

Begründung / Erläuterung

Im Geltungsbereich der Deckblattänderung wird der Bauraum für private Stellplätze neu definiert bzw. platziert:
 Das Baufeld wird um ca. 3.5m nach Osten verschoben - zugunsten eines größeren Zwischenraumes zwischen den Wohngebäuden im Westen und den Stellplätzen im Osten. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Situation wird im Osten eine Baulinie als ordnende Bauflucht festgesetzt. Die hier bislang festgesetzten Bäume müssen entfallen, im Gegenzug entsteht östlich der Wohngebäude mehr Gartenraum. Vor den neuplatzierten Stellplätzen sind keine weiteren Stellplätze zulässig. Die zulässige Dachgestaltung der (überdeckten) Stellplätze wird zugunsten einer optimalen Belichtung der Wohngebäude mit einem flachgeneigtem Pultdach festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet
- St offener, überdeckter Stellplatz mit seitlich offenen Wänden

Maß der baulichen Nutzung

- I max. zul. Geschosshöhe, hier 1

Baugrenzen, Bauweise

- Baugrenze
- Baulinie

bauliche Gestaltung / Dachform

- PD Pultdach, 6°, First nach Planeintrag (Λ)
Blechdeckung

Verkehrsflächen

- St Fläche für private Stellplätze
- ▼ Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich Bebauungsplan Allmannsbergerer Wiese West
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 19

Bebauungsplan
Allmannsberger Wiese West
 Deckblatt 19

WENZL
 ARCHITEKTEN

Projekt Nr. 9605
 Maßstab 1/1000
 Datum 21.7.2015
 Planfertiger ew

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 12.11.2015

Markt Fürstenzell, 26.11.2015
MARKT FÜRSTENZELL
 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
 Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefeiertafel am 26.11.2015 bekanntgemacht.
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 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes 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 Sachverhaltes 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
ALLMANNBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 19

O. Planungsvoraussetzungen

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

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung ja nein
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet
(nach § 3 BauNVO)
oder um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).
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- ja nein
grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B.
Listen 2 und 3 a) vorgesehen.
Art der Maßnahmen:
Verbot von Sockel-
mauern

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen ja nein
(vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) begrenzt.
Art der Maßnahmen:
- schichtgerechte
Lagerung
- versickerungsfähige
Beläge

GEMEINDE FÜRSTENZELL
ALLMANNBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 19

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 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
ALLMANNBERGER WIESE WEST
DECKBLATT 19

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!)

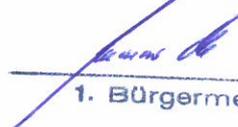
aufgestellt, 21.07.2015



Erwin Wenzl
Wenzl Architekten



MARKT FÜRSTENZELL



1. Bürgermeister