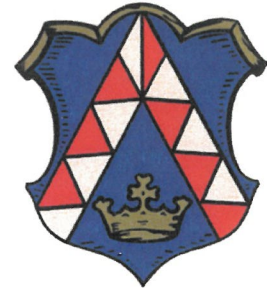


# Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan "Pfalsauer Weg III"

Verfahren nach § 13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren

Markt Fürstenzell  
Landkreis Passau



2020-10-13

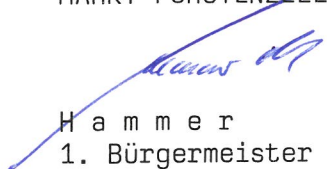
Verfasser Bebauungsplan:

  
Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt  
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell  
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 9

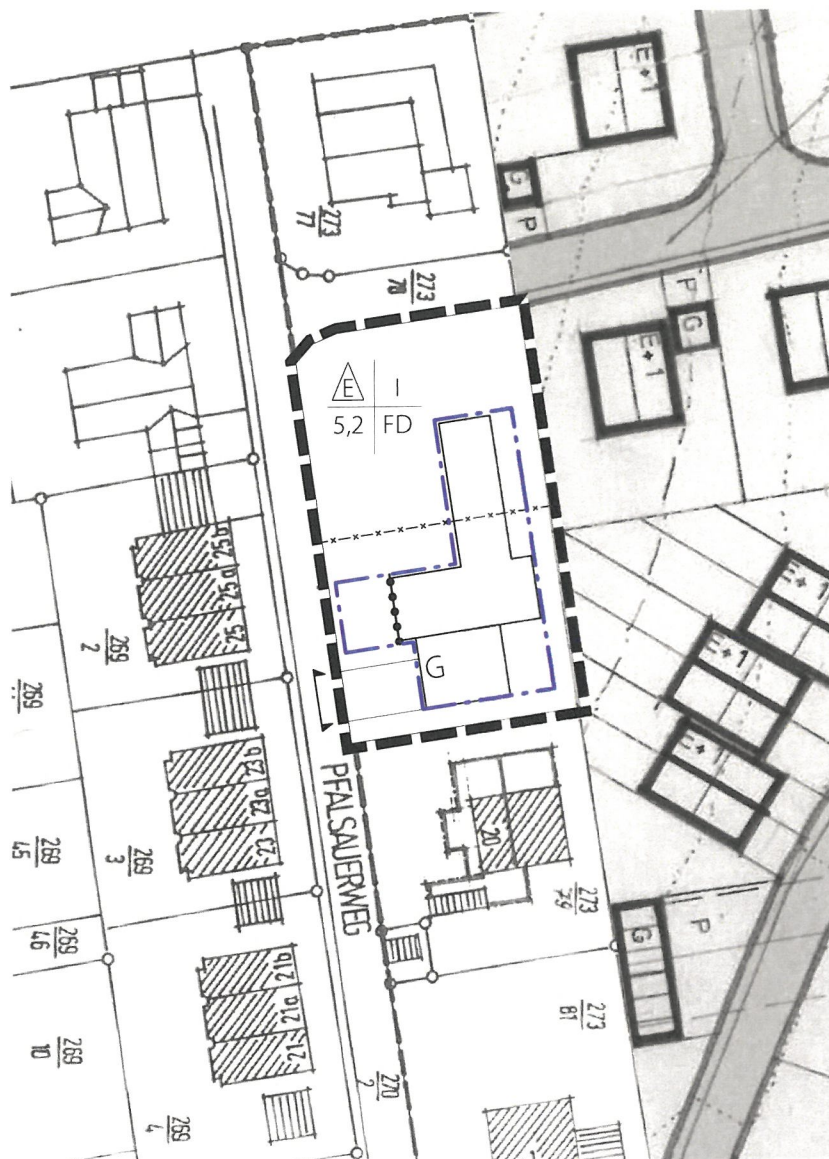


Fürstenzell, 10.11.2020




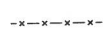
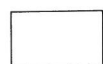

MARKT FÜRSTENZELL

  
H a m m e r  
1. Bürgermeister

Plandarstellung



M 1:1000  
bpw1-vo01-ly01-02-01

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
-  Zufahrt
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Beispielbebauung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Südlich der Abgrenzung (straßenseitig) ist nur ein Freisitz mit Pergola zulässig.

### Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der Nummern 1.4 bis 1.62 des Bebauungsplans werden mit Deckblatt Nr. 4 gemäß Planeintrag ersetzt:

Einzelhaus	Zahl der Vollgeschosse: 1
max. Wandhöhe: 5,2 m	Dachform: Flachdach

Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten (WE).

Die Wandhöhen sind vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem durch den Planfertiger dargestellt werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Deckblatt Nr. 4 durch folgende Nummern ergänzt:

#### 1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.7.2 Stellplätze 2 Stellplätze/ Wohneinheit (WE);  
1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 qm.

#### 1.8 Böschungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen bezogen auf das Urgelände max. 1,8 m betragen.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans behalten unverändert ihre Gültigkeit.

### Begründung

#### Planungsanlass

Der Eigentümer der Flurnummern 273/67 und 273/68 beabsichtigt eine Zusammenlegung seiner Grundstücke zum Zweck der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sollen mit Deckblatt Nr. 4 die derzeit für zwei Gebäude vorgesehenen Baugrenzen angepasst sowie als zulässige Dachform ein Flachdach ermöglicht werden. Um den natürlichen Geländeverlauf nicht unnötig zu stören, wird eine maximal zulässige Höhe für Böschungen bzw. Abgrabungen festgesetzt.

#### Vereinfachtes Verfahren

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgrundstück sind bereits Gebäude mit Sattel-, Walm-, versetztem Pult- sowie Flachdach vorhanden. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt, die Änderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## Verfahrensvermerke

1. Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 21.01.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Pfalsauer Weg III“ durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 i. d. F. vom 21.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2020 bis 28.08.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 i. d. F. vom 21.01.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2020 bis 28.08.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 13.10.2020 das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Pfalsauer Weg III“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 13.10.2020 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 10.11.2020  
MARKT FÜRSTENZELL

*[Signature]*  
Hammer  
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt



Fürstenzell, 10.11.2020  
MARKT FÜRSTENZELL

*[Signature]*  
Hammer  
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Pfalsauer Weg III“ durch Deckblatt Nr. 4 wurde am 11.11.2020 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Pfalsauer Weg III“ 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 Nr. 4 zum Bebauungsplan „Pfalsauer Weg III“ 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Fürstenzell, 11.11.2020  
MARKT FÜRSTENZELL

*[Signature]*  
Hammer  
1. Bürgermeister