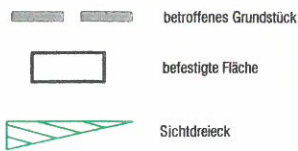


# DECKBLATT NR. 46

zum Bebauungsplan

"Pfalsauer Weg IV"

Markt Fürstenzell  
Landkreis Passau



31. Mai 2016, 12.07.2016

*Klaus Meyer*

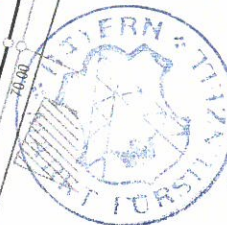
Architekt Klaus Meyer  
ARCHITEKT  
KLAUS MEYER  
VON-THUN-STR. 3  
D-94127 NEUBURG

T 08507/922929  
F 08507/922930

E-Mail: [Architekt.Meyer@t-online.de](mailto:Architekt.Meyer@t-online.de)

Beschlossen gem. § 10 BauGB  
und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der  
Sitzung vom 12.07.2016

Markt Fürstenzell, 12.12.2016

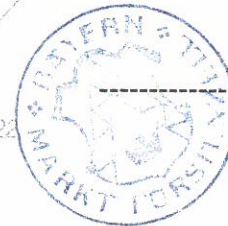


MARKT FÜRSTENZELL

*Klaus Meyer*  
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Änderung wurde ortsüblich  
bekanntgemacht durch Anschlag  
an der Gemeindetafel am 12.12.2016



MARKT FÜRSTENZELL

*Klaus Meyer*  
1. Bürgermeister

M 1:1000

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplans 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 der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 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.

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Pfalsauer Weg IV" DECKBLATT NR. 46

0.4 Garagen und Stellplätze  
0.43 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

## 0.7 Auflagen und Bedingungen der Staatsstraßenverwaltung

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

plangemäß ca. 13 m	bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten
plangemäß ca. 5 m	bis zu Stellplätzen und Garagen
mindestens 3 m (1)	bis zu Einzäunungen, Bepflanzungen

(1) jedoch stets außerhalb Straßengrund und Sichtdreiecke.

Die geplanten Bauvorhaben sollen über die neue Privatzufahrt bei Station 2,165 erschlossen werden.

Weitere Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

Die Zufahrt zum Grundstück ist plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen, senkrecht in die Staatsstraße einzuführen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu befestigen. Sie ist auf mindestens 5 m Länge mit einem von der Straße abgewendeten Längsgefälle von 2% anzulegen oder es muss eine geeignete Entwässerungsrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers hergestellt werden.

Der Ein- bzw. Auslenkungshalbmesser der Zufahrt ist so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspur der Staatsstraße benutzt werden muss.

Vorhandenen Randsteine/Bordsteine sind ordnungsgemäß auf 3 cm abzusenken.

Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig.

Ein Einfahrtstor, sofern geplant, ist zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 6 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt zu errichten.

Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die Staatsstraße hin geöffnet werden können.

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m	in Richtung Marktmitte
	im Zuge der Staatsstraße,
5 m	im Zuge der Zufahrt bei Station 2,165

gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße.

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

12.07.2016

ARCHITEKT  
KLAUS MEYER  
VON-THUN-STR. 3  
D-34187 NEUBAIR

T 08507/922929  
F 08507/922930

'Architekt Klaus Meyer & Partner'

Fürstenzell, 12.07.2016

MARKT FÜRSTENZELL

  
1. Bürgermeister



**Bebauungsplan**  
**„Pfalsauer Weg IV“**  
**Markt Fürstenzell, Landkreis Passau**

---

**Begründung und Erläuterung**  
**zum Deckblatt Nr. 46**

Die im Bebauungsplan „Pfalsauer Weg IV“ auf Parzelle Nr. 97 (Fl.-Nr. 30/3, Gemarkung Fürstenzell) eingetragenen Baugrenzen orientieren sich an den Gebäudekanten der vor 2 Jahren abgetragenen Bauwerke und sind für eine neue, zeitgemäße Bebauung in dieser Form nicht umzusetzen.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 97 möchte innerhalb der im Deckblatt neu festgelegten Baugrenzen ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten und ein Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten mit den dazugehörigen 2 Stellplätzen je Wohneinheit errichten. Die Änderung des Bebauungsplanes „Pfalsauer Weg IV“ durch Deckblatt Nr. 46 betrifft ausschließlich die Änderung der Baugrenzen auf der Parzelle Nr. 97. Zusätzlich wird festgelegt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten sind. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfalsauer Weg IV“ und die vorangehenden Deckblätter bleiben für dieses Deckblatt verbindlich.

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, 31.05.2016

MARKT FÜRSTENZELL



  
H a m m e r

1. Bürgermeister

# DECKBLATT NR. 46

zum Bebauungsplan "Pfalsauer Weg IV"  
Fürstenzell, den 31.05.2016

## Eingriffsregelungen

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatschG).</p> <p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: <u>WA</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>siehe Festsetzung 2.1</i></p>
<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li><li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li><li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li></ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <i>Festsetzung 0.62, 0.63, 3.2</i></p>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <i>Festsetzung 0.42</i></p>
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>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.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <i>Festsetzung 0.42</i></p>

# DECKBLATT NR. 46

zum Bebauungsplan

"Pfalsauer Weg IV"

## Eingriffsregelungen

Fortsetzung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p><b>5. Schutzgut Luft / Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. 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.</p> <p>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).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <u>0.62, 9.2</u></p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	



MARKT FÜRSTENZELL

  
1. Bürgermeister