

Deckblatt Nr.10 Erläuterung/Begründung:

Auf den Bauparzellen 8 und 9 soll das Baufeld verändert werden:

Anstelle der jeweils sehr konkret festgesetzten Baufelder z.t. mit Baulinien fixierten Gebäudelage soll nunmehr durch großzügigere Baufelder mehr Planungsspielraum zur Gebäudepositionierung und auch zur Gartengestaltung eröffnet werden.

Die Baugrenzen für Hauptbaukörper sind auf der Nordseite an benachbarten Baugrenzen orientiert, im Süden an benachbarten vorhandenen Baukörper.

Die Baugrenzen für Nebenbaukörper/ Garagen sind auf der Südseite an benachbarten Baugrenzen orientiert - mit angemessener Baukörpertiefe nach Norden.

Damit wird die ursprünglich geplante städtebauliche Grundidee einer räumlich definierten Platzsituation im östlichen Anschlussbereich und räumlich gefaßter Straße östlich davon nicht verlassen.

Die Geschossigkeit wird für Garagen auf 1 Geschoss festgelegt, für Hauptgebäude 1 bzw. 2 Geschosse.

Das Deckungsmaterial Dachziegel kann auch anthrazith oder dunkelgrau sein, um mehr Spielraum für die Gebäudegestaltung zu geben.

Die Firstrichtungen sollen gemäß Planeintrag möglich sein.

Weitere Festsetzungen werden nicht berührt.

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse / Erschließung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben unverändert, so daß die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und das vereinfachte Änderungsverfahren angewendet kann.

276

WOHNPAK OST

WA2	
SD,WD PD	II
0.30	0.60
△ ED	O
Soweit d. Planzeichen nicht anders festgelegt	

WOHNPAK OST

WA1	
SD,WD,PD	II
0.40	0.80
△ ED RH	a
Soweit d. Planzeichen nicht anders festgelegt	

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
 GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
 II Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
 △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen, Bauweise

o offene Bauweise
 — Baugrenze

Bauordnungsrechtliche Festzungen

Dachdeckung: zulässig sind auch Dachziegel anthrazith oder dunkelgrau

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 V Verkehrsberuhigter Bereich
 St Stellplatz
 Ga Garage
 Einfahrtbereich

Grünordnung

Bäume zu pflanzen
 öffentliche Grünflächen
 Verkehrsgrün
 private Grünflächen
 Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Deckblatt Nr10
 Geltungsbereich Bebauungsplan Wohnpark Ost
 Firstrichtung, zulässig

Hinweise

geplante Grundstücksgrenze
 Flurnummer
 Parzellnummer
 Höhenlinie
 mögl. Baukörper



Bebauungsplan
 Wohnpark Ost 1 DB 10
 Bad Höhenstadt
 Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL BDA
 ARCHITEKTEN

Projektnr.
 9206

Dr.-Ernst-Derra-Str. 8
 94036 Passau

Maßstab
 1/1000

Telefon
 0851 75692-0

Datum
 12 12 2012

Telefax
 0851 75692-20

Planfertiger
 we

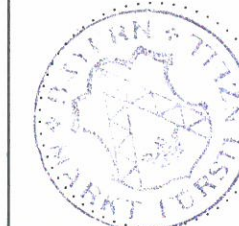
web
 www.wenzl-architekten.de

Datei: S:\...BadHöhen\BPlan\WP Ost\db8-wp-post.dwg

e-mail
 info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO
 in der Sitzung vom 31.01.2013

Markt Fürstenzell, 06.03.2013

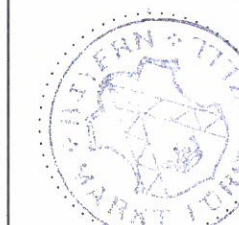


MARKT FÜRSTENZELL
 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der
 Gemeindetafel am 06.03.2013 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
WOHNPARC OST 1
DECKBLATT 10**

O. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja nein
Ein Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
wird aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung ja nein
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet
(nach § 3 BauNVO)
oder um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).
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 Bauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durch- ja nein
grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B.
Listen 2 und 3 a) vorgesehen.
Art der Maßnahmen:
Verbot von Sockel-
mauern

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen ja nein
(vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) begrenzt.
Art der Maßnahmen:
- schichtgerechte
Lagerung
- versickerungsfähige
Beläge

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
WOHNPARC OST 1
DECKBLATT 10**

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
WOHPARK OST 1
DECKBLATT 10**

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, 25.06.2012



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister


Wenzl
Architekten