

Deckblatt Nr. 9 Erläuterung/Begründung:


Die bisherigen Parzellen 10 und 11 sollen zu einer Parzelle (10) zusammengelegt werden. Das Baufeld für diese (Doppel-) Parzelle(10) wird durch Verschiebung der Baugrenze um 6m nach Norden vergrößert. Dadurch entsteht eine flexiblere Baukörpersituierung und vor allem eine größere Gartenfläche im Süden.

Die zulässigen Dachformen werden erweitert, zusätzlich sollen nunmehr auch zulässig sein:

- Satteldach (SD) 7° - 14°, Blechdeckung, max. Wandhöhe: 6,5m
- Pultdach (PD) 7° - 14°, Blechdeckung oder extensiv begrünt max. Wandhöhe Firstseite: 7,5m max. Wandhöhe Traufseite: 6,5m
- Flachdach (FD), extensiv begrünt oder Kiespressdach

WOHNPARC OST


WA2

SD,WD	II
0.30	0.60
	O

Soweit d. Planzeichen nicht anders festgelegt

WOHNPARC OST

WA1

SD,WD	II
0.40	0.80
	a

Soweit d. Planzeichen nicht anders festgelegt




Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3 bzw. 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
- GFZ 0,6 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
- II Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig





Baugrenzen, Bauweise

-  offene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze



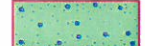


Dachform/Dachneigung

- SD Satteldach 7°-14°, Blechdeckung, WHmax. 6,5m
19°-38°, Ziegeldeckung, WHmax. 6.5m
- PD Pultdach, 7°-14°, Blechdeckg. o. extensiv begrünt
WHmax. Firstseite 7,5m
WHmax. Traufseite 6,5m
- FD Flachdach, extensiv begrünt oder Kiespressdach





Verkehrsflächen

-  Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Verkehrsberuhigter Bereich
- St Stellplatz
- Ga Garage
-  Einfahrtsbereich

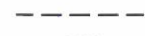



Grünordnung

-  Bäume zu pflanzen
-  öffentliche Grünflächen
-  Verkehrsgrün
-  private Grünflächen
-  Spielplatz

Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich
-  Abgrenzung der zulässigen Hausform, Geschoszahl, bzw. Dachform
-  Firstlinie
-  Geltungsbereich Deckblatt Nr.9

Hinweise

-  geplante Grundstücksgrenze
- 105 Flurnummer
-  Parzellennummer
-  Höhenlinie
-  Straßen- bzw. Wegbreite

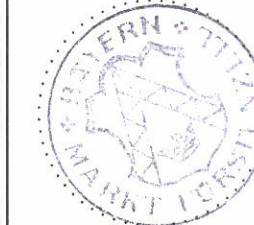
Bebauungsplan
Wohnpark Ost 1 DB 9
Bad Höhenstadt
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

Projektr. 9206
Maßstab 1/1000
Datum 20.01.2011
Planfertiger jm
Datei: S:\...BadHöhen\BPlan\WP Ost\db9-wp-ost.dwg

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

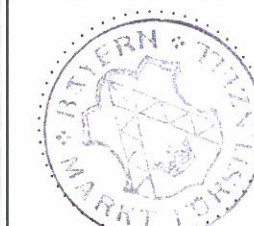
Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Sitzung vom 10.03.2011
Markt Fürstenzell, 22.03.2011



MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefelde am 22.03.2011 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.

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
WOHNPAK OST 1
DECKBLATT 9**

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

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

ja nein

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

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 OST 1
DECKBLATT 9**

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.

GEMEINDE FÜRSTENZELL
WOHNPAK OST 1
DECKBLATT 9

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, 20.01.2011



Wenzl
Architekten





MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister