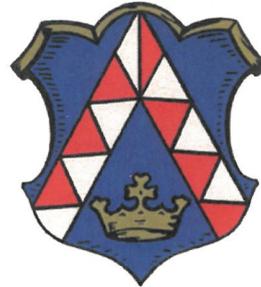


Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "WA Sieglmühle"

Verfahren nach § 13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



2019-09-24

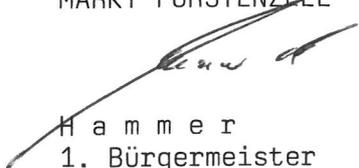
Verfasser Bebauungsplan:


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

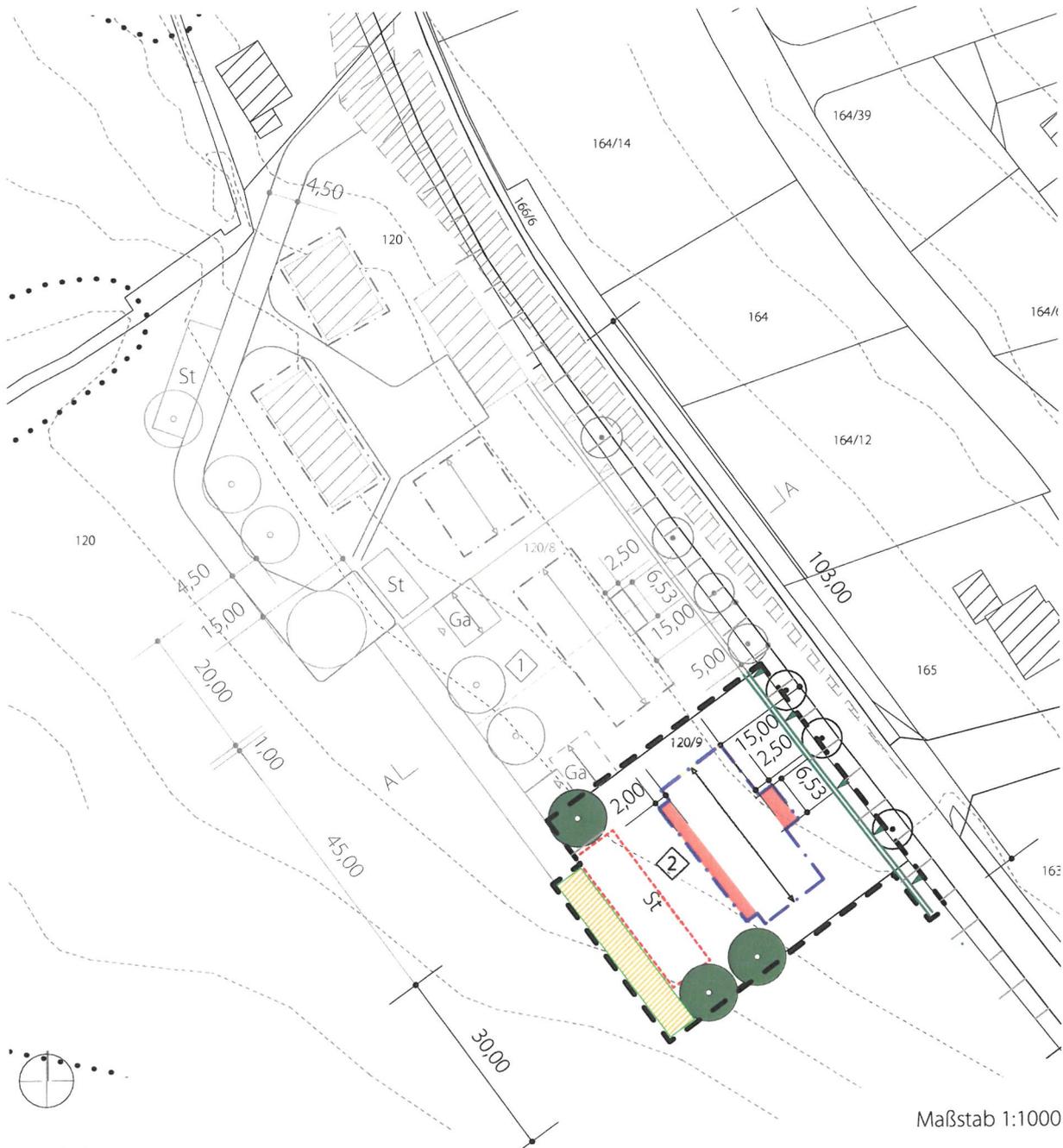


Fürstenzell, 23.03.2020

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

Plandarstellung - Bebauungsplan "WA Siegmühle" - Deckblatt Nr. 2



Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans "WA Siegmühle" einschließlich Deckblatt Nr. 1 gelten unverändert.

Begründung

Die Änderung der Baugrenze auf Parzelle 2 begründet sich aus der mit Deckblatt Nr. 1 im Wohngebiet zugelassenen Bauweise von Doppelhäusern mit zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, der durch eine Anpassung der derzeitigen Baugrenze entsprochen werden soll. Die Ausweitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile nach Nordosten auf Parzelle 2 soll dabei analog zur Änderung durch Deckblatt Nr. 1 auf Parzelle Nr. 1 erfolgen. Für Parzelle 2 wird außerdem eine maßvolle Ausweitung der Baugrenzen nach Südwesten für Balkone vorgesehen. Die private Verkehrsfläche wird entlang Parzelle 2 verlängert.

Die geplante Änderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens.

Verfahrensvermerke - Bebauungsplan "WA Siegmühle" - Deckblatt Nr. 2

1. Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 24.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "WA Siegmühle" durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 2 i. d. F. vom 24.09.2019 wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis 28.01.2020 gegeben.
3. Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 03.03.2020 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "WA Siegmühle" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 24.09.2019 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 23.03.2020
MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
Hammer
1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt



Fürstenzell, 23.03.2020
MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
Hammer
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "WA Siegmühle" durch Deckblatt Nr. 2 wurde am 24.03.2020 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "WA Siegmühle" 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. 2 zum Bebauungsplan "WA Siegmühle" 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, 24.03.2020
MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
Hammer
1. Bürgermeister

Anlage Bebauungsplan „WA Sieglmühle“ Deckblatt Nr. 2 – Markt Fürstenzell, Stand 11-2019

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: Allgemeines Wohngebiet (WA)</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 Quellfluren, 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 Art der Maßnahmen: Pflanzung von 3 Laub- oder Obstbäumen</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>

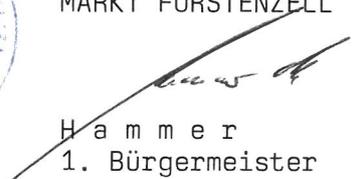
<p>5. Schutzgut Luft /Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</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>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:
	Einbindung durch Pflanzung von Laub- und /oder Obstbäumen und Erhaltung der Birkenreihe an der Kreisstraße

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



Fürstenzell, 23.03.2020

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister