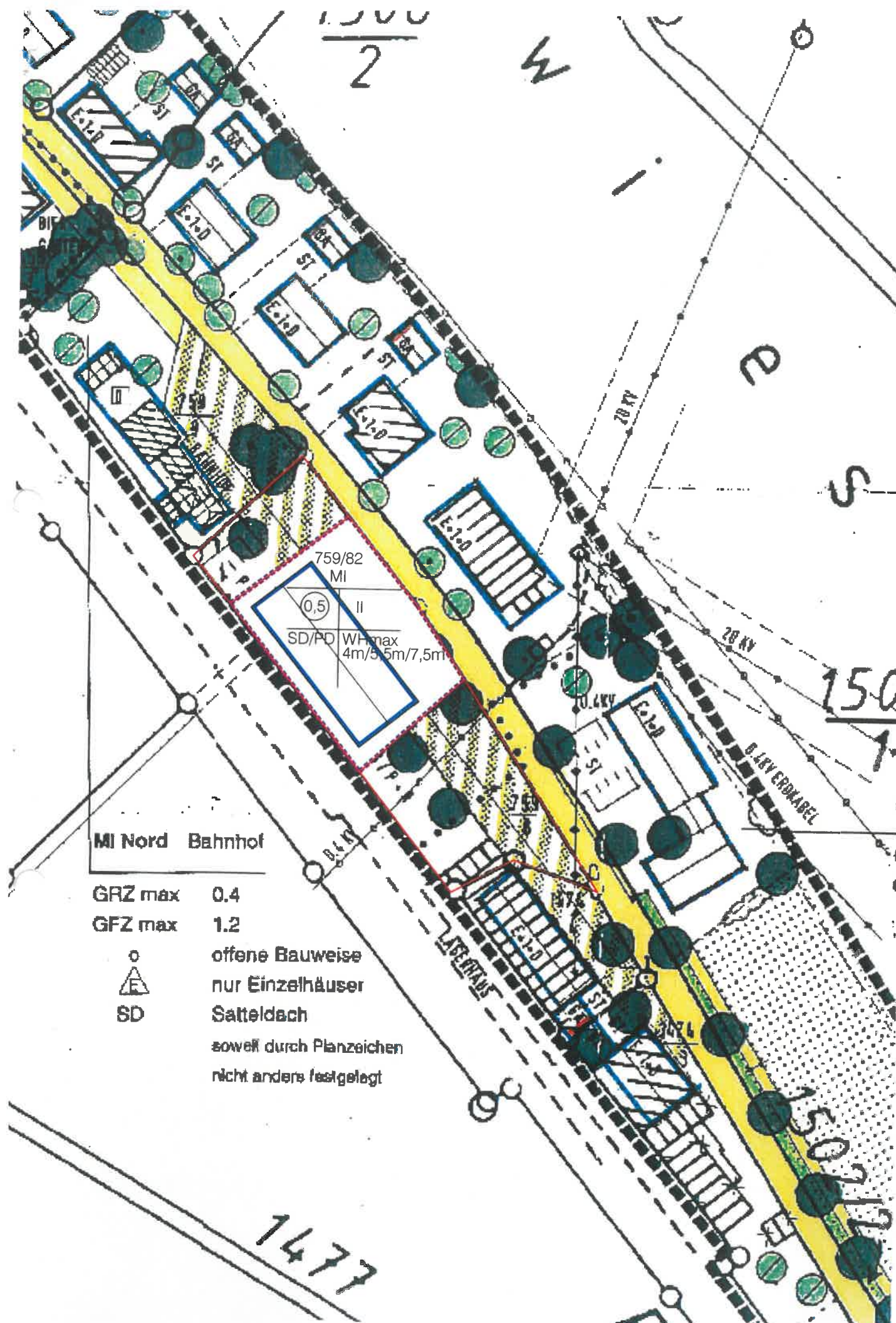




Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiet nach §6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der möglichen Vollgeschosse, hier 2
(0,5) max. zulässige Grundflächezahl, hier 0,5
WHmax max. zulässige Wandhöhe bei PD 7,5m firstseitig
max. zulässige Wandhöhe bei PD 4,0m traufseitig
max. zulässige Wandhöhe bei SD 5,5m traufseitig
gemessen ab OK EG bis OK Dachhaut geschnitten mit Aussenwand

Baugrenzen

Baugrenze
Abweichende Abstandsflächen, hier Abstandsflächen-
unterschreitungen sind zulässig.
Über die Baugrenzen im Nordwesten hinaus
sind Vordächer bis zu einer Tiefe von 3m zulässig.

Dachform

SD Satteldach, 12 - 35°, Ziegel oder Blechdeckung
PD Pultdach, 7 - 15°, Blechdeckung
First bei Pultdächer parallel zur eingetragenen
Firstrichtung

Festsetzungen durch Text

Mauern und Aussenwände:

zulässig sind auch Fassadenverkleidungen in Metall, jedoch
nur in gedeckten Farbtönen, nicht glänzend

Höhenlage Gebäude:

Die Oberkante des FFB Erdgeschoss darf max. 15cm über dem
höchsten Punkt des vorhandenen Geländes liegen.

Sonstige Planzeichen

..... Geltungsbereich / Deckblattänderung
← Firstrichtung
759/82 Flurnr.
— Grundstücksgrenzen

Begründung / Erläuterung

Die DB/Eisenbahnvermögensverwaltung hat eine Teilfläche
des Bahnhofsareals einem privatem Investor veräußert (759/82).
Für den Bahnbetrieb ist diese Fläche nicht mehr nötig, auch nicht
für den PKW-Verkehr der an- und abreisenden Fahrgäste.
Durch das vorliegende Deckblatt zum Bebauungsplan werden nun
die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen angepasst an die neue
Situation:
Ein Teilbereich der bislang als Park&Ride-Fläche vor-
gesehenen MzFläche wird nunmehr als Baufläche ausgewiesen.
Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert ein Mischgebiet
nach §6 BauNVO.
Das Maß der baulichen Nutzung wird der neuen Nutzung ent-
sprechend auf 0,5 GRZ festgesetzt. Ein Grünanteil
von mind. 20% des Grundstücks bleibt davon unberührt.
Die Dachgestaltung und die max.zulässigen Wandhöhen sowie
die zulässigen Materialien für die Fassadengestaltung werden
ebenfalls angepasst. gez. E. Wenzl

Bebauungsplan
Bahnhof/ Bad Höhenstadt
Deckblatt 1
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL
ARCHITEKTEN

Projektnr.
0801

Maßstab
1/1000

Datum
26.08.2010

Planfertiger
we/rh

Datei: s:\...01...05...02...Parktrasse\Karteiteller.dwg

Dr.-Ernst-Derra-Str. 8
94036 Passau

Telefon
0851 / 75692-0

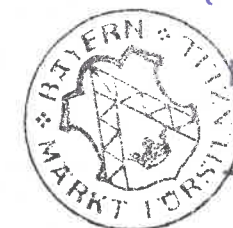
Telefax
0851 / 75692-20

web
www.wenzl-architekten.de

e-mail
info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO
in der Sitzung vom 26.08.2010

Markt Fürstenzell, 15.03.2010

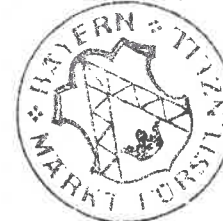


1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der
Gemeindetafel am 15.03.2010 bekanntgemacht.

~~Markt Fürstenzell~~



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

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 einem Jahr 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.

Anlage 1 Eingriff – Ausgleichsbilanzierung

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie 1:

Der Änderungsbereich ist Teilfläche des Anlieferungs- bzw. Anfahrsbereiches des Bahnhofs Bad Höhenstadt.

Ursprünglich war diese Fläche aufgekieist, ist jedoch aufgrund der geringen Nutzungsintensität inzwischen mit Gras bewachsen.

Die extensiv genutzte Fläche wird als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gewertet und der Kategorie 1 mit unterer Wertigkeit zugeordnet.

2. Einstufung des Gebietes entsprechend der bisherigen Planung:

Im aktuellen Bebauungsplan ist das Gebiet als Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit verbunden ist ein hoher Versiegelungsgrad.

3. Einstufung des Gebietes entsprechend der neuen Planung:

Künftig soll das Gebiet nicht mehr als Verkehrsfläche sondern als Bauparzelle genutzt werden. Aus der festgesetzten Grundflächenzahl mit 0,5 ergibt sich eine Versiegelungsmöglichkeit von insgesamt 75 % der Gesamtfläche, d.h. eine Grünflächenmehrung von 25 % gegenüber der aktuellen Planung. Damit sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 bedeutet nicht eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet sondern eher eine Reduzierung, da bislang der komplette Planungsbereich als Verkehrsfläche und damit auch als Versiegelungsfläche ausgewiesen ist.

4. Die Ortsrandeingrünung in diesem Bereich ist bereits durch die südlich der Bahn gelegenen Sträucher gegeben.

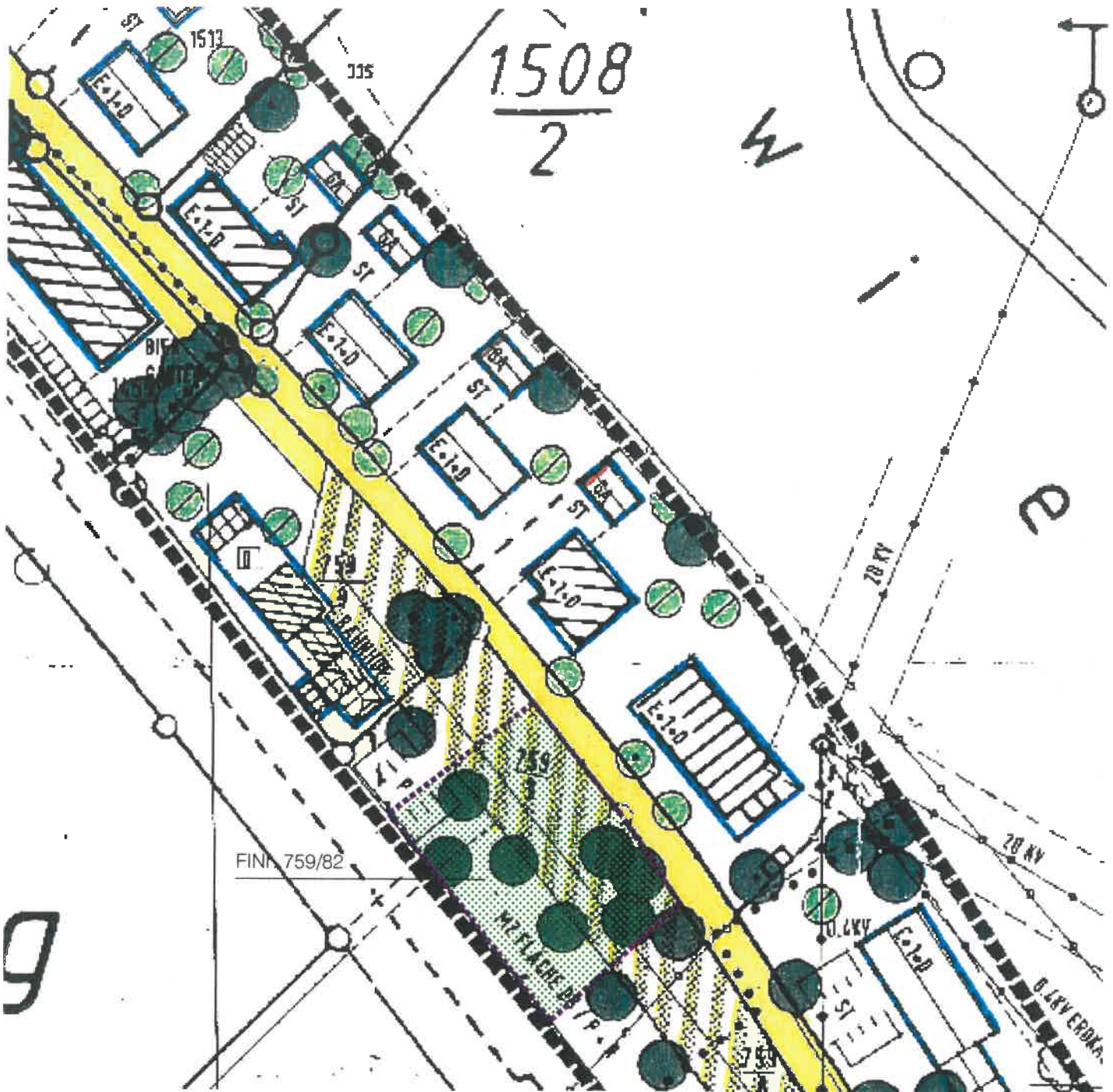
gez. E. Wenzl



Fürstenzell, 26.08.2010

MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister



Markt Fürstentzell
Bplan Bad Höhenstadt Bahnhofsbereich Deckblatt 1

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vegetation Bestand - Bewertung

Lageplan M 1/1000 FINr. 759/82 759/80, 759/83

..... Änderungsbereich

Vegetation Bestand

 Schotterrasen - Wiese

Vegetation Bewertung

 Kategorie I
Fläche gringer Bedeutung für Naturhaushalt
und Landschaftsbild

