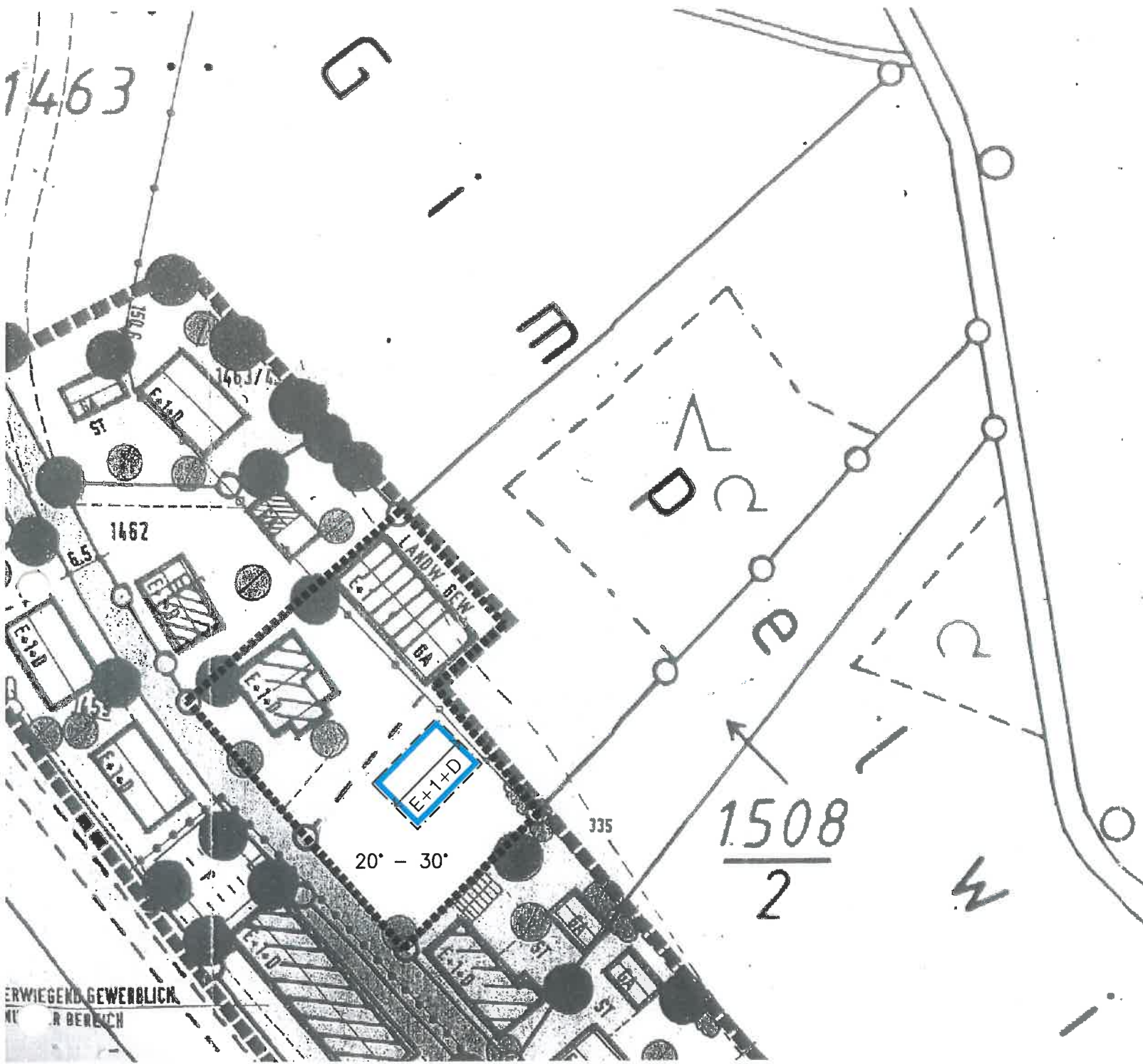




Festsetzungen durch Planzeichen

- Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenze
- E + 1 + D Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss
- Hauptfirstrichtung
- 20° - 30° zulässige Dachneigung 20° - 30°
- Geltungsbereich Deckblatt

Bebauungsplan
Bad Höhenstadt Bahnhof
Deckblatt 2

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Projektnr.
1214

Maßstab
1/1000

Datum
03.05.2012

Planfertiger
we

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 26.09.2012
Markt Fürstenzell, 27.11.2012



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der
Gemeindetafel am 27.11.2012 bekanntgemacht.

Markt Fürstenzell



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Erläuterung / Begründung

Aufgrund einer natürlichen Wasserquelle im festgesetzten Baufeld sollen die Baugrenzen (Baufeld) nach Nordosten verlegt werden, um den enormen baulichen Aufwand einer Quellverlegung zur Herstellung der Bebaubarkeit des Grundstücks zu vermeiden.

Die zulässige Dachneigung wird auf 20° - 30° festgesetzt. (Sichtdachstuhl)

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplan werden nicht berührt.

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.

MARKT FÜRSTENZELL BAHNHOF DECKBLATT 2

O. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
wird aufgestellt.

☒ ja ☐ nein

1. Vorhabenstyp

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet
(nach § 3 BauNVO)
oder um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).

☒ ja ☐ nein

Art des Vorhabens:
Bau von EFH

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung

☒ ja ☐ nein

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder
die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 %
des Plangebiets betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen; die eine geringe Bedeutung

☒ ja ☐ nein

für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung,
wie:

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (s. Merkblatt Eingriffs-
reglung)
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a
BayNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotopie bzw. Lebensstätten oder
Waldflächen, werden nicht betroffen

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durch-
grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B.
Listen 2 und 3 a) vorgesehen.

☒ ja ☐ nein

Art der Maßnahmen:
Verbot von Sockel-
mauern

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen
(vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) begrenzt.

☒ ja ☐ nein

Art der Maßnahmen:
- schichtgerechte
Lagerung
- versickerungsfähige
Beläge

MARKT FÜRSTENZELL BAHNHOF DECKBLATT 2

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. ☒ ja ☐ nein
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Handsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Außenschutz) bleiben unberührt. ☒ ja ☐ nein
- 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. ☒ ja ☐ nein
Art der Maßnahmen:
wasserdurchlässige Beläge

5. Schutzgut Luft/Klima

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ☒ ja ☐ nein
- 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: ☒ ja ☐ nein
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutungsvolle Bereiche. ☒ ja ☐ nein
- 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.

**MARKT FÜRSTENZELL
BAHNHOF
DECKBLATT 2**

6.3 Einbindung in die Landschaft:

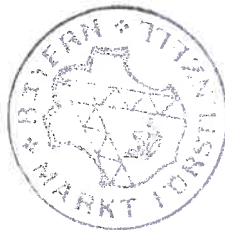
☒ ja ☐ nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

Art der Maßnahmen:
Eingrünung mit
standortheimischen
Gehölzen

(Sind alle Fragen **mit „ja“** beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!)

aufgestellt, 03.05.2012



MARKT FÜRSTENZELL



1. Bürgermeister

Wenzl
Architekten