

# Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Am Zeller Bach

Markt Fürstenzell  
Landkreis Passau

M 1/500

2010-08-26

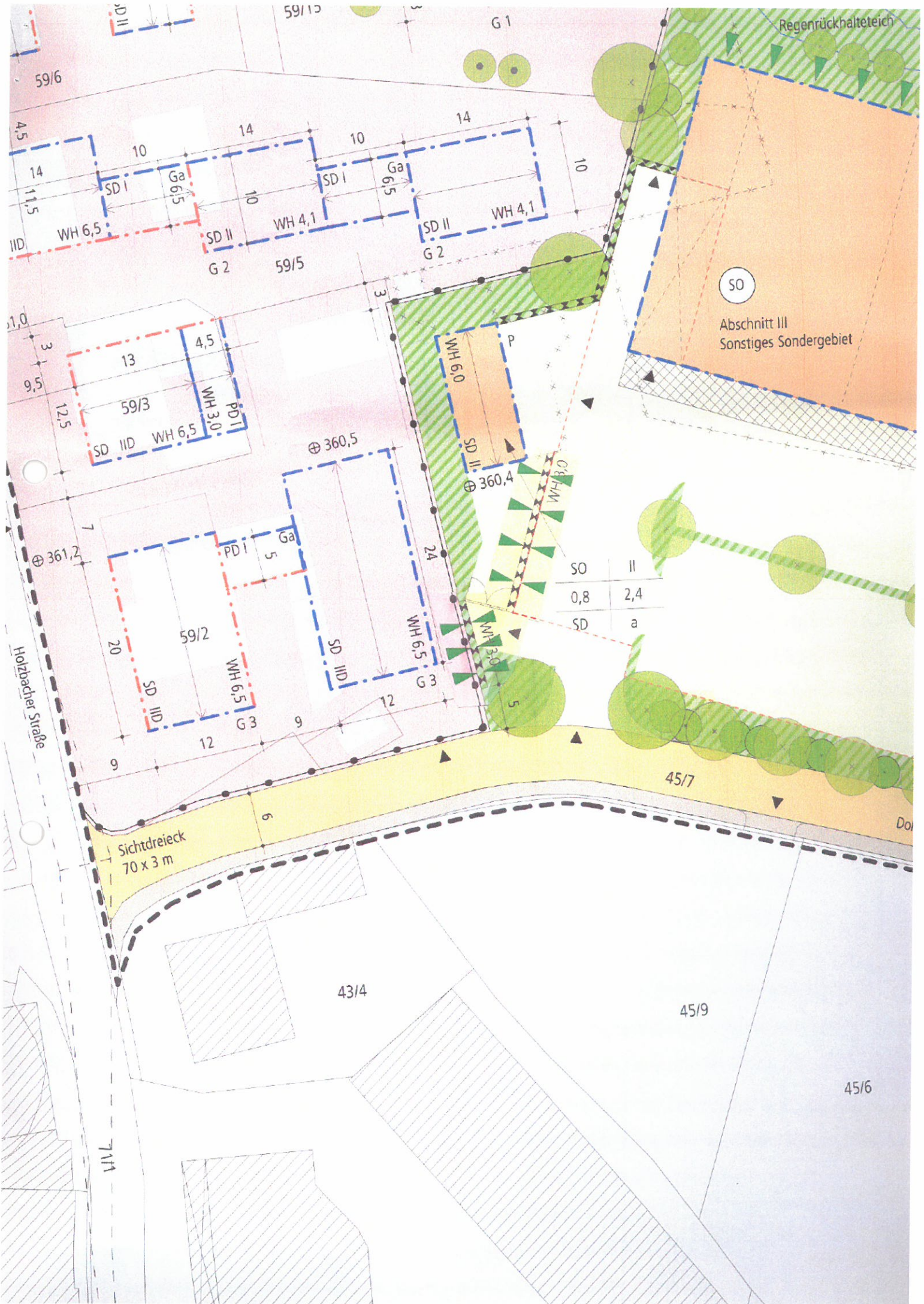
Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt  
mit Donath Bickel Architekten GbR  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell  
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:



Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Am Burgberg 17  
94127 Neuburg am Inn  
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54



SO

Abschnitt III  
Sonstiges Sondergebiet

SO	II
0,8	2,4
SD	a

Sichtdreieck  
70 x 3 m

Holzbacher Straße

Regenrückhaltebecken

7m

45/6

45/9

43/4

45/7

59/6

59/15

59/5

59/3

59/2

G1

G2

G3

WH 6,5

WH 4,1

WH 4,1

WH 6,5

WH 6,5

WH 6,0

WH 6,5

WH 3,0

WH 3,0

PD I

PD I

P

SD II

SD IID

SD IID

SD II

SD I

SD I

SD II

SD II

SD II

IID

G2

G2

G3

14

14

10

14

10

10

10

10

10

11,5

13

4,5

12,5

7

5

20

5

9

12

9

12

24

6

⊕ 360,5

⊕ 360,4

⊕ 361,2

0,8

2,4

0,8

2,4

SD

a

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Am Zeller Bach

Markt Fürstenzell  
Landkreis Passau

Textliche Festsetzungen / Begründung

2010-08-26

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt  
mit Donath Bickel Architekten GbR  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell  
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Am Burgberg 17, 94127 Neuburg am Inn  
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Die textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung zum Grünordnungsplan (Teil D), das Umweltgutachten (Teil E) sowie der umwelttechnische Bericht bezüglich Lärmschutz (Teil F) zum Deckblatt 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Zeller Bach“ vom 20.11.2008 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Die Begründung zum Bebauungsplan (Teil C) zum Deckblatt 2 wird wie folgt ergänzt:

Der Marktgemeinderat hat im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Firma MIC bereits auf die ursprünglich geforderte Aufweitung des Einmündungsradius des Doktorweges in die Holzbacher Straße verzichtet. Der Bebauungsplan „Am Zeller Bach“ wurde daher in diesem Bereich an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst.

Desweiteren soll die mit Deckblatt Nr. 2 festgesetzte Lärmschutzwand im südwestlichen Bereich des Flurstücks 58/2 in der Länge um 8,30 m reduziert werden, um eine rückwärtige Erschließung des Restgrundstücks der Grundstückseigentümerin zu ermöglichen. Als Ersatz für die Reduzierung der festgesetzten Lärmschutzwand soll an der westlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 59/2 eine solche mit einer Länge von 10 m errichtet werden. Die maximal zulässige Wandhöhe beider Lärmschutzwände ist auf 3,00 m festgesetzt. Die entstehende Einfahrtsöffnung ist mit einem Tor zu schließen. Nach Aussage des Ing.-Büros GeoPlan, welches das Schallschutzgutachten im Zuge des Deckblatts Nr. 2 erstellt hat, werden dann die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich des Schallschutzes eingehalten.

Planverfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt  
mit Donath Bickel Architekten GbR  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell  
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

aufgestellt am 26.08.2010

Philipp Donath Architekt  
Holzbacher Str. 8 Fon: +49 8502 91594 0  
94081 Fürstenzell Fax: +49 8502 91594 10

Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt



Fürstenzell, 07.10.2010

MARKT FÜRSTENZELL

  
3. Bürgermeister

Bearbeitung Grünordnung:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Am Burgberg 17, 94127 Neuburg am Inn  
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

aufgestellt am 26.08.2010

Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

06.05.2010

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Zello-Bach

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatschG).</p> <p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: Änderung Lärmüber- land + Einmündung Doktorweg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>
--	---

Änderungen  
führen zu einer  
geringeren  
Verdichtung

## 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 1b und 1c (siehe Anhang),
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja  nein

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja  nein

Art der Maßnahmen:

*Naturschutzfachliche  
Belange nicht berührt*

## 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja  nein

Art der Maßnahmen:

*geringere  
Versiegelung*

## 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 (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) 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:

*Wasserhaushalt  
nicht berührt*

## 5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja  nein

## 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.  
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.

ja  nein

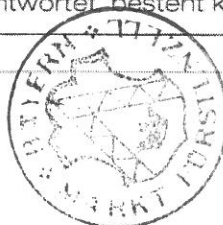
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja  nein

Art der Maßnahmen:

*bereits im gültigen  
Plan festgelegt*

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!



MARKT FÜRSTENZELL

*J. Schmidt*  
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Markt hat mit Beschluss vom 26.08.2010 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Am Zellerbach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 07.10.2010  
Markt Fürstenzell



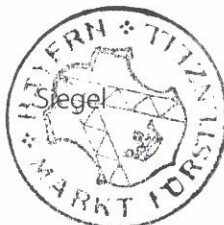
*Janno*  
Lehner ~~Danker~~  
3. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. 3 sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 07.10.2010 bekannt gegeben. Das Deckblatt Nr. 3 wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 07.10.2010 rechtsverbindlich.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB 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 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Fürstenzell, 07.10.2010  
Markt Fürstenzell



*Janno*  
Lehner ~~Danker~~  
3. Bürgermeister