

ANSICHT VON SÜDEN

M 1:200

BEIBLATT
 ZUM
 BEBAUUNGSPLAN
 "BAD HOHENSTADT – NIEDERMEIERFELD"
 DECKBLATT NR. 4

DECKBLATT NR. 4
ZUM BEBAUUNGSPLAN
VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB

**„ BAD HÖHENSTADT -
NIEDERMEIERFELD “**

Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich

- **Änderung der Gebäudeformationen auf Flur-Nr. 401/16**

~~Aufstellungs-/Änderungsbeschluss~~ 22.04.2008

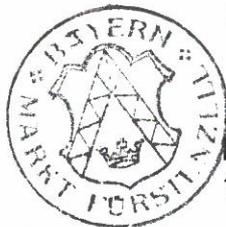
~~Vorgezogene Bürger- und Trägerbeteiligung vom 13.05.2008 bis 28.05.2008~~

Bürger- und Trägerbeteiligung vom 13.05.2008 bis 28.05.2008

Satzungsbeschluss

Bekanntmachungsvermerk:

Die Änderung wurde orts-
üblich durch Anschlag an
den Gemeindetafeln am
01.08.2008 bekannt ge-
macht.



23.07.2008
Fürstzell 01.08.2008
MARKT FÜRSTZELL

Franz Lehner
1. Bürgermeister

Maßstab

M 1:1000

AUF DIE VORSCHRIFT DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + § 215 BAUGB).

DECKBLATT NR. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ BAD HÖHENSTADT - NIEDERMEIERFELD “

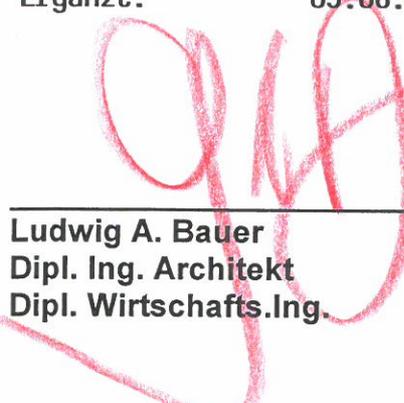
Markt
Landkreis
Reg.-Bezirk

FÜRSTENZELL
PASSAU
NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENS- WEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 23.04.2008
Ergänzt: 09.06.2008


Ludwig A. Bauer
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts.Ing.



B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Die Marktgemeinde Fürstenzell hat am 21.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bad Höhenstadt – Niedermeierfeld“ beschlossen.

Mit Schreiben vom 28.09.1994 wurde dieser Bebauungsplan durch das Landratsamt Passau unter der Nummer 642BP genehmigt und besitzt seit 02.12.1994 Rechtskraft.

Mit Deckblatt Nr. 4 soll die Bauparzelle der Flur-Nr. 401/16 geändert werden.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Garage an anderer Stelle und mit Flachdach (Gras-Erd-Dach) ausgeführt
- 2.2 Das eigentliche Wohngebäude soll weiter östlich errichtet werden, um wärmende Süd-Sonne für das Gebäude zu erhalten
- 2.3 Die falschen Höhenlinien aus dem Ursprungs-Bebauungsplan wurden auf dieser Bauparzelle richtig gestellt
- 2.4 Die Oberkante Fertiger Fußboden Untergeschoss soll auf 359,0 ü.NN gesetzt werden
- 2.5 Die Dachneigung des Satteldaches soll wesentlich niedriger gemacht werden
- 2.6 Verlängerung der Erschließungsstraße und erforderliche Sicherungsmaßnahmen der vorhandenen Gebäude erfolgen auf Kosten des Antragstellers

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

1.0 Planungsvoraussetzungen

1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja nein

Erläuterung:

Es ist ein bestehender Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden.

2.0 Vorhabentyp

2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die neu überbaute Fläche sowie die neue Straßenfläche beträgt 25,4% des Plangebietes.

a) Gesamtfläche des Deckblattes:	1.826,88 m ²
b) überbaute mögliche Flächen, welche nach den Baufeldern möglich sind	414,00 m ²
c) Neue Versiegelungsflächen (Straßenverlängerung)	50,00 m ²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Versiegelungsflächen} + \text{Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{414,00 + 50,00}{1.826,88} = 0,254 \quad \text{unter } 0,30$$

Gesamtversiegelungsflächen kleiner 0,30

3.0 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
- werden nicht betroffen.**

ja

nein

- 3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen
- Auf diesem Grundstück sind mindestens 20 heimische Sträucher zu pflanzen
- Auf diesem Grundstück sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen

4.0 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja nein

Erläuterung:

- Erschließungsstraße bereits vorhanden
- Lediglich kurze Verlängerung der Erschließungsstraße notwendig

5.0 Schutzgut Wasser

5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja nein

5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja nein

Erläuterung:

- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden.

6.0 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.

7.0 Schutzgut Landschaftsbild

7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

Erläuterung:

Das Baugebiet ist Teil des Allgemeinen Wohngebietes „Bad Höhenstadt – Niedermeierfeld“

7.2 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

7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja nein

Erläuterung:

Auf diesem Grundstück sind starke abschirmende Sträucher und Hecken vorgesehen.

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

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 4

Das Deckblatt dient lediglich dazu, bei der Bauparzelle der Flur-Nr. 401/16 Änderungen vorzunehmen.

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Fürstenzell, 23.07.2008

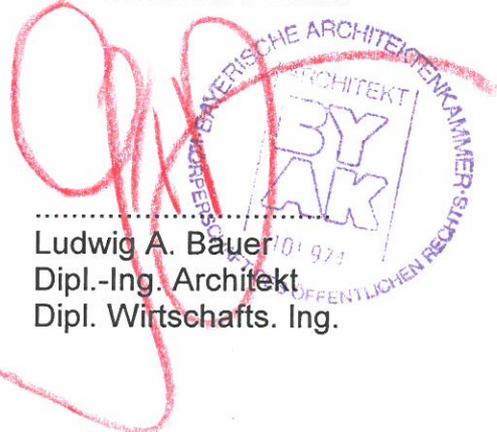
Markt Fürstenzell



.....
Franz Lehner
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer



.....
Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts. Ing.

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.5a

Dachform Nebengebäude

Ausnahmsweise können für Nebengebäude Flachdächer als Erddächer zugelassen werden, um eine bessere Einbindung in das Urgelände zu erreichen

2.2.10a

Dachneigung

Ausnahmsweise können niedrigere Dachneigungen bei Hauptbaukörper von 17° zugelassen werden, um bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen

Bodendenkmal-Festsetzungen

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Sondierung etwa im Zuge der Erschließungstrasse durch eine entsprechende Fachfirma oder der Kreisarchäologie im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchzuführen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Je nach Ergebnis der Voruntersuchung hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte flächige archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durch eine Fachfirma oder der Kreisarchäologie Passau nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen. Die Arbeiten dieser Fachfirma müssen vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege überwacht werden. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Trinkwasserversorgung

Aufgrund der Höhenlage kann es bei der Trinkwasserversorgung zu Druckproblemen kommen.

Deshalb muss bei eventuell auftretenden Trinkwasser-Druckproblemen eine **private** Druckerhöhungsanlage eingebaut werden.