

Projektnr. 9605
Maßstab 1/1000
Datum 24.03.10
Planfertiger we
Datei: s:\proj_sb\08fz-alldeckbwest-db15-16.dwg
Plotdatei: s:\proj_sb\08fz-alldeckbwest-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. 81 Abs. 2 BayBO
in der Sitzung vom 01.07.2010

Markt Fürstenzell 03.08.2010



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel am 03.08.2010 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.

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

|| Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser

RH Reihenhäuser

Baugrenzen, Bauweise

— Baugrenze

— Baulinie

○ offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise

Dachform

SD/PD Satteldach/Pulldach

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

— Sickergräben und Sickermulden

Sonstige Planzeichen

— Geltungsbereich

— Hauptfirstrichtung

— Dienstbarkeit

— zu entfernen

— Sichtdreieck

— geplante Grundstücksgrenze

— geplante Grundstücksgrenze

— geplante Grundstücksgrenze

— geplante Grundstücksgrenze



ALLMANNSBERGER WIESE-WEST WA2	
△ ED	
0.3	0.6
a	SD, WD, ZD
Soweit d. Planzeichen nicht anderes festgelegt	

Begründung / Erläuterung

Die Parzellenstruktur im Bereich der Parzellen Nr. 18-24 soll verändert werden. Anstatt der Reihenhausbauung sollen 3 Parzellen für Einzel-, bzw. Doppelhäuser geschaffen werden. Die Baugrenzen werden darauf abgestimmt. Als zusätzliche Dachform werden Walm- und Zeltdächer zugelassen.

Die GRZ wird auf max. 0,3, die GFZ auf max. 0,6 festgesetzt,

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
ALLMANNSBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 18**

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
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 Biotop- bzw. Lebensstätten oder
Waldflächen, werden nicht betroffen

ja nein

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
ALLMANNSBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 18**

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 (Handschtwasser) 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 18**

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, 24.03.2010



Fürstenzell, 24.03.2010

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
L e h n e r
1. Bürgermeister

W e n z l
Architekten