

h <sub>max</sub> 3,5m	
0,3	0,6
a	SD

weitere d. Planzeichen  
nicht anderes fest



**Begründung / Erläuterung**

Für die verkleinerte Bauparzelle Nr 2 wird das Baufeld durch Baugrenzen und Baulinien angepasst. Unterschreitungen der Abstandsflächen nach BayBo sind zulässig.  
 Als Dachform sind zusätzlich zulässig:  
 Pultdach/Satteldach 3- 7°: Blechdeckung oder Folie  
 Zeltdach 7 - 22° : Ziegeldeckung od. Blechdeckung  
 Flachdach: Folie od. Kiesdeckg. od. Extensivbegrünung  
 bei Blechdeckung ist nur nicht reflektierendes, mattes Material zulässig  
 diese ist nach außen hin schalldämmend auszuführen  
 Wandhöhe max.: 6,5m



**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
- Baugrenzen, Bauweise**  
 Baugrenze  
 Baulinie  
 o offene Bauweise  
 g geschlossene Bauweise  
 a abweichende Bauweise
- Dachform**  
 SD/PD Satteldach/Pultdach  
 FD/ZD Flachdach/Zeltdach
- 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

Projektnr. 9605  
 Maßstab 1/1000  
 Datum 04.09.08  
 Planfertiger we  
 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, 23.10.2008

**MARKT FÜRSTENZELL**  
 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk  
 Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel am 23.10.2008 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.

**GEMEINDE FÜRSTENZELL  
ALLMANNSBERGER WIESE WEST  
DECKBLATT 16**

**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

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

**GEMEINDE FÜRSTENZELL  
ALLMANSBERGER WIESE WEST  
DECKBLATT 16**

---

**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 Quelläuren, wasserführende Schichten (Handsichtwasser) 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 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 16

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



MARKT FÜRSTENZELL  
  
1. Bürgermeister