



**WOHPARK WEST
WA**

SD	II
0.30	0.60
ED	O

Soweit d. Planzeichen nicht anders festgelegt

**Festsetzungen durch Planzeichen
Art der baulichen Nutzung**

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ 0,6 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

II Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag

Baugrenzen, Bauweise

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

St Stellplatz
Ga Garage

Einfahrtsbereich

Grünordnung

Bepflanzung
Bäume zu pflanzen; Standort festgesetzt
Bäume zu pflanzen; Standortvorschlag

Grünflächen
öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün

private Grünflächen

Spielplatz

hier: Kurpark

Wasserflächen

GW Schutzgebiet für Quellwasser

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich
Abgrenzung der zulässigen Hausform, Geschosßzahl, bzw. Dachform
Firstlinie
SD Satteldach

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
105 Flurnummer
54 Parzellnummer
Höhenlinie
Straßen- bzw. Wegbreite

**Bebauungsplan
Wohnpark West
Deckblatt 4
Bad Höhenstadt**

**WENZL+HUBER
ARCHITEKTEN**

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Projektnr.
9205

Maßstab
1/1000

Datum
08.03.2004

Planfertiger
Ke

Datei: s:\proj_sb\01hoehen\deckbl\cb4-wp-west-über.dwg
Plotdatei: hoehenstadt-deckblätter.ctb

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

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO
in der Sitzung vom **06.05.2004**

Markt Fürstenzell, **12.07.2004**



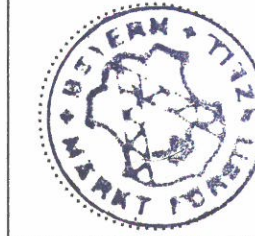
MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel am **12.07.2004** 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 des in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie 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.

**Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan
„Wohnpark West, Bad Höhenstadt“**

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

Änderungen:

Die nördlichen Baugrenzen der Parzellen A, B, C und D werden bis auf 10m an die nördliche Grundstücksgrenze dieser Parzellen erweitert, gleichzeitig wird das Baurecht im Süden im Bereich der Wohngebäude um ca. 6m reduziert.

Begründung:

Durch Bau der Erschließungsstraße entstand auf deren Nordseite (Bereich Parzellen A – D) eine steile Böschung. Die bestehende südliche Baugrenze befindet sich genau auf der Böschungskrone.

Zur optimalen Ausnutzung der Parzellen A-D soll das Baurecht in den nördlichen Grundstücksteil erweitert werden, um eine nordseitige Bebauung und Gartenflächen im Süden zu ermöglichen.

Die Rücknahme der Baugrenze im Süden erfolgt, um die überbaubare Fläche in Grenzen zu halten.

Fürstenzell, 08.03.2004



MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister

Vornbach, 08.03.2004

E. Wenzl + M. Huber
Architekten / ke

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
WOHNPAK WEST BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 4**

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:
Bau von EFH, DH

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

ja nein

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:
- 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

ja nein

- 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:
Verbot von Sockel-
mauern

3. Schutzgut Boden

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

ja nein

Art der Maßnahmen:
- schichtgerechte
Lagerung
- versickerungsfähige
Beläge

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
WOHNPAK WEST BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 4**

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja nein
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

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. ja nein
Erläuterung:
Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet ; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
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 bedeutsame 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.

GEMEINDE FÜRSTENZELL
WOHNPAK WEST BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 4

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!)

Vornbach, 29.12.2003

aufgestellt,



Wenzl + Huber
Architekten



Fürstenzell, 29.12.2004

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister