

# BEBAUUNGSPLAN

WIMBERGERFELD

DECKBLATT NR. 43

MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU

Endausfertigung  
i. d. F. des Satzungsbeschlusses  
vom 17. 10. 2019

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13. 12. 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Wimberger Feld“, durch Deckblatt Nr. 43 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06. 02. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 43 i. d. F. vom 13.12.2018 hat in der Zeit vom 08. 02. 2019 bis 08. 03. 2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 43 i. d. F. vom 13.12.2018 hat in der Zeit vom 06. 02. 2019 bis 08. 03. 2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 43 i. d. F. vom 25. 07. 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. 08. 2019 bis 16. 09. 2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 43 i. d. F. vom 25. 07. 2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. 08. 2019 bis 16. 09. 2019 öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 17.10. 2019. das Deckblatt Nr. 43 zum Bebauungsplan „Wimberger Feld“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 17. 10. 2019. als Sitzung beschlossen.

MARKT FÜRSTENZELL, den... 03.02.2020



Hammer 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

MARKT FÜRSTENZELL, den... 03.02.2020



Hammer 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Wimberger Feld“, durch Deckblatt Nr. 43 wurde am 04.02.2020 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 43 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. 43 zum Bebauungsplan „Wimberger Feld“, 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 wird hingewiesen.

MARKT FÜRSTENZELL, den 04.02.2020



Hammer 1. Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO  
ING. RAINER GRUBER BFIA  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen  
ENGELSHAM 7 1/2 • 8399 FÜRSTENZELL  
TELEFON 08506/450

**BEBAUUNGSPLAN „ WIMBERGER FELD „ FÜRSTENZELL**

**Markt Fürstenzell Landkreis Passau Reg. Bezirk Ndb.**

**Änderung durch Deckblatt 43**

**Umweltbericht Begründung und Erläuterung gem. § 2a BauGB**

Die betroffenen Grundstücke Fl.-Nr. 704 und 704/22 grenzen unmittelbar an die örtliche Bebauung entlang der Mozartstrasse gemäß BP –Fürstenzell Wimbergerfeld.

Die im DB 43 geplante Bebauung ist praktisch der Beginn einer vorgesehenen Bebauung der gesamten Fläche..

Die Erschließungsmaßnahme wird bereits für die Weiterführung geplant.

**O. Planungsvoraussetzung**

0.1 Das DB 43 wird mit integriertem Grünordnungsplan gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

**1. Vorhabenstyp, vereinfachte Vorgehensweise**

1. Das im DB 43 geplante Vorhaben ist eine Erweiterung des bestehenden, allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.
  - 1.1 Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet ( nach § 4 BauNVO )
  - 1.2 Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein
  - 1.3 Checkliste zur Eingriffsregelung siehe Anlage 1

**2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, landwirtschaftlich genutzt, mit mittlerer Ertragsfläche Flächen nach den Listen 1b und 1c Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSCHG sowie gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.
- 2.2 Im DB 43 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen.

**3. Schutzgut Boden**

In Bezug auf Altlasten im Planungsgebiet liegen dem Markt Fürstenzell keine Kenntnisse vor. Im Bedarfsfall sind entsprechende Bodenuntersuchungen (§2 Nr. 3 u. 4 BBodschV ) zur Klärung der Gefährdungssituation zu veranlassen. Auf den Inhalt des „Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere bei Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU vom 26. September 2001 wird hingewiesen. Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Maßnahmen begrenzt. siehe 7b

#### 4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flur-Abstand zum Grundwasser vor.  
Die Baukörper werden nicht unterkellert.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten ( Hangschichtwasser )  
und regelmäßig überschwemmende Bereiche ( Auenschutz ) bleiben  
unberührt.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  
Die privaten Geh- und Fahrwege erhalten wasserdurchlässige Beläge, das  
Niederschlagswasser wird in Zisternen zur Gartennutzung gesammelt, über-  
schüssiges Wasser wird durch Sickerlochung im oberen Bereich der Zisternen  
dem Grund zugeführt.

#### 5. Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluft –  
Entstehungsgebiet beeinträchtigt.  
Zum Schutz des Klimas werden die Gebäude mit Luft-Wärmepumpen beheizt.

#### 6. Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken  
Hanglagen noch Kulturhistorische bzw. Landschaftsprägende Elemente.
- 6.3 Die Ausbildung eines grünen Ortsrandes ist aufgrund der weiteren vorgesehenen  
Planungsergänzungen nicht angebracht.  
Geplant ist aber, bereits im Zuge der jetzigen Maßnahme -- außerhalb des  
DB – Geltungsbereiches – an der Randgrenze zur St 2118, in Absprache mit der  
Straßenverwaltung einen bepflanzten Erdwall gemäß des beiliegenden  
„ Schalltechnischen Bericht Nr. S 1904029 „, der Fa. GEOPLAN GMBH  
Osterhofen zu erstellen.

#### Ergänzung bzw, Änderung der textl. Festsetzungen

##### 7a ( zu 4.3 ) Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser der einzelnen Gebäude wird in Regen-zisternen - im  
oberen Drittel mit Sickerlochung - zur Gartenbewässerung gesammelt.

Das austretende Wasser aus der Sickerlochung wird in dem, die Zisterne um-  
gebenden Kiesbett zur Versickerung gebracht.

Die Ausführung der Entsorgungsleitungen ist gem. der Planung vom Ing. Büro  
Wagmann Fürstenzell vom 09./ 18.07.2019 Anlage 2 durchzuführen.

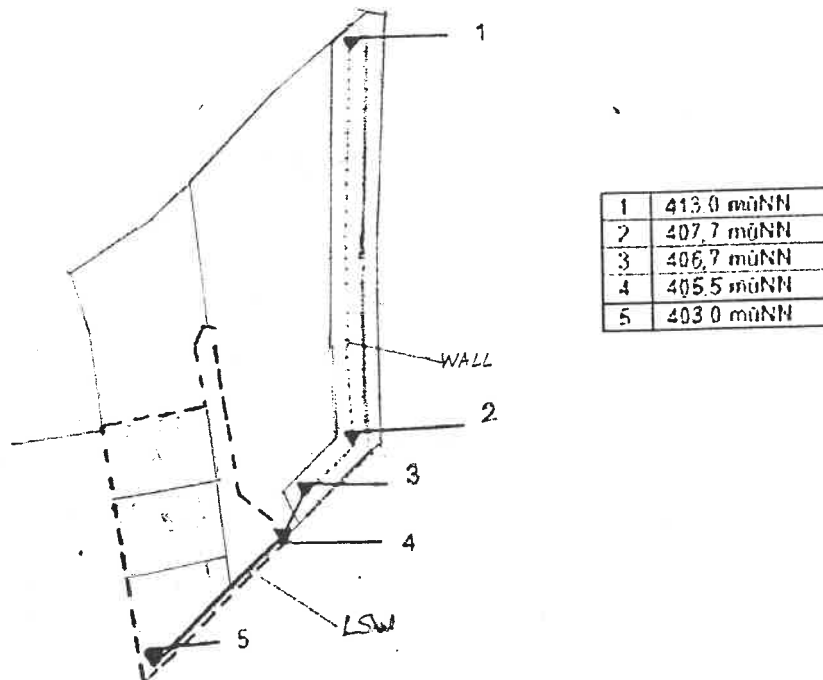
Zum Schutze des Regenwassers sind Kupfer-, Zink- und bleigedachte  
Bedachungen nicht zulässig.

- 7b ( zu 4.3 ) Die privaten Park- und Stellplätze bei den Carports sowie die Garagen-  
und Stellplatz – Zufahrten und die Verbindungswege zu den Häusern sind  
ausnahmslos mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen

## 7c Schalltechnische Festsetzung

Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan mit der Nr. S1904029 vom 02. 07. 2019 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlage 3

- Entlang der Staatsstraße sowie in Richtung Südwesten ist eine Lärmschutzmaßnahme zu errichten. Die Lage, Länge und Höhen sind dabei der Anlage 2 des Schalltechnischen Berichts Nr. S1904029 vom 02.07.2019 des IB Geoplan bzw. der nachfolgenden Darstellung (nicht maßstabsgetreu) zu entnehmen.



Die Lärmschutzmaßnahme kann dabei als Wall, Wand oder einer Kombination aus beidem (siehe Darstellung) ausgeführt werden.

Bei Lärmschutzwänden ist darauf zu achten, dass dies fugen- und flächendicht ausgeführt werden.

- Auf der südlichen Parzelle sollen Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109) wenn möglich nicht nach Osten ausgerichtet werden.
- Fenster sollen mindestens der Schallschutzklasse III entsprechen.

**Hinweis:** Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Marktgemeinde Fürstenczell zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

## 8. Art und Maß der baulichen Nutzung

8a ( zu 1.2 ) Zulässig 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze ( EG + OG )

GRZ 0,3, GFZ 0,6

Zulässig auf Fl. Nr. 704 Einzelhaus. Teilfläche 704/22 Doppelhaus

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 14° – 25 °

Anzahl der Wohnungen: max. 1 Wohnung je Haus.

je Wohnung sind 2 Pkw Stellplätze zu errichten

8b ( zu 1.2 ) Garagen und Nebengebäude

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelgaragen bzw. Carport und offene Stellplätze entsprechend der ausgewiesenen Bauflächen.

Dachform: Satteldach max. 14° Dachneigung bzw. Flachdach 5° Dachneigung mit umlaufender Attika – Abdeckung.

## 9. Grünordnung

9a ( zu 0.1 ) Auf jeder Parzelle sind Obstbäume gemäß Pflanzliste und Planzeichnung zu pflanzen.

9 b ( zu 0.1 ) Pflanzliste

Hochstämme ( 2 x v.o.B ) Stammumfang 10 – 12 cm

geeignete Apfelsorten: Geflammter Kardinal

Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur,

Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander,

Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling

Klarapfel u.a.

geeignete Kirscharten:

Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.

geeignete Zwetschgen:

Hauszwetschge

geeignete Birnensorten:

Gute Luise, Alexander u.a.

Walnuss

**Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan**

**10. Textliche Hinweise**

a) Wasserversorgung

Das Bebauungsgebiet wird an die Trinkwasser - Hauptleitung des Zweckverbandes „ Unteres Inntal „ angeschlossen.

Der Grundstückseigentümer hat, rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme, mit dem Zweckverband einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Eine Ausfertigung des Vertrages ist der Gemeinde zu übergeben.

aa) Schutz des Wassers

Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten z.B. durch Verwendung von Spartasten bei Toilettenspülkästen und Regenwasser zur Gartenbewässerung.

b) Schutz von Bodendenkmälern

Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler ( Keramik, Metalle, Knochen ect. ) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.


### 11. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- 1) Bauweise, Baugrenze  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22,23 BauNVO )

 nur Einzelhäuser zulässig


 nur Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


 Private Zufahrtstrasse, Verbindungswege

 Schubertstrasse


 Wendeplatte  $\varnothing$  18,0 m vorläufig bis Komplett-Ausbau-Strasse

2. Grünordnung ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB )

2.1  zu pflanzender Obstbaum-Hochstamm  
gemäß Textl. Festsetzung 9

2.2  private Grünfläche

3. Flächen für Nebenanlagen ( §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )

3.1 GA / C/ ST Garagen / Carport bzw. Stellplätze 

4. Sonstige Darstellung und Festsetzung

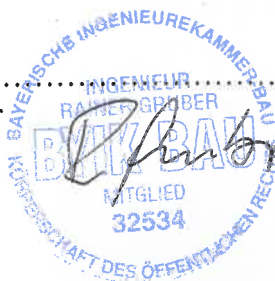
( § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB )

4.1  Grundstücksgrenze

 Geltungsbereich DB 43

Fürstenzell, den... 17.10.2019

Planfertiger



MARKT FÜRSTENZELL

  
Bürgermeister

## Anlage 1

Was muss nun eine Gemeinde tun, um Bauleitpläne so aufzustellen bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB so zu erlassen, dass sie den gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Behandlung der Eingriffsregelung genügen?

In den nachfolgenden Abschnitten wird für die Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans ein Vorgehen zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung empfohlen. Dabei wird es sich häufig empfehlen, zur Bewältigung der mit der Eingriffsregelung in Zusammenhang stehenden Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zur Erarbeitung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen landschaftsplanerische Fachkompetenz heranzuziehen.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für größere Baugebiete die vereinfachte Vorgehensweise nicht angezeigt ist.

### 3.1 Vereinfachtes Vorgehen

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans wird in zahlreichen

Fällen eine differenzierte, nachfolgend unter 3.2 in vier Schritten dargestellte Vorgehensweise angebracht sein. Es sind aber auch Planungsfälle denkbar, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann. Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (Abb. 2) genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Die Beantwortung dieser Fragen wird den Gemeinden durch einen Landschaftsplan erleichtert.

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen, wie unter Abschnitt 3.2 nachfolgend beschrieben, zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Für Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren gilt dies im Grundsatz entsprechend, soweit das nach dem größeren Maßstab des Flächennutzungsplans überhaupt beurteilbar ist. Bei der Anwendung der Checkliste versteht es sich von selbst, dass daneben weitere wichtige öffentliche Belange wie z. B. die Gefährdung durch Lawinen, Muren und Erosion in der Bauleitplanung beachtet werden müssen.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>1. Vorhabenstyp</b>		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein <del>reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO)</del> , ein <u>allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</u>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein



<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: <u>Siehe P. 9</u> <u>Grünordn.</u></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: <u>Abwasser-</u> <u>Plan</u></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: <u>Abwasser-</u> <u>Plan</u></p>
<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: .....</p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	



10.07.19 *[Signature]*