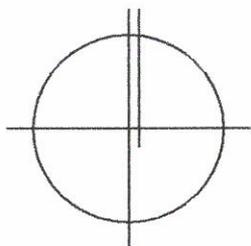


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BAD HÖHENSTADT - PARKSTRASSE

DECKBLATT 10



WENZL+HUBER
ARCHITEKTEN

Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn

Telefon
08503 / 9343 - 0

Telefax
08503 / 9343 - 20

web
www.wenzl-huber.de

e-mail
info@wenzl-huber.de

Projektnr.	Plannr.	Maßstab	Datum	Planfertiger
	DB10	1/1000	21.02.02	KE

Datei: s:\-proj_sb\01hoehen\bp-parkstrasse\deckblätter\db10-auslegung-01-2002.dwg
Plotdatei: f:\acadmap 5.0\plot styles\bp-parkstrasse-bad-höhenstadt.ctb
Plangröße: 30 x 80 cm



WA Parkstraße
 GRZ max. 0,4
 GFZ max. 0,8
 o offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser
 D Doppelhäuser
 H Hausgruppen
 SD Satteldach
 soweit durch Planzeichen
 nicht anders festgelegt

WA Parkstraße
 GRZ max. 0,4
 GFZ max. 0,8
 o offene Bauweise
 E Einzelhäuser
 D Doppelhäuser
 H Hausgruppen
 SD Satteldach
 soweit durch Planzeichen
 nicht anders festgelegt

Hist. Kurhaus
Allenheim

Weiher

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA allg. Wohngebiet nach §4 BauNVO (siehe textl. Festsetzungen)
Parkstraße

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
z.B. E+1 Zahl der möglichen Vollgeschoße nach Planeintrag
E nur Einzelhäuser
D Doppelhäuser
H Hausgruppen

Baugrenzen, Bauweise

 Baugrenze
 Baulinie
o offene Bauweise

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Bestimmung
Ga Garage
St Stellplatz

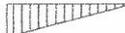
Grünordnung

 Bäume (Wuchsklasse 1) zu erhalten
 Bäume (Wuchsklasse 1) zu pflanzen
 Obstbäume (Lokalsorten) zu erhalten
 Obstbäume (Lokalsorten) zu pflanzen
 Sträucher, Hecken, Feldgehölze zu erhalten
 Sträucher, Hecken, Feldgehölze zu pflanzen
 öffentliche Grünflächen
 private Grünflächen
 Flächen für Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Firstlinie
SD Satteldach
 Dienstbarkeit
 20 kV Freileitung mit Sicherheitszone von je 8m

Hinweise

 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
102/14 Flurnummer
 Sichtdreieck

Festsetzung der Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche ausserhalb des Baugrundstückes werden Teile von Flurnummer 58 und 58/1 in Engertsham (im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen) festgesetzt.

Da es sich hier wegen der vorgesehenen Massnahmen um eine sehr hochwertige Ausgleichsfläche handelt, kann der Ausgleichsflächenbedarf im Verhältnis 2 : 1 reduziert werden.

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von **225 m²**.

**Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan
Bad Höhenstadt - Parkstraße**

Änderungen:

Der Bebauungsplan Parkstraße wird um den ehemaligen Spielplatz (Flurnummer 11/9) erweitert. Auf den Flurnummern 24, 24/1, und 11/9) werden 4 Reihenhäuser und ein Doppelhaus mit den dazugehörigen Stellplätzen errichtet.

Die mit Dienstbarkeiten belasteten Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Bauweise wurde in diesem Bereich durch Doppelhaus und Hausgruppen ersetzt.

(siehe Planeintrag)

Der öffentliche Fußweg wird im nördlichen Anschluss an die Grundstücke der Reihenhausbauung (axial in Mitte des Kurhauses) festgesetzt.

Begründung:

Die bestehenden Gebäude der Kreiswohnungsbau sollen wie geplant abgerissen werden um eine freie Blickbeziehung von Westen auf das Kurhaus zu erhalten.

Die erforderlichen Ersatzwohnflächen werden auf den Flurnummern 24, 24/1, und 11/9 in Form von 2 Doppelhaushälften und 4 Reihenhäuser geschaffen. Dies wird durch das Freiwerden der Kinderspielplatzfläche ermöglicht. Ersatzspielflächen wurden als Naturspielplatz im Bereich des Kurparkes hergestellt.

Als Ausgleichsflächen werden nach beiliegender Ausgleichsflächenberechnung Teilflächen aus den Flurnummern 58 und 58/1 in Engertsham festgesetzt.

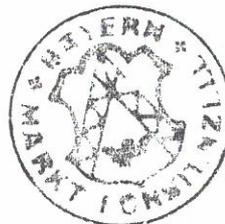
Dipl.-Ing. Architekt
Erwin Wenzl
Dipl.-Ing. Architekt
Manfred Huber

Maria am Sand 7
94152 Vornbach

Telefon
08503/9343-0

Telefax
08503/9343-20

e-mail
info@wenzl-huber.de
web
www.wenzl-huber.de



Fürstenzell, 10.01.2002

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r
1. Bürgermeister



Vornbach, 10.01.2002

E. Wenzl + M. Huber
Architekten / ke

**Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan
Bad Höhenstadt - Parkstraße**

Änderungen:

Der Bebauungsplan Parkstraße wird um den ehemaligen Spielplatz (Flurnummer 11/9) erweitert. Auf den Flurnummern 24, 24/1, und 11/9) werden 4 Reihenhäuser und ein Doppelhaus mit den dazugehörigen Stellplätzen errichtet.

Die mit Dienstbarkeiten belasteten Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Bauweise wurde in diesem Bereich durch Doppelhaus und Hausgruppen ersetzt.

(siehe Planeintrag)

Der öffentliche Fußweg wird im nördlichen Anschluss an die Grundstücke der Reihenhausbauung (axial in Mitte des Kurhauses) festgesetzt.

Begründung:

Die bestehenden Gebäude der Kreiswohnungsbau sollen wie geplant abgerissen werden um eine freie Blickbeziehung von Westen auf das Kurhaus zu erhalten.

Die erforderlichen Ersatzwohnflächen werden auf den Flurnummern 24, 24/1, und 11/9 in Form von 2 Doppelhaushälften und 4 Reihenhäuser geschaffen. Dies wird durch das Freiwerden der Kinderspielplatzfläche ermöglicht. Ersatzspielflächen wurden als Naturspielplatz im Bereich des Kurparkes hergestellt.

Als Ausgleichsflächen werden nach beiliegender Ausgleichsflächenberechnung Teilflächen aus den Flurnummern 58 und 58/1 in Engertsham festgesetzt.

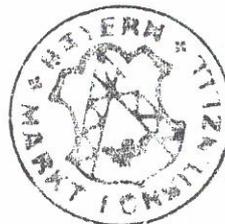
Dipl.-Ing. Architekt
Erwin Wenzl
Dipl.-Ing. Architekt
Manfred Huber

Maria am Sand 7
94152 Vornbach

Telefon
08503/9343-0

Telefax
08503/9343-20

e-mail
info@wenzl-huber.de
web
www.wenzl-huber.de



Fürstenzell, 10.01.2002

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r
1. Bürgermeister



Vornbach, 10.01.2002

E. Wenzl + M. Huber
Architekten / ke

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes Bebauungsplan Bad Höhenstadt - Parkstrasse Deckblatt 10 und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (April 1999)

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1 a, b, c (Leitfaden)

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1 a)

Arten und Lebensräume

- strukturarme Zier- und Nutzgärten

Klima und Luft

- Baulücken mit verdichtetem bebautem Umfeld

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in Kategorie I eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

festgesetzte GRZ = 0,40

Eine GRZ von 0,40 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Daraus wird die Einordnung in den Gebietstyp A abgeleitet.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld A I einzuordnen.

Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,30 – 0,60 vorgegeben.

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 (Leitfaden)

Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern bei Zäunen)
- Bündelung von Versorgungsleitungen

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belasteten Wasser in Oberflächengewässer

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnfeldgestaltung

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung mittels Gehölzgruppen zur Einbindung des Bauwerkes in die Umgebung

Die Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,45.

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

4.1 versiegelte Fläche auf dem Grundstück (Bestand !)
~ 630 m²

4.2 versiegelte Flächen auf Grundstück (Planung)
~ 1080 m²

4.3 Mehrung versiegelter Flächen durch DB 10
~ 450 m²

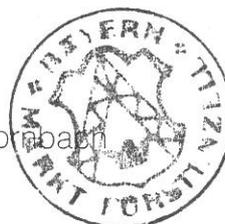
4.4 Ausgleichsfläche ausserhalb des Baugrundstückes:

Teile von Flurnummer 58 und 58/1 in Engertsham (im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen). Da es sich hier wegen der vorgesehenen Massnahmen um eine sehr hochwertige Ausgleichsfläche handelt, kann der Ausgleichsflächenbedarf im Verhältnis 2 : 1 reduziert werden. Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von 225 m².

Fürstenzell, 10.01.2002

erstellt am 10.01.2002

Peter Kemper - Wenzl + Huber Architekten, Vorarbeiten



MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister