



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  
 Date: s:\...12aussemzell08fz-alldecklwest-db14.dwg  
 Plotdate: s:\proj\_sbl08fz-alldecklwest-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 bedeutungsvolle 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:

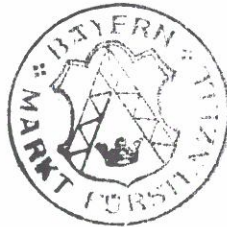
ja  nein

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