

# Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Am Zeller Bach

Markt Fürstenzell  
Landkreis Passau

M 1/500

2017-02-21

Verfasser Bebauungsplan:

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

Bearbeitung Grünordnung:



Landschaft + Plan Passau  
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Passauer Str. 21  
94127 Neuburg am Inn  
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Plandarstellung - B-Plan Am Zeller Bach, Deckblatt Nr. 4, 2017-02-21



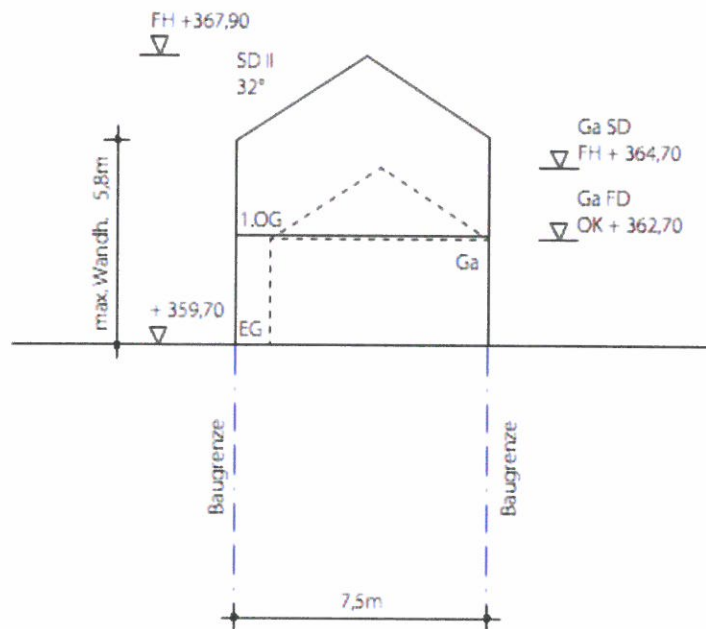
**Textliche Festsetzungen – B-Plan Am Zeller Bach, Deckblatt Nr. 4, 2017-02-21**

Die textlichen Festsetzungen Teil B Absatz 2.1.3.2 zum Bebauungsplan wird durch Deckblatt 4 wie folgt ersetzt. Die Absätze 2.2.1.1 und 2.2.2.2 werden wie folgt ergänzt. Alle weiteren Festsetzungen aus Teil B behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## 2.1.3.2 G 2 (Flurstück 59/5)

Geschosswohnungsbau, zweigeschossig, max. 6 WE je Gebäude, mit symmetrischen Satteldach

Regelschnitt:



G 2/1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung  
EG, 1.OG als Vollgeschoss zulässig.

G 2/2 Baukörper  
Hauptgebäude im Grundriss als Rechteck, Dachneigung 32°, Dachgauben zulässig, entsprechend den gestalterischen Festsetzungen (siehe 2.2)

G 2/3 Anbauten  
Innerhalb der im B-Plan angegebenen Baugrenzen ist eine Garage zulässig mit Satteldach. Dachneigung 32° wie Hauptgebäude (max. FH 364,7 m ü. NN). Zusätzlich zulässig sind Carports mit Flachdach (max. + 362,70 m ü. NN).

Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen.

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind an Nordseiten Vordächer mit Stützen mit einer Tiefe von max. 1,5 m auf eine Länge von insgesamt 11 m und einer max. Oberkante über Ursprungsgelände von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig sind bei Hauptgebäuden Terrassenüberdachungen mit Stützen an Süd- und Ostseiten mit einer Tiefe von max. 3,3 m mit der sich ergebenden Verbindung auf eine max. Abwicklungslänge von 20 m und einer max. Oberkante über Ursprungsgelände von 3 m.

- 2.2.1.1 Dachform, Dachgestaltung  
Ergänzung Hauptgebäude G2: Zusätzlich zulässig sind graue/ anthrazitfarbene Ziegeldächer.
- 2.2.2.2 Sichtschutzmauern, Zäune, Stützmauern  
Ergänzung: Auf Flur-Nr. 59/5 zusätzlich zulässig: geschlossene Mauern mit ebener Oberfläche oder Holzschutzwände, 1,5 m Höhe, im Anschluss an Gebäuden mit einer maximalen Länge von 8,8 m, Richtung Norden.

Die Begründung zum Bebauungsplan (Teil C) zum Deckblatt 3 wird wie folgt ergänzt:

1. zu Änderung Punkt 2.1.3.2

Für eine bessere Nutzbarkeit des durch den Verkauf des Altbestandes (Anwesen Holzbacher Str. 12, Flur-Nr. 59/5) mit entsprechend viel Grund für erforderliche Stellplätze verbleibenden Restgrundstücks werden die Baugrenzen für den mittleren und östlichen Teil des Grundstücks angepasst und die maximalen Wand- und Firsthöhen erhöht. Die Baulinien im mittleren Bereich entfallen.

Für eine harmonischere Eingliederung der Nebengebäude zu den Wohnhäusern werden für Carports auch Flachdächer zugelassen.

2. zu Ergänzung Punkt 2.2.1.1

Zugunsten eines harmonischen Erscheinungsbildes bei der Installation von Photovoltaikanlagen wird bei Hauptgebäuden auch eine graue/ anthrazitfarbene Dachdeckung zugelassen.

3. zu Ergänzung Punkt 2.2.2.2

Zur wirksamen Abschirmung des östlichen Grundstücksteils von Flur-Nr. 59/5 wird eine Sichtschutzmauer mit größeren Abmessung zugelassen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorstehenden Änderungen bewirken keine nachteiligen ökologischen Auswirkungen, zumal das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ) keine Erhöhung erfährt. Ein zusätzliches Ausgleichsflächenanfordernis ist somit nicht gegeben.

Die Begründung zum Grünordnungsplan (Teil D), das Umweltgutachten (Teil E) sowie der umwelttechnische Bericht bezüglich Lärmschutz (Teil F) zum Deckblatt 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Zeller Bach“ mit dem letzten Deckblatt Nr. 3 vom 06.05.2010 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Planverfasser Bebauungsplan:

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

Bearbeitung Grünordnung:

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

aufgestellt am 21.02.2017

aufgestellt am 21.02.2017



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt



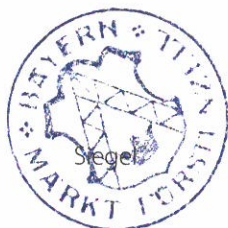
Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

**Verfahrensvermerke - B-Plan Am Zeller Bach, Deckblatt Nr. 4**

Der Haupt- und Bauausschuss des Marktes Fürstenzell hat in der Sitzung vom 21.02.2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Zellerbach“ durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 i. d. F. vom 21.02.2017 wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.04.2017 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis 08.05.2017 gegeben.

Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 16.05.2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Zellerbach“ durch Deckblatt Nr. 4 gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 21.02.2017 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 03.08.2017.....  
MARKT FÜRSTENZELL

*[Handwritten Signature]*  
Hammer  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt



Fürstenzell, 03.08.2017.....  
MARKT FÜRSTENZELL

*[Handwritten Signature]*  
Hammer  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Zellerbach“ durch Deckblatt Nr. 4 wurde am 04.08.2017..... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Zellerbach“ ist damit in Kraft getreten.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des jeweiligen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
  - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt Fürstenzell geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 - 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.



Fürstenzell, 04.08.2017.....  
MARKT FÜRSTENZELL

*[Handwritten Signature]*  
Hammer  
1. Bürgermeister