

Projektnr. 0801/2
 Maßstab 1/1000
 Datum 28.07.2011
 Planfertiger we/ar
 Dr.-Ernst-Derra-Str. 8
 94036 Passau
 Telefon 0851 / 75692-0
 Telefax 0851 / 75692-20
 web www.wenzl-architekten.de
 e-mail info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO
 in der Sitzung vom 28.07.2011

Markt Fürstenzell, 18.01.2012

MARKT FÜRSTENZELL
 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
 Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der
 Gemeindetafel am 18.01.2012 bekanntgemacht.

Markt Fürstenzell

MARKT FÜRSTENZELL
 1. Bürgermeister

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 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 sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr 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.

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
 WA allgemeines Wohngebiet
 Maß der baulichen Nutzung
 II Zahl der möglichen Vollgeschoße nach Planeintrag

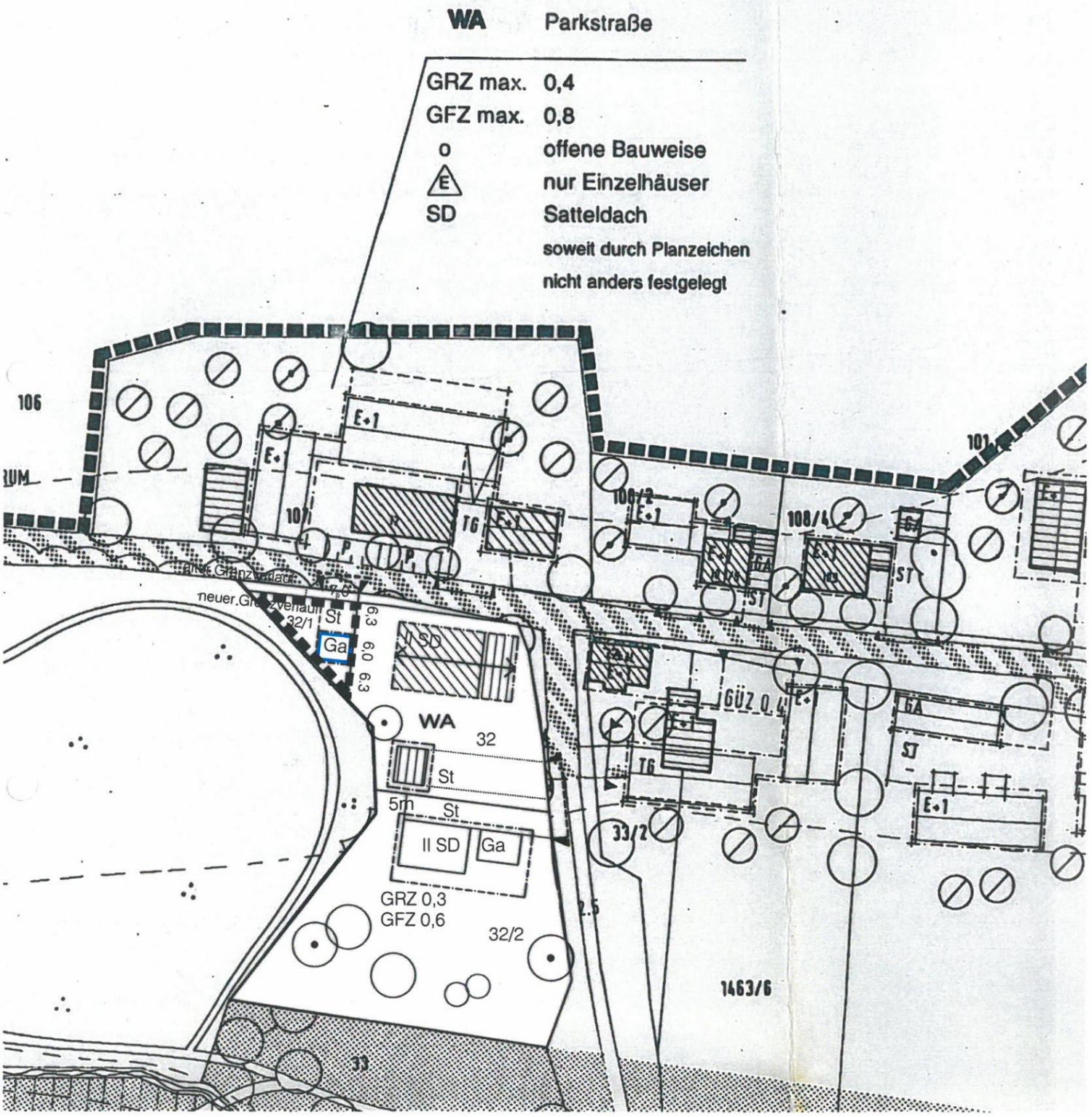
Baugrenzen, Bauweise
 Baugrenze

Dachform
 SD Satteldach

Verkehrsflächen
 St Fläche für private Stellplätze
 Ga Garagen
 Einfahrtsbereich

Grünordnung
 Bepflanzung
 Bäume zu erhalten
 Bäume zu pflanzen

Sonstige Planzeichen
 Geltungsbereich
 Hauptfirstrichtung
 Grundstücksgrenze
 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
 geplante Garage
 geplantes Wohnhaus
 Flurnummer



Begründung / Erläuterung

Ausgelöst durch die Planung zum Ausbau der Kreisstraße PA 9 in Bad Höhenstadt wird ein Grunderwerb des Landkreises aus dem Grundstück Fl.Nr. 32/1 erforderlich.
 Aus diesem Grund werden die Grundstücksgrenzen im Norden und das Baurecht für die Garage und die Stellplätze angepaßt.

**MARKT FÜRSTENZELL
PARKSTRASSE/ BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 13**

O. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
wird aufgestellt.

ja nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet
(nach § 3 BauNVO)
oder um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).

ja nein

Art des Vorhabens:

1.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder
die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 %
des Plangebiets betragen.

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:

ja nein

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (s. Merkblatt Eingriffs-
reglung)
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder
Waldflächen, werden nicht betroffen

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

ja nein

Art der Maßnahmen:

3. Schutzgut Boden

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

ja nein

Art der Maßnahmen:

**MARKT FÜRSTENZELL
PARKSTRASSE/ BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 13**

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 (Handsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Außenschutz) 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:
wasserdurchlässige Beläge

5. 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.

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 bedeutende Bereiche. ja nein

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.

**MARKT FÜRSTENZELL
PARKSTRASSE/ BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 13**

6.3 Einbindung in die Landschaft:

ja nein

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

Art der Maßnahmen:
Eingrünung mit
standortheimischen
Gehölzen

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

aufgestellt, 28.07.2011



W e n z l
Architekten



MARKT FÜRSTENZELL



1. Bürgermeister