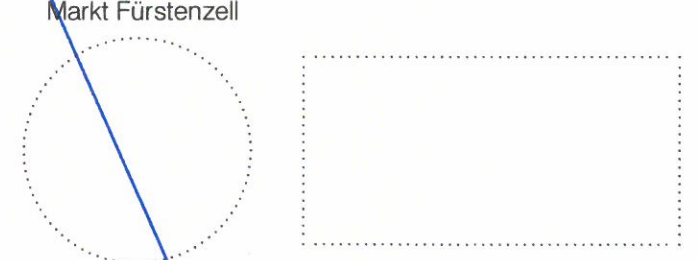


Familienkurgebiet Kumpfmühle
Deckblatt 3
Bad Höhenstadt
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

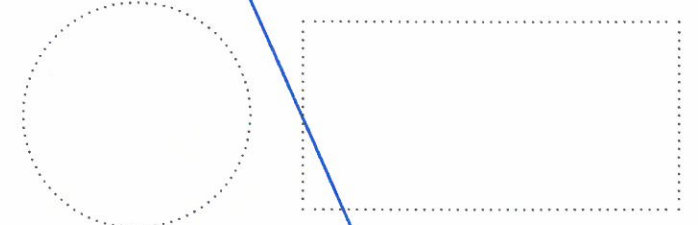
Projektnr. 9205
Maßstab 1/1000
Datum 02.08.12
Planfertiger we
Datei: s:\proj_sb\01\hoehe\deckbl\db4-wp-ost2.dwg
Plotdatei: hoehestadt-deckblaetter.ctb

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

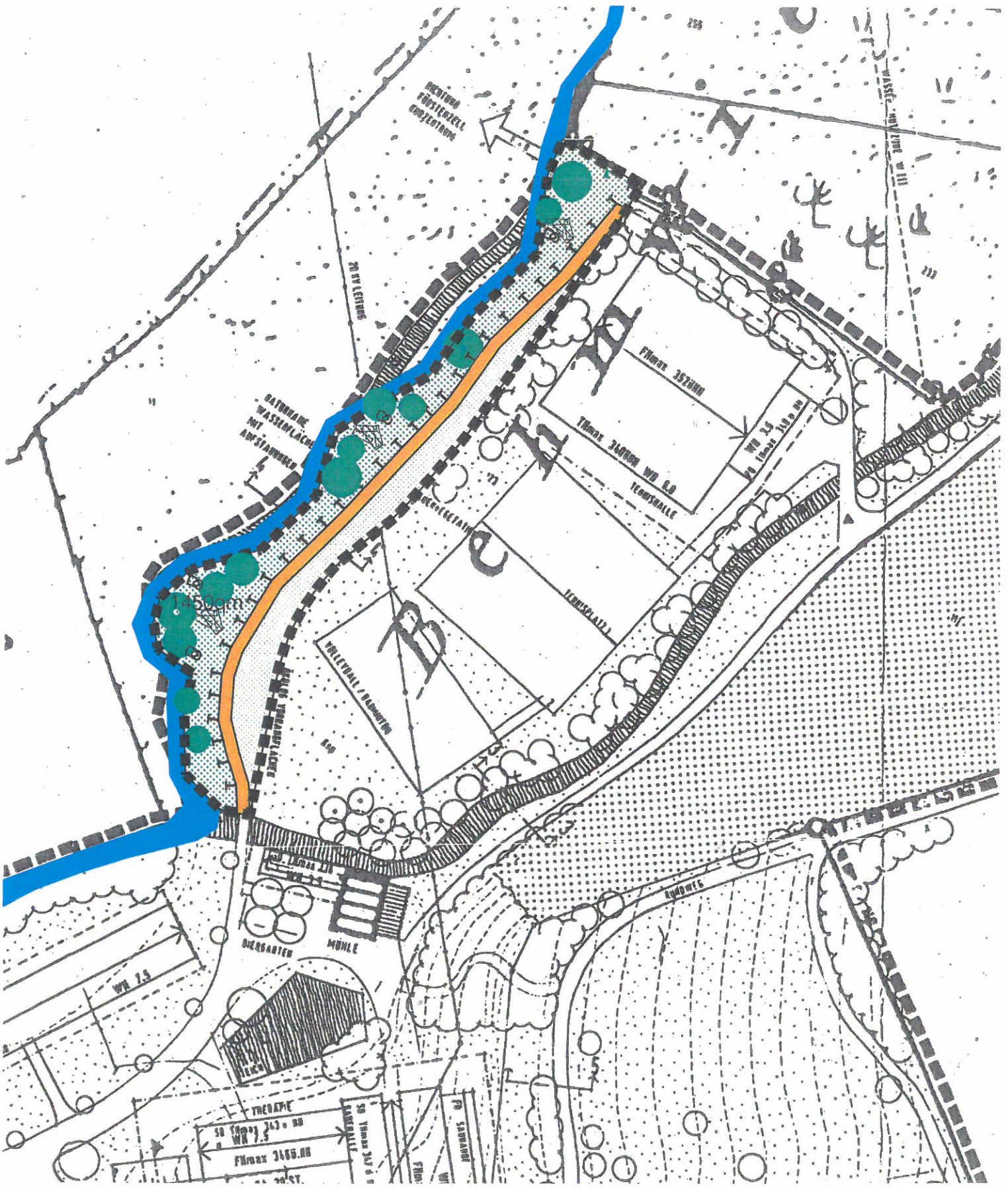


Bekanntmachungsvermerk
Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der
Gemeindetafel am bekanntgemacht.
Markt Fürstenzell



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.



Festsetzung durch Planzeichen / Text

■■■■■ Geltungsbereich Deckblatt Nr 3

■ Fußweg

■ priv. Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB

■ 2-malige Übertragung Mähgut artenreicher Wiese (Mitte Juni, Anfang September) Anschließend extensive Nutzung keine Düngung, Abfuhr Mähgut.

■ Anreicherung mit Zusatzstrukturen: Totholz- und Steinhäufen

● Pflanzung von Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste

Pflanzliste

Bäume

- | | |
|-----------------|----------------|
| Alnus Glutinosa | Schwarzerle |
| Salix alba | Silberweide |
| Prunus padus | Traubenkirsche |

Sträucher

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| Euonymus europäus | gewöhnl. Pfaffenhütchen |
| Rhamnus fragula | Faulbaum |
| Viburnum opulus | gewöhnl. Schneeball |

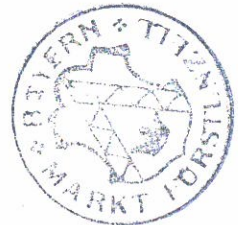
heimische Wildrosen

- | | |
|--------------|----------|
| Rosa avensis | Feldrose |
|--------------|----------|

Erläuterung / Begründung

Die im Nordwesten des Bebauungsplan Familienerholung "Kumpfmühle" gelegene Uferfläche am Sulzbach soll als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt werden als Ersatz für die bislang festgesetzte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Wohnpark Ost 2 / Deckblatt 5. Diese Fläche betrug 737qm, die neu festgesetzte Fläche beträgt 1450qm. Die größere Fläche trägt einer sinnvollen Wegeführung und auch einem effektiven Ausgleich gegenüber dem bestehenden Uferstreifen Rechnung. Die gesamte Ausgleichsfläche soll zum Bach hin abgeböschet werden, um das vorhandene Steilufer abzufachen und zu stabilisieren. Die Bepflanzung soll (ufer-) standortgerecht erfolgen mit einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Gräsern. Der geplante Spazierweg wird als Abschluss der Ausgleichsfläche etwas nach Westen verlegt. Die östliche anschließende Freifläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist bis Ende April 2013 zu realisieren.

Fürstenzell, 27.09.2017



MARKT FÜRSTENZELL
h. Berchtold
Berchtold
2. Bürgermeisterin

**EINGRIFFSREGELUNG BEBAUUNGSPLANUNG
CHECKLISTE**

**MARKT FÜRSTENZELL
FAMILIENKURGEBIET KUMPFMÜHLE
DECKBLATT 3**

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

**EINGRIFFSREGELUNG BEBAUUNGSPLANUNG
CHECKLISTE**

**MARKT FÜRSTENZELL
FAMILIENKURGEBIET KUMPFMÜHLE
DECKBLATT 3**

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 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.

**EINGRIFFSREGELUNG BEBAUUNGSPLANUNG
CHECKLISTE**

WENZL
ARCHITEKTEN

MARKT FÜRSTENZELL
FAMILIENKURGEBIET **KUMPFMÜHLE**
DECKBLATT 3

6.3 Einbindung in die Landschaft:

ja nein

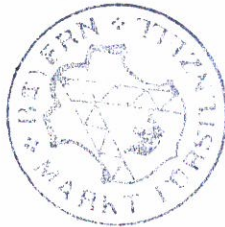
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

Art der Maßnahmen:
Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen

(Sind alle Fragen **mit „ja“** beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!)

aufgestellt, 02.08.2012

Fürstenzell, 27.09.2017



MARKT FÜRSTENZELL

h. Berchtold

Berchtold
2. Bürgermeisterin

Wenzl
Architekten

Bebauungsplan „Familienkurgebiet Kumpfmühle“, Deckblatt Nr. 3

VERFAHRENSVERMERK

1. Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Familienkurgebiet Kumpfmühle“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 02.08.2012 wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.11.2012 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis 21.11.2012 gegeben.
3. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 31.01.2013 die Änderung des Bebauungsplanes „Familienkurgebiet Kumpfmühle“ durch Deckblatt Nr. 3 gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 02.08.2012 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 27.09.2017

MARKT FÜRSTENZELL

u. Berchtold

Berchtold
2. Bürgermeisterin

4. Ausgefertigt



Fürstenzell, 27.09.2017

MARKT FÜRSTENZELL

u. Berchtold

Berchtold
2. Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Familienkurgebiet Kumpfmühle“ durch Deckblatt Nr. 3 wurde am 28.09.2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Familienkurgebiet Kumpfmühle“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Fürstenzell, 28.09.2017

MARKT FÜRSTENZELL

u. Berchtold

Berchtold
2. Bürgermeisterin