

Änderung der
textl. Festsetzungen (gültig Parzelle 4)

0,43 zu 2.1
zulässig:

2 Vollgeschosse = Erd-
geschoß und 1 Oberge-
schoß
(Kellergeschoß darf auf der
Talseite sichtbar werden)

Zwerggiebel:

Der Zwerggiebel kann auf
beiden Gebäudeseiten ange-
ordnet werden.

DECKBLATT NR 12

ZUM BEBAUUNGSPLAN
BERG KASTENFELD II
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den 01. 07. 2010

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratende Ingenieurbüro für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND
ART. 81 ABS. 2 BAYBO IN DER
SITZUNG VOM 26.08.2010 ...
MARKT FÜRSTENZELL, 24.09.2010

MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL
AM 24.09.2010 BEKANNT GEMACHT.

MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATS-
AMT PASSAU MIT SCHREIBEN VOM
.....NR..... GEMÄSS § 11
ABS. 3 BAUGB ALS RECHTSAUFSICHT-
LICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET
WORDEN
FÜRSTENZELL, DEN

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 VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGS- PLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE IM FALLE VON ABWÄGUNGSMÄNGELN NACH § 214 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB NICHT SCHRIFTLICH INNERHALB EINES JAHRES 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.

Bebauungsplan
„Engertsham-Berg-/Kastefeld II“
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Begründung und Erläuterung
zum Deckblatt Nr. 12

Die Parzellen Nr. 4 - 14 sind bislang zur Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Nachdem ein Interessent nach Erwerb der Grundstücke eine Bebauung mit einem Einzelwohnhaus mit Nebengebäuden beabsichtigt, wird hier als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt (neue Parzellen Nr. 4 und 5). Die überbaubaren Flächen werden für diesen Bereich neu geordnet, wobei für Parzelle Nr. 4 (neu) ein sichtbares Kellergeschoss talseits und ein Zwerchgiebel auf beiden Gebäudeseiten zugelassen wird. Das Baurecht für Parzelle Nr. 3 wird der neuen Situation angepasst.

Nach bereits erfolgter Prüfung anhand des vom StMLU herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist ein zusätzliches Ausgleichsflächenerfordernis für diese Änderung nicht gegeben.

Fürstenzell, 01.07.2010

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner

1. Bürgermeister



Bebauungsplan „ BERG KASTENFELD II“ Markt Fürstenzell Landkreis Passau

DECKBLATT NR. 12

Fürstenzell, den 01. 07. 2010

Ergänzung Textliche Festsetzung zu 0,9 Ergänzungen und Empfehlungen

0,93 Eingriffsregelung
Die Art der Planung, mit entsprechenden Festsetzungen in Bezug auf Eingrünung und Flächenversiegelung ergibt, daß kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.
Die nachfolgende Checkliste bestätigt diese Annahme.

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja: X 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: X nein: .

Art des Vorhabens:
.....WA.....

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ ist 0,20 die neu überbaut/versiegelte Fläche wird weniger als **40%** des Plangebietes betragen siehe auch Festsetzung **2.1**

ja: X nein: .

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie
• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja: X nein: .

2,2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. Festsetzung 0,81, 0,82, 0,83 **sowie 7.4**

ja: X nein: .

3. Schutzgut Boden

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

ja: X nein: .

Art der Maßnahme:
Festsetz.. 0,52

4. Schutzgut Wasser

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

ja: X nein: .

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja: X 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: X nein: .

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja: X nein: .

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja: X nein: .

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weit hin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt

ja: X nein: .

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:

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

ja: X nein: .

Art der Maßnahme:
0,6 0,8



MARKT FÜRSTENZELL


1. Bürgermeister