



# DECKBLATT NR. 20

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
**JÄGERWIRTH - STOCKERFELD**  
 MARKT FÜRSTENZELL  
 LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL 20. 01. 2005

**PLANUNGSBÜRO**  
**ING. RAINER GRUBER BFIA**  
 Beratender Ingenieur für das Bauwesen  
 94081 Fürstentzell-Engertsham  
 Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

### VERFAHRENSVERMERK

DAS DECKBLATT NR. .... vom .....  
 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM ..... BIS  
 ..... IM RATHAUS FÜRSTENZELL ÖFF-  
 ENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT  
 SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH  
 DURCH..... AM.....  
 BEKANNTGEMACHT:  
 DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM.....  
 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND  
 ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BE-  
 SCHLOSSEN.  
 MARKT FÜRSTENZELL.....

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATSAMT  
 PASSAU MIT SCHREIBEN VOM.....  
 NR. .... GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB  
 ALS RECHTSAUFSICHTLICH 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 Verhältnis des Bebauungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb von zwei Jahren 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.

Fürstentzell, den 17.02.2005



MARKT FÜRSTENZELL

Lehner  
 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN „ JÄGERWIRTH – STOCKERFELD „ FÜRSTENZELL

Markt Fürstenzell  
Landkreis Passau  
Reg. Bezirk Ndb.

## Deckblatt Nr. 20

**Änderungen und Ergänzungen der textl. Festsetzungen**  
( gelten nur für Deckblatt 20, Parz. 1 – 5 )

- 1.2 Maß der baul. Nutzung GRZ 0,3 GFZ 0,6
- 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke:  
600 m<sup>2</sup>
- 1.4.1 Baudichte
- 1.4.11 Wohnungen je Gebäude  
pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zugelassen.
- 1.412 Garagen je Gebäude  
Je Gebäude sind mind. 2 Garagenstellplätze bzw. mind. 2 Stellplätze  
je Wohneinheit zu errichten.
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:**
- 1,6 zu 2.33
- a) Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß  
( Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden )
- Dachform: Satteldach – Krüppelwalmdach  
Krüppelwalmdach nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35 °,  
Abwalmung max. 1 / 3 der Giebelhöhe, Dachüberstand an Traufe  
und Ortgang max. 0,40 m
- Dachneigung: 25 ° - 35 °
- Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
- Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette,  
gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht
- Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1.5 m<sup>2</sup> Gaupenvorderfläche  
bei einer Dachneigung von mind. 30° .Abstand der  
Dachgaupen vom Ortgang und der Gaupen untereinander  
mind. 2,5 m. Anzahl der Gaupen max 2 Stück je Dachseite
- Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen  
Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerch-  
giebel in einer Breite Giebelaußenmaß bis 0,4 der  
Gebäuelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet wer-  
den.  
Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach ange-  
paßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der  
Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im  
Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

## BEBAUUNGSPLAN „ JÄGERWIRTH – STOCKERFELD „ FÜRSTENZELL

- b) Zulässig: 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
( Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden )
- Dachform: Satteldach - Krüppelwalmdach  
Krüppelwalmdach nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35 °,  
Abwalmung max. 1 / 3 der Giebelhöhe, Dachüberstand an Traufe  
und Ortgang max. 0,40 m
- Dachneigung: 30 ° – 40 °
- Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
- Kniestock: Zulässig bis max. 1.0 m von OK-Decke bis OK-Pfette.  
Bei Landhaustypen mit traufseitiger Holzverkleidung im  
DG – Bereich sind Kniestöcke bis 1.4 m von OK Decke  
bis OK Pfette, gemessen im Bereich der Gebäude Haupt-  
flucht zulässig.
- Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1.5 m<sup>2</sup> Gaupenvorderfläche bei  
einer Dachneigung von mind. 30 °. Abstand der Dachgaupen vom  
Ortgang und der Gaupen untereinander mind. 2,50 m.  
Anzahl der Gaupen max 2 Stück je Dachseite
- Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen  
Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerch-  
giebel in einer Breite Giebelaußenmaß bis 0,4 der  
Gebäuelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet wer-  
den.  
Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach ange-  
paßt sein. Die Firshöhe muß mind. 50 cm unter der  
Firshöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im  
Bereich der hangseitigen Gebäudewand.
- c) Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Untergeschoß am Hang
- Dachform: Satteldach Krüppelwalmdach  
Krüppelwalmdach nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35 °,  
Abwalmung max. 1 / 3 der Giebelhöhe, Dachüberstand an Traufe  
und Ortgang max. 0,40 m
- Dachneigung: 25 ° - 35 °
- Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
- Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette.  
Bei Landhaustypen mit traufseitiger Holzverkleidung im DG – Bereich  
sind Kniestöcke bis 0,80 m von OK Decke bis OK Pfette, gemessen im  
Bereich der Gebäude Hauptflucht zulässig.
- Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1.5 m<sup>2</sup> Gaupenvorderfläche  
bei einer Dachneigung von mind. 30 ° . Abstand der  
Dachgaupen vom Ortgang und der Gaupen untereinander  
mind. 2.50 m.  
Anzahl der Gaupen max. 2 Stück je Dachseite.
- Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen  
Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel  
in einer Breite Giebelmaß bis 0,4 der Gebäuelänge,  
jedoch max. 5.50 m angeordnet werden.  
Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach  
angepaßt sein. Die Firshöhe muß mind. 50 cm unter der  
Firshöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im  
Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

## BEBAUUNGSPLAN „ JÄGERWIRTH – STOCKERFELD „ FÜRSTENZELL

- 1,62 zu 2.34 – 2.36 c) Stellplätze und Zufahrten.  
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht abgezaunt werden: Als Belag für diese Flächen sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.
- 1.65 Grünflächen
- 1.651 Die Vorgärtenflächen dürfen zur öffentlichen Fläche nicht abgezaunt werden. Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Sträucher und Pflanzen zu verwenden. In Vorgartenflächen dürfen auch Stellflächen für PKW, entsprechend 0,52 angelegt werden.
- 1.652 Ortsrandeingrünung und Waldsaum  
Zur Abgrenzung des Baugebietes zu den angrenzenden Feldern ist an der westseitigen Grundstücksgrenze der Parzellen 1, 2, 3 eine freiwachsende Blütenhecke zu pflanzen.  
An der Südseite wird als Übergang zum Waldgebiet ein Waldsaum in einer Breite von 10 m, bestehend aus einer freiwachsenden Blütenhecke, durchsetzt mit Laubbäumen, gepflanzt
- 1.653 Empfehlung  
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen
- Bäume: Rotbuche  
Stieleiche  
Spitzahorn  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Zitterpappel  
Ulme  
Birke  
Obstbäume
- Weiter wird empfohlen einen Baum je 200 - 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen
- Gehölze: Hasel  
Liguster  
Heckenkirsche  
Kornelkirsche  
Vogelbeere  
Feldahorn  
Traubenkirsche  
Schneeball  
Pfaffenhütchen  
Wildrosen  
Obstgehölze

## BEBAUUNGSPLAN „ JÄGERWIRTH – STOCKERFELD „ FÜRSTENZELL

- 1.654            Negativ - Liste  
Bei allen öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin, dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:  
Lebensbaum  
Scheinzypresse  
Blaufichte  
Trauerweide  
Trauerbirke  
Blutbuche
- 1.66            Eingriffsregelung ( § 8a Abs. 1 B NatSCHG )
- 1.661            Bei den im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindlichen Grundstücken handelt es sich ausnahmslos um gerodete Fichtenwald –Monokulturen. Das Forstamt ordnet in seiner Stellungnahme vom 29. 07. 2004 dem betroffenen Wald keine Sonderfunktion zu.  
Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.
- 1.662            Erhaltung von Schutzgut
- 1.662.1            Im Baugebiet liegen nur Flächen die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung wie  
  
                         Flächen nach den Listen 1b und 1c  
                         Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSCHG  
                         Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten gem. Art. 13d bzw. 13e BayNatSCHG werden nicht betroffen
- 1.662.2            Im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen zur Randeingrünung festgesetzt.
- 1.662.3            Der Versiegelungsgrad des Bodens wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt ( GRZ 0,30, Festsetzung 1.2 ) Zufahrten und private Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen ( 1.62 zu 2.34 – 2.36 ) )
- 1.662.4            Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.
- 1.662.5            Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
- 1.662.6            Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.  
Es beeinträchtigt weder exponierte noch kulturhistorisch oder landschaftsprägende Elemente.  
Für die landschaftstypische Einbindung und Verbesserung sind geeignete Maßnahmen unter Punkt 1.65 festgelegt.

# BEBAUUNGSPLAN „ JÄGERWIRTH – STOCKERFELD „ FÜRSTENZELL

## 1.67 Berechnung der Ausgleichsflächen und Festsetzung der Maßnahmen

Gesamt – Grundstücksfläche	4720 m <sup>2</sup>
Durch die Baumaßnahme beanspruchte bebaute versiegelte Fläche	
GRZ 0,30 , 4720 m <sup>2</sup> x 0,30	1416 m <sup>2</sup>
Gesamte Eingriffsfläche im Baugebiet	1920 m <sup>2</sup>
Kompensationfaktor Gebiet Kategorie II	
Versiegelungsgrad Typ A oberer Wert 1,0	
Ausgleichsfläche ist Grundstücksfläche 4720 x 1,0	4720 m <sup>2</sup>

1.671 Die berechnete und notwendige Ausgleichsfläche wird auf dem Gelände des ehem. Munitionsdepot zur Verfügung gestellt. Sollten sich die Ausgleichsmaßnahmen wider Erwarten auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmarkt nicht verwirklichen lassen, so werden in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsflächen in der erforderlichen Größe auf anderen Flächen durch die Marktgemeinde bereit gestellt.

## 2. Für die planlichen Festsetzungen

2.36  zulässig Carport mit Pultdach, Traufhöhe max. 2,75 m  
Dachneigung 5° – 10°.

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Bay.BO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt ( siehe Komm. Simon zu Art. 7 Rd.Nr. 4b )

## 3. Für die planlichen Hinweise

3.10  zu pflanzende Bäume und Gehölze zwingend.

4.  Öffentliche Grünfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

## 5. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten, und evtl. zu Tage kommende Keramik -, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Landshut, zu melden.

# BEBAUUNGSPLAN „ JÄGERWIRTH - STOCKERFELD,, FÜRSTENZELL

Markt Fürstenzell  
Landkreis Passau  
Reg. Bezirk Ndb.

Deckblatt Nr. 20

## BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

### 1. ANLASS

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs im Ortsteil Jägerwirth, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Jägerwirth – Stockerfeld im Süd – Westen erweitert.

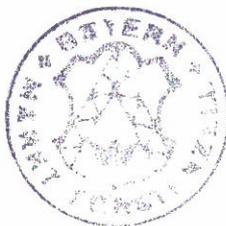
### 2. ÄNDERUNG

Für die im Besitz des Marktes Fürstenzell befindlichen Grundstücke wird ein Baurecht zur Errichtung von Wohnhäusern mit Garagen ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Planstraße mit Wendeplatte. Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Grundleitungen, die Abwasserbeseitigung erfolgt über die örtliche Kanalisation.

Fürstenzell, den 20. 01. 2005

Der Planfertiger

**PLANUNGSBÜRO**  
**ING. BAIER/GRUBER BFIA**  
Beratendes Ingenieurbüro für das Bauwesen  
94094 Fürstenzell-Engertsham  
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



Markt Fürstenzell, den 20.01. 2005

MARKT FÜRSTENZELL

Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke:

Das Deckblatt Nr. 20 vom 16.09.2004 hat mit Begründung vom 04.10.2004 bis 04.11.2004 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 24.09.2004 bekannt gemacht.

Das überarbeitete Deckblatt Nr. 20 vom 18.11.2004 hat mit Begründung vom 27.12.2004 bis 10.01.2005 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 17.12.2004 bekannt gemacht.

Der Markt hat mit Beschluss vom 20.01.2005 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 17.02.2005

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner  
1. Bürgermeister



---

Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 17.02.2005 rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 17.02.2005 bis 04.03.2005 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 17.02.2005 bekannt gegeben.

Fürstenzell, 07.03.2005

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner  
1. Bürgermeister

