

A. Festsetzung durch Planzeichnung

1.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise
 Baugrenze

1.13 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 1508/1 Flurnummer
- Stellplätze / Garagenzufahrt

B. Festsetzung durch Text

2.2.5 Dachform

- Zulässig sind Satteldächer mit 22° - 42° Neigung Ziegeldeckung
- Nebengebäude sind auch mit Pultdachdeckung mit 3° - 6° Dachneigung zulässig mit Blechdeckung

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes - insbesondere die zulässige Grundflächenzahl und die Grünordnung bleiben von der Deckblattänderung unberührt.

MI Nord Bahnhof

GRZ max 0.4

GFZ max 1.2

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser

SD Satteldach

soweit durch Planzeichen

nicht anders festgelegt

Erläuterung und Begründung

Der Bebauungsplan wird im nordwestlichen Teil des Grundstücks 1508/1 geändert, um mehr Planungsspielraum für eine Bebauung des Grundstücks zu generieren.

Das Baufeld (Baugrenzen) für das Wohngebäude und für das Nebengebäude (Garage) wird etwas vergrößert und weiter von der Kreisstraße abgerückt. Damit kann ein größerer Südgarten angelegt werden, die Schallschutzsituation und die Sichtverhältnisse bei der Stellplatzzufahrt werden verbessert.

Die Zulässigkeit von geringeren Neigungen für Satteldächer führt zu einer Verringerung der Firsthöhe. Die Zulässigkeit von Pultdächern für Nebengebäude knüpft an bereits vorhandene Pultdächer im Quartier an und bietet mehr Gestaltungsspielraum für die Kubaturausbildung bzw. Anschlussmöglichkeit von Nebengebäuden an das Hauptgebäude (niedrigere Firsthöhe etc.).

Durch die Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl werden durch die Deckblattänderung keine Ausgleichsflächen erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

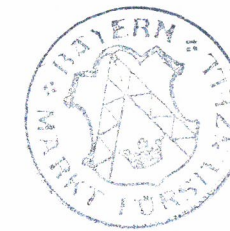
" Bad Höhenstadt - Bahnhof "

GEMEINDE: Markt Fürstenzell
 LANDKREIS: Passau
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Deckblattänderung Nr. 4
 Endausfertigung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 01. 12. 2020

Verfahrensvermerke zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes " Bad Höhenstadt-Bahnhof " im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.

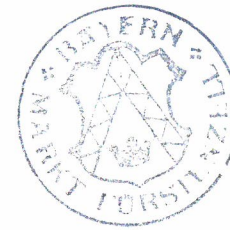
1. Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 07.07. 2020 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes " Bad Höhenstadt Bahnhof " durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01. 10. 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr.4 i.d.F. vom 07.07. 2020 wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19. 10. 2020 gegeben.
3. Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 01. 12. 2020 das Deckblatt Nr.4 zum Bebauungsplan " Bad Höhenstadt - Bahnhof " gem. §10 Abs.1 BauGB i.d.F.vom 07. 07. 2020 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 03.12.2020

Markt Fürstenzell

Hammer
 1. Bürgermeister



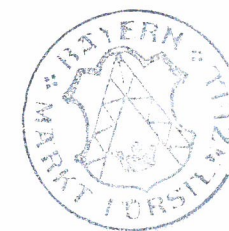
Fürstenzell, 03.12.2020

Markt Fürstenzell

Hammer
 1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt

5. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes " Bad Höhenstadt - Bahnhof " durch Deckblatt Nr.4 wurde am 04.12.2020 gem. §10 Abs.3 Satz1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.4 zum Bebauungsplan " Bad Höhenstadt - Bahnhof " mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr.4 zum Bebauungsplan " Bad Höhenstadt - Bahnhof " ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

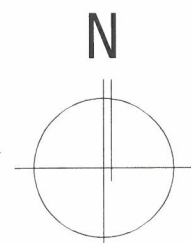


Fürstenzell, 04.12.2020

Markt Fürstenzell

Hammer
 1. Bürgermeister

WENZL ARCHITEKTEN
 DR. ERNST BERGER STR. 8
 94036 PASSAU
 TELEFON 0851/75692-0
 info@wenzl-architekten.de



MASSTAB
 1/1000

Entwurf	07.07. 2020
Endfassung	01.12. 2020