

**Änderung und Ergänzung textl. Festsetzungen
für Parzelle Nr. 57 a**

0,33 zu 2.1 Dachneigung: 14° - 18°

0,43 CP – Carport
Dachform: Flachdach

DECKBLATT NR. 44

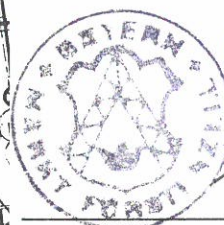
ZUM BEBAUUNGSPLAN
PFALSAUERWEG IV
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den 01.02.2005

**PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA**

Beratender Ingenieur für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER
SITZUNG VOM 22.03.2005
MARKT FÜRSTENZELL, 30.03.2005



MARKT FÜRSTENZELL

Klaus Schopf
2. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL
AM 30.03.2005 BEKANNTGEMACHT.



MARKT FÜRSTENZELL

Klaus Schopf
2. Bürgermeister

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATS-
AMT PASSAU MIT SCHREIBEN VOM
.....NR.....GEMÄSS § 11
ABS. 3 BAUGB ALS RECHTSAUFSICHT-
LICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET
WORDEN.
FÜRSTENZELL, DEN

e i n t a n n

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.

-Fürstenzell, den-

Bebauungsplan
„Pfalsauer Weg IV“
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Begründung und Erläuterung
zum Deckblatt Nr. 44

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 57 a (Fl.-Nr. 270/7, Gemarkung Fürstenzell) beabsichtigen bei Bebauung des Grundstücks anstelle der vorgesehenen Garage an der östlichen Grundstücksgrenze einen Carport mit Flachdach an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten, wodurch eine nicht unproblematische Situation hinsichtlich der Rangiermöglichkeiten entschärft und mit dem östlichen Grundstücksnachbarn ein gemeinsamer Vorbereich zwischen den Häusern geschaffen werden kann. Analog dieser Versetzung der Baugrenzen verschiebt sich das Baurecht für das Wohnhaus geringfügig nach Süden. Dieses ist als schmales Gebäude mit zwei Vollgeschossen geplant. Die Einhaltung der bislang festgesetzten zulässigen Dachneigung von 20° - 30° würde zu relativ großen, ungenutzten Raumvolumen im Obergeschoss führen, weshalb diese auf ca. 16° reduziert wird. Das Gebäudevolumen und auch die Gebäudehöhe können dadurch verringert werden, was sich auch für das dahinter liegende Gebäude positiv auswirkt. Nach bereits erfolgter Prüfung anhand des vom StMLU herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist ein zusätzliches Ausgleichsflächenverfordernis für diese Änderung nicht gegeben.

Fürstenzell, 01.02.2005

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
2. Bürgermeister



Bebauungsplan „ PFALSAUERWEG IV „ Markt Fürstenzell Landkreis Passau

DECKBLATT NR. 44

Fürstenzell, den 01. 02. 2005

Ergänzung Textliche Festsetzung

zu 0,9 Ergänzungen und Empfehlungen

0,93 Eingriffsregelung

Die Art der Planung, mit entsprechenden Festsetzungen in Bezug auf Eingrünung und Flächenversiegelung ergibt, daß kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.
Die nachfolgende Checkliste bestätigt diese Annahme.

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja: X 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: X nein:

Art des Vorhabens:

.....WA.....

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ ist 0,20 die neu überbaut/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen siehe auch Festsetzung 0,42

ja: X nein:

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie
. Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
. Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja: X nein:

2,2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. (Festsetzung 0,62, 0,63 sowie 9,2

ja: X nein:

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja: X nein:

Art der Maßnahme:

Festsetz. 0,42

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung:
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja: X nein:

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja: X nein:

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge

ja: X nein: .

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja: X nein: .

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja: X nein: .

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weit hin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt

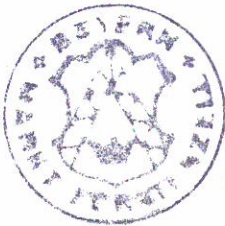
ja: X nein: .

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:

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

ja: X nein: .

Art der Maßnahme:
0,62, 9,2.....



MARKT FÜRSTENZELL

Thomas M.
Bürgermeister