



**SO ALTENHEIM**

WD ,ZD	0
TD ,PD	0
0.40	0.80

soweit durch Planzeichen nicht anders festgelegt

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung  
 SO Sonderfläche, hier: Altenheim
- Maß der baulichen Nutzung  
 GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO  
 GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO  
 I, II bzw II+D Zahl der möglichen Vollgeschosse  
 Th<sub>max</sub> maximal zulässige Traufhöhe

**Baulinien, Baugrenzen, Bauweise**

- Baugrenze
- offene Bauweise
- Dachneigung 10°-15° (bei pd)
- Dachdeckung Blech

**Grünordnung**

- Baum im Bestand
- priv. Parkanlage

**Sonstige Planzeichen**

- Geltungsbereich
- Abgrenzung der Nutzung
- Firstlinie
- zu entfernen
- Hinweise**
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- 21 Flurnummer

**DECKBLATT NR. 12**

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
**BAD HÖHENSTADT - PARKSTRASSE**  
 MARKT FÜRSTENZELL  
 LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL 23. 04. 2009  
 ÜBERARBEITET 03.08. 2009

**PLANUNGSBÜRO**  
**ING. RAINER GRUBER BFIA**  
 Berater-Ingenieur für das Bauwesen  
 94081 Fürstenzell-Erdensham  
 Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

**VERFAHRENSVERMERK**  
 DAS DECKBLATT NR. .... vom .....  
 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM ..... BIS  
 ..... IM RATHAUS FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH.....AM.....  
 BEKANNTGEMACHT:  
 DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM.....  
 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
 MARKT FÜRSTENZELL.....

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATSAMT PASSAU MIT SCHREIBEN VOM..... NR. .... GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB ALS RECHTAUFSICHTLICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET WORDEN:  
 FÜRSTENZELL, DEN.....

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 NR. 1 bis 3 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN IM FALLE EINER VERLETZUNG DES IN § 214 ABS. 2 BAUGB BEZEICHNETEN VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 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 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.

FÜRSTENZELL, DEN 20.10.2009



MARKT FÜRSTENZELL



# **BEBAUUNGSPLAN „ BAD HÖHENSTADT –PARKSTRASSE „**

**Markt Fürstenzell Landkreis Passau**

## **Änderung durch Deckblatt Nr. 12**

### **Begründung und Erläuterung gem. § 2a BauGB**

#### **1. Allgemeines**

Das Deckblatt Nr. 12 wurde ebenso wie der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan vom 9 / 1987 ( Deckblatt vom 28. 09. 1994 ) entwickelt.

#### **2. Anlass zur Änderung des Beb. Pl. durch Deckblatt 12**

Die im Sondergebiet Altenheim liegende Pflegeeinrichtung zur Pflege und Betreuung von psychisch kranken Menschen benötigt dringend weitere Pflegeplätze.

#### **3. Ziel, Zweck und Auswirkungen**

Zur Errichtung eines Bettenhauses mit den entsprechenden Pflegeplätzen und Nebenräumen wird der Nutzungsbereich für bauliche Nutzung im Geltungsbereich SO des Bebauungsplanes erweitert. Für das geplante Gebäude wird eine entsprechende Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die ausgewiesene Baufläche ist derzeit zum Teil mit alten Nebengebäuden ( Lager u. Schuppen ) bebaut.

Zum Teil wird aber auch die Grünfläche der privaten Parkanlage beansprucht..

Erhebliche Umwelt – Auswirkungen infolge der Planung sind durch die Auflagen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind folgende Maßnahmen geplant.

##### **a) Immissionsschutz**

Die Schallschutzmaßnahmen sind im Beb. Pl. Pkt. 2.1.7 geregelt und festgesetzt.

##### **b) Gewässer und Grundwasser**

Die Belange des Wasserschutzes sind im Pkt. 2.1.5 des Beb. Pl. festgesetzt.

Zum Schutz des im Baugebiet liegenden und teilweise freifliessenden „ Höhenstädter Bach „ wird ein Sicherheits-Abstand auch Abstand zur Durchführung von Pflegemaßnahmen mit 6,0 m festgesetzt. Dieser Streifen ist von jeglicher Auffüllung und Bebauung frei zu halten. Das Gebäude wird nicht unterkellert. FOK – Erdgeschoß liegt 0,30 m über dem vorhandenen Gelände.

Das Niederschlagswasser wird in einer Zyste zur Verwendung im Garten gesammelt, der Überlauf in den Höhenstädter Bach geleitet.

##### **c) Grünflächen**

In Punkt 2.3 ( 2.3.10 ) des Beb. Pl. sind die Bereiche Grünordnung und Freiflächen festgesetzt.

**d) Ausgleichsflächen**

Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Versiegelung durch Bebauung und zum Ausgleich des Eingriffs in die Grünfläche und der privaten Parkanlage wird eine Ausgleichsmaßnahme gemäß § 8a Abs. BNatSCHG geschaffen.

Die Erarbeitung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung und Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird vom Markt Fürstenzell im Zuge der Planung für den Ausbau der Kreisstrasse PA 9 mit übernommen und für das Deckblatt 12 verbindlich festgesetzt. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die Bilanzierung und Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dem Deckblatt 12 nachzureichen ist, sollte der Ausbau der Kreisstrasse aus nicht vorhersehbaren Gründen nicht erfolgen.

Die anteiligen Kosten für die Erarbeitung der Eingriffsregelung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer ( Bauherr ) des geplanten Bauvorhaben.

**4. .Ergänzung der textl. Festsetzungen**

zu 2.1.6 Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON Bayern AG.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen ( je 1 m beiderseits der Trasse ) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen festzustellen.

Bei Pflanzungen ist ein Abstand von 2.50 m zur Trassenachse einzuhalten. Wird dieser Abstand überschritten, so sind im Einvernehmen mit E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 23. 04. 2009

überarbeitet: 03. 08. 2009

Planfertiger:

**PLANUNGSBÜRO**  
**ING. RAINER GRUBER BFIA**  
Berater/Ingenieur für das Bauwesen  
94081 Fürstenzell-Engersham  
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

Bürgermeister:



**MARKT FÜRSTENZELL**

  
1. Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

Das Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan „Bad Höhenstadt-Parkstraße“ vom 03.08.2009 hat mit Begründung vom 14.08.2009 bis 14.09.2009 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 06.08.2009 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 06.10.2009 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 20.10.2009

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner  
1. Bürgermeister



---

Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 20.10.2009, rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 20.10.2009 bis 04.11.2009 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 20.10.2009 bekannt gegeben.

Fürstenzell, 05.11.2009

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner  
1. Bürgermeister



## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Das Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan  
„Bad Höhenstadt-Parkstraße“  
ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 20.10.2009 in Kraft getreten.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes „Bad Höhenstadt-Parkstraße“ mit Deckblatt Nr. 12 wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angabe zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

### 1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde:</u> Die Erarbeitung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung des Eingriffs und Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens bei der Einreichung des Bauantrags - mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt - vorliegen und in das Deckblatt eingearbeitet werden. Dies ist als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.	Feststellung, dass Stellungnahme nach erfolgter Absprache Planer/Untere Naturschutzbehörde so nicht aufrechterhalten wurde. Demnach wurde der bisherige Hinweis, dass Erarbeitung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung des Eingriffs und Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Planung für den Ausbau der Kreisstraße PA 9 erfolgt, als verbindliche Festsetzung für Deckblatt Nr. 12 festgeschrieben. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass Bilanzierung und Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dem Deckblatt nachzureichen ist, sollte der Ausbau der Kreisstraße aus nicht vorhersehbaren Gründen nicht erfolgen.

### 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
keine	entfällt

### 3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Regierung von Niederbayern:</u> Die Fläche, auf der das neue Bettenhaus errichtet werden soll, ist nach der Darstellung im Rauminformationssystem als Parkanlage dargestellt. Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in der das bestehende Sondergebiet entsprechend erweitert wird. Hinweis, dass die geplante Erweiterungsfläche in einem Feuchtwaldbiotop liegt.	Feststellung, dass Bereich des geplanten Neubaus im Bebauungsplan als private Parkanlage dargestellt ist und derzeit mit alten Nebengebäuden (Lager und Schuppen) bebaut ist. Nachdem der Flächennutzungsplan keine parzellengenaue Abgrenzung darstellt, wurde auf eine Anpassung verzichtet.



<p><u>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Service-stelle Passau:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Um das geplante Gebäude ausreichend vor Hochwasser des Höhenstädter Baches (Gewässer III. Ordnung) zu schützen, ist die Fußbodenoberkante Erdgeschoss sowie die Oberkante Kellerlichtschächte auf mind. 0,30 m über Gelände zu legen. Zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sowie ordnungsgemäßer Gewässerunterhaltung und einer ökologischen Pufferzone ist ein mind. 6 m breiter Uferstreifen entlang des Höhenstädter Baches von jeglicher Auffüllung und Bebauung freizuhalten.</li> <li>- Geplantes Gebäude ist ordnungsgemäß an zentrale Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.</li> <li>- Ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist noch aufzuzeigen.</li> </ul>	<p>Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und beachtet, entsprechende Festsetzungen in das Deckblatt aufgenommen.</p>
<p><u>E.ON Bayern AG, Netzcenter Vilshofen:</u></p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.</p> <p>Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1 m beiderseits der Trassenachse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen festzustellen.</p> <p>Bei Pflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m zur Trassenachse einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in das Deckblatt eingearbeitet.</p>

#### 4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsalternativen	Bemerkungen
keine, nicht erforderlich	entfällt

Aus den Bemerkungen ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Fürstenzell, 20.10.2009



MARKT FÜRSTENZELL

Lehner  
1. Bürgermeister