

Ergänzung textliche Festsetzung, zu 1. Art der baulichen Nutzung

1.2  Nutzung eingeschränkt auf Technik und Balkone

Änderung textliche Festsetzung, zu 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten je Haushälfte zulässig.

Deckblatt Nr. 1

zum Bebauungsplan
"WA Siegmühle"

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

22. Mai 2014

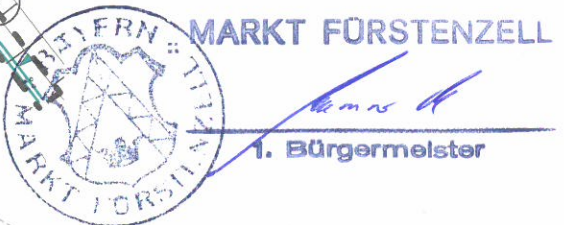
Philipp Donath | Architekt
Holzbacher Str. 6 Fon: +49 8502 91594 0
94081 Fürstenzell Fax: +49 8502 91594 10

Beschlossen gem. § 10 BauGB
und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der
Sitzung vom **31.07.2014**

Markt Fürstenzell, **14.11.2014**



Bekanntmachungsvermerk:
Die Änderung wurde
ortsüblich bekanntgemacht
durch Anschlag an der
Gemeindetafel am: **14.11.2014**



Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn sie im Falle einre 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 und den 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 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.

Bebauungsplan „WA Sieglmühle“

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Deckblatt Nr. 1, Begründung und Erläuterung

Die Bevölkerungszusammensetzung verändert sich dahingehend, dass auch zunehmend Wohnraumbedarf für kleinere Familien, Paare oder alleinstehende Bürgerinnen und Bürger entsteht. Diesem Umstand wird dadurch entsprochen, dass für das Doppelhaus nicht nur eine, sondern maximal zwei Wohneinheiten je Haushälfte zugelassen wird. Durch die Änderung erfolgt keine zusätzliche Verdichtung.

Für die Parzelle Nr. 1 wird außerdem eine maßvolle Ausweitung der Baugrenzen nach Nordosten vorgesehen, deren Nutzung auf untergeordnete Bauteile wie Technik oder Balkone eingeschränkt ist.

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, 22.05.2014




Markt Fürstenzell
Hammer, 1. Bürgermeister

Anlage Bebauungsplan „WA Siegmühle“ Deckblatt Nr. 1 – Markt Fürstenzell

Vereinfachtes Verfahren gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“ für die Wohngebietsfläche mit einer GRZ von max. 0,3.

<p>0. Planungsvoraussetzungen</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>1. Vorhabenstyp</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: </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
---	--

<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</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"> • 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. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</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 Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschiehtwasser) 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 Art der Maßnahmen: Pflanzung von 8 Laub- oder Obstbäumen Beläge im rechtsgültigen BPlan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: GRZ max, 0,3</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: Festsetzung wasserdurchlässige Beläge im rechtsgültigen BPlan</p>
---	--

5. Schutzgut Luft / Klima

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.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

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.

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 nein

ja nein

ja nein

ja nein

Art der Maßnahmen:

Einbindung durch Pflanzung von Laub- und /oder Obstbäumen

Es besteht für die Bauparzellen mit einer GRZ von max. 0,3 kein Ausgleichsbedarf.



Fürstzell, 14.11.2014

MARKT FÜRSTZELL

Hammer
1. Bürgermeister