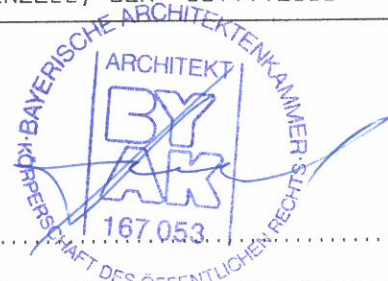


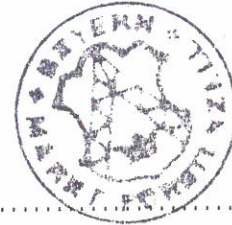
# DECKBLATT NR. 5

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"FÜRSTENZELLER FELD"  
MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, DEN 06.11.2003



BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND  
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER  
SITZUNG VOM 23.12.2003  
MARKT FÜRSTENZELL, 26.02.2004



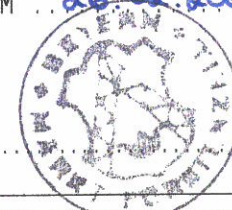
MARKT FÜRSTENZELL

*[Signature]*  
1. Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNGSVERMERK:**

DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH  
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL

AM 26.02.2004 BEKANNTMACHT  
MARKT FÜRSTENZELL

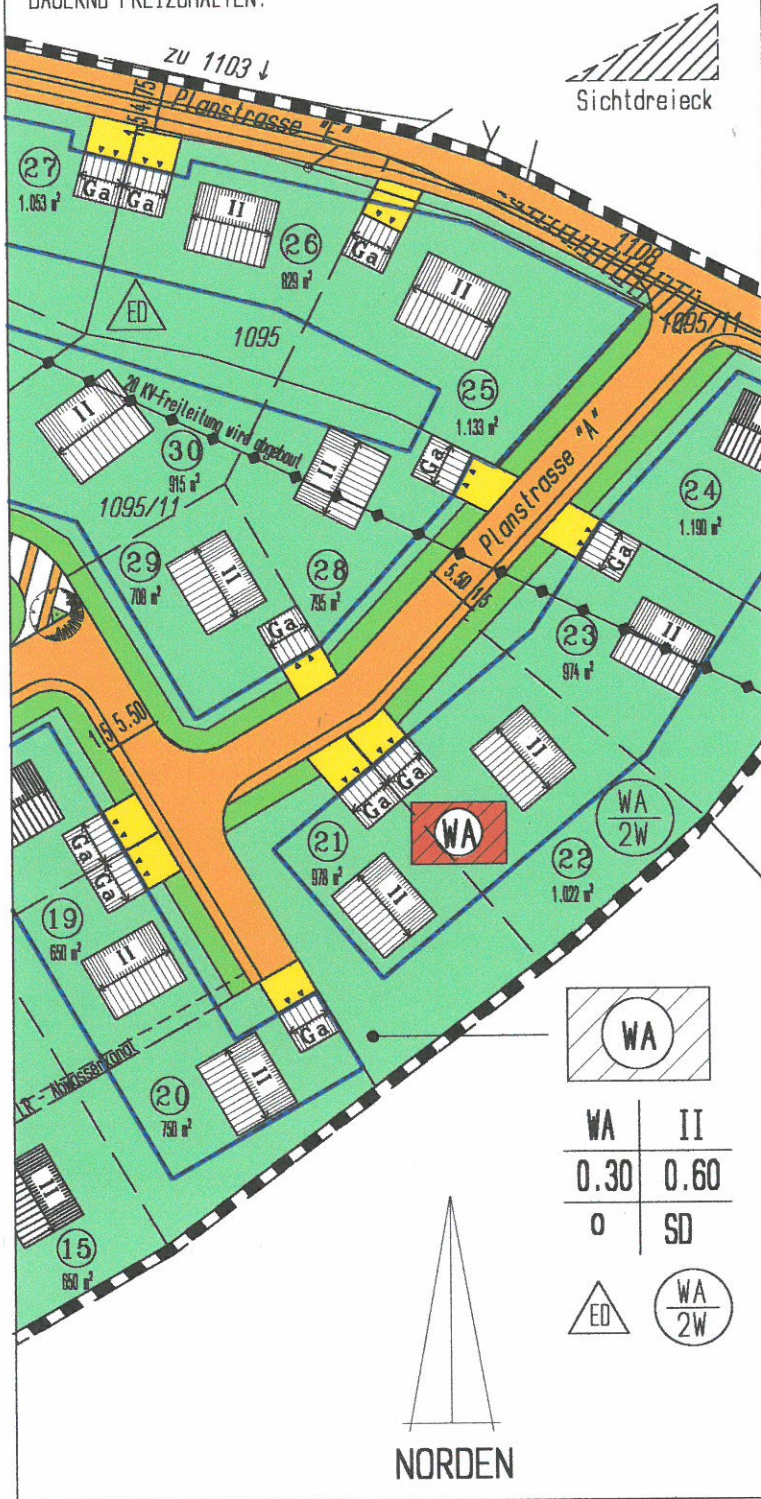


*[Signature]*  
1. Bürgermeister

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATSAMT  
PASSAU MIT SCHREIBEN VOM

NR. .... GEMASS § 11  
ABS. 3 BAUGB ALS RECHTSAUFSICHT-  
LICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET  
WORDEN  
FÜRSTENZELL, DEN .....

Sichtdreiecke:  
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTDREIECKE)  
SIND VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN NUTZUNG, BEBAUUNG UND  
BEPFLANZUNG ÜBER 0,80 M ÜBER FAHRBAHNBERKANTE  
DAUERND FREIZUHALTEN.



WA	II
0.30	0.60
0	SD



NORDEN

GEMASS § 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 DES IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN NICHT SCHRIFTLICH INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND, ODER IM FALLE VON ABWÄGUNGSMÄNGELN NICHT INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND. DER SACHVERHALT DER DIE VERLETZUNG ODER DIE MANGEL BEGRÜNDEN SOLL, IST DARZULEGEN ( § 215 ABS. 2 BAUGB ). AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 UND DES ABS. 4 DES BAUGESETZBUCHES ÜBER DIE FRISTGEMASSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND ÜBER DAS ERLOSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN.

FÜRSTENZELL, DEN .....

**Bebauungsplan**  
**„Fürstenzeller Feld“**  
**Markt Fürstenzell, Landkreis Passau**

---

**Begründung und Erläuterung**  
**zum Deckblatt Nr. 5**

Die Kaufinteressenten der Parzelle Nr. 25 und eines Teils der Parzelle Nr. 26 (Fl.-Nr. T. v. 1095, Gemarkung Fürstenzell) beabsichtigen bei Bebauung des Grundstücks möglichst Nahe an die beiden Erschließungsstraßen anzubauen um die Südseite des Grundstücks optimal als Garten nutzen zu können.

Der Bebauungsplan „Fürstenzeller Feld“ wird daher durch Erweiterung der Baugrenzen mit Deckblatt Nr. 5 geändert.

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, 06.11.2003

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner

1. Bürgermeister



## **Anlage zum Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Fürstenzeller Feld“ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde der vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in Zusammenhang mit dem Bayerischen Gemeindetag entwickelte Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung mit dem vereinfachten Vorgehensverfahren behandelt bzw. es sind die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gegeben.

### **0. Planungsvoraussetzungen**

Es handelt sich hier um das Deckblatt Nr. 5 zum bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Fürstenzeller Feld“ mit eingearbeitetem Grünordnungsplan.  
Die Baugrenzen sollen bei zwei Grundstücken abgeändert werden.

### **1. Vorhabenstyp**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich hier um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ ist mit max. 0,3 nach § 16 der BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, die überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % betragen.

### **2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen.
- 2.2 Es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung im Bebauungsplan festgesetzt.

### **3. Schutzgut Boden**

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Geländeverlauf des Bodens wird nur sehr gering verändert.

### **4. Schutzgut Wasser**

- 4.1 Es liegt ein ausreichende Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quellfluren bleiben unberührt. Überschwemmte Bereiche gibt es auf dem Baugebiet nicht.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung durch begrünte Flächen wird gewährleistet. Die Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

### **5. Schutzgut Luft/Klima**

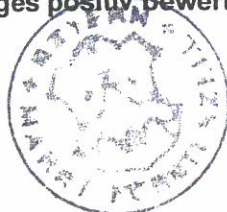
Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete bleiben unberührt.

### **6. Schutzgut Landschaftsbild**

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 6.2 Die Bebauung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.
- 6.3 Aufgrund der festgesetzten Bepflanzung bindet sich die Bebauung in die Landschaft gut ein.

**Da sämtliche Punkte dieses Fragenkataloges positiv bewertet werden konnten, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

Fürstenzell, 06.11.03



MARKT FÜRSTENZELL

  
1. Bürgermeister