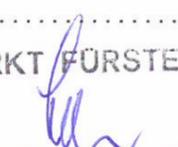
Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel am 11.09.2008 bekanntgemacht.

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. 15

Die Erwerber der Parzelle Nr. 6 (Fl.-Nr. 103/30 und 103/31, Gemarkung Fürstenzell) beabsichtigen diese mit einem Einfamilienhaus mit Garagen und Nebenraum im Toskanastil zu bebauen. Das Hauptgebäude soll mit einem Zeltdach, das Garagen- und Nebengebäude mit einem Walmdach versehen werden. Die Zufahrt ist aus südlicher Richtung vorgesehen. Der Bebauungsplan „Allmannsberger Wiese West“ wird daher für Parzelle Nr. 6 durch Neuordnung der überbaubaren Flächen, Zulassung Zeltdach für Hauptgebäude und Walmdach für Garagen- und Nebengebäude sowie Festsetzung der Zufahrt aus südlicher Richtung 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.

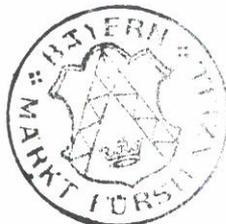
Fürstenzell, 23.07.2008

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner

1. Bürgermeister



**GEMEINDE FÜRSTENZELL
ALLMANNSBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 15**

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 von 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
für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung,
wie:

ja nein

- 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

GEMEINDE FÜRSTENZELL
ALLMANSBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 15

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja nein
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Handschtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Außenschutz) bleiben unberührt. ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja nein
Erläuterung:
Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet ; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
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 WEST
DECKBLATT 15**

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, 23.07.2008



Wenzl
Architekten



Fürstenzell, 23.07.2008

MARKT FÜRSTENZELL



L e h n e r
1. Bürgermeister