

Deckblatt Nr. 14

zum Bebauungsplan „Engertsham Berg-/Kastefeld II“

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Die Festsetzungen für Parzelle 4 erhalten im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen abweichend von den mit Deckblatt Nr. 12 getroffenen Regelungen nachstehende Neufassung:

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

...

...

0.45 zu 2.1	Zulässig:	3 Vollgeschosse	= Untergeschoss am Hang + Erdgeschoss + 1 Obergeschoss
	Dachform:		Satteldach, bei untergeordneten Bauteilen alternativ Walmdach
	Dachneigung:		25° - 37°
	Dachdeckung:		Pfannen ziegelrot, dunkelbraun oder anthrazit
	Kniestock:		Konstruktiv mit max. 0,40 m von OK-Decke bis OK-Pfette
	Dachgaupen:		Zulässig mit höchstens 1,5 m ² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°, Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2,50 m, Anzahl der Dachgaupen max. 2 Stück je Dachseite.
	Zwerchgiebel:		Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf beiden Gebäude-seiten ein Zwerchgiebel in einem Giebelmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 6,60 m angeordnet werden. Die Dachart muss dem Hauptgebäude angepasst sein, Dachneigung gleich oder steiler als Hauptdach, Firsthöhe mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches.
	Wandhöhe:		max. 9,70 m talseits, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Fürstenzell, 08.03.2016



MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

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

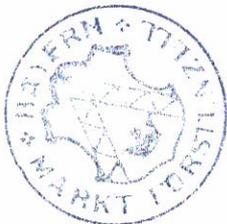
Begründung und Erläuterung
zum Deckblatt Nr. 14

Für Parzelle 4 wurde im Jahr 2010 mit Deckblatt Nr. 12 im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt, dass bei der Bauweise 0.43 zu 2.1 (2 Vollgeschosse - Erdgeschoss + 1 Obergeschoss) das Kellergeschoss auf der Talseite sichtbar werden darf und ein Zwerchgiebel auf beiden Gebäudeseiten zulässig ist.

Aufgrund der aktualisierten Ausführungsplanung des Grundstückseigentümers wird für Parzelle 4 nunmehr eine 3-geschossige Bauweise (Untergeschoss am Hang + Erdgeschoss + 1 Obergeschoss) zugelassen, wobei die max. zulässige Wandhöhe auf 9,70 m talseits festgesetzt wird. Die tatsächlich in Erscheinung tretende Höhenentwicklung des Baukörpers wird dadurch nicht verändert, da ein sichtbares Kellergeschoss bereits zulässig war. Die zulässige Dachneigung wird auf 37° erhöht, ebenso eine anthrazitfarbene Dachdeckung zugelassen, um Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie besser in die Dachfläche integrieren zu können. Bei untergeordneten Bauteilen wird aus gestalterischen Gründen zusätzlich ein Walmdach zugelassen, bei Zwerchgiebeln die max. Breite auf 6,60 m festgesetzt. Die Dachneigung von Zwerchgiebeln muss gleich oder steiler als die des Hauptdaches sein.

Die vorstehenden Änderungen bewirken keine nachteiligen ökologischen Auswirkungen, zumal das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ) nicht verändert wird. Ein zusätzliches Ausgleichsflächenerfordernis ist somit nicht gegeben.

Fürstenzell, 08.03.2016



MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Markt hat mit Beschluss vom 31.05.2016 das Deckblatt Nr. 14 zum Bebauungsplan „Engertsham Berg-/Kastefeld II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 06.06.2016



MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. 14 sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 06.06.2016 bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplans 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 und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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.

Fürstenzell, 06.06.2016



MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister