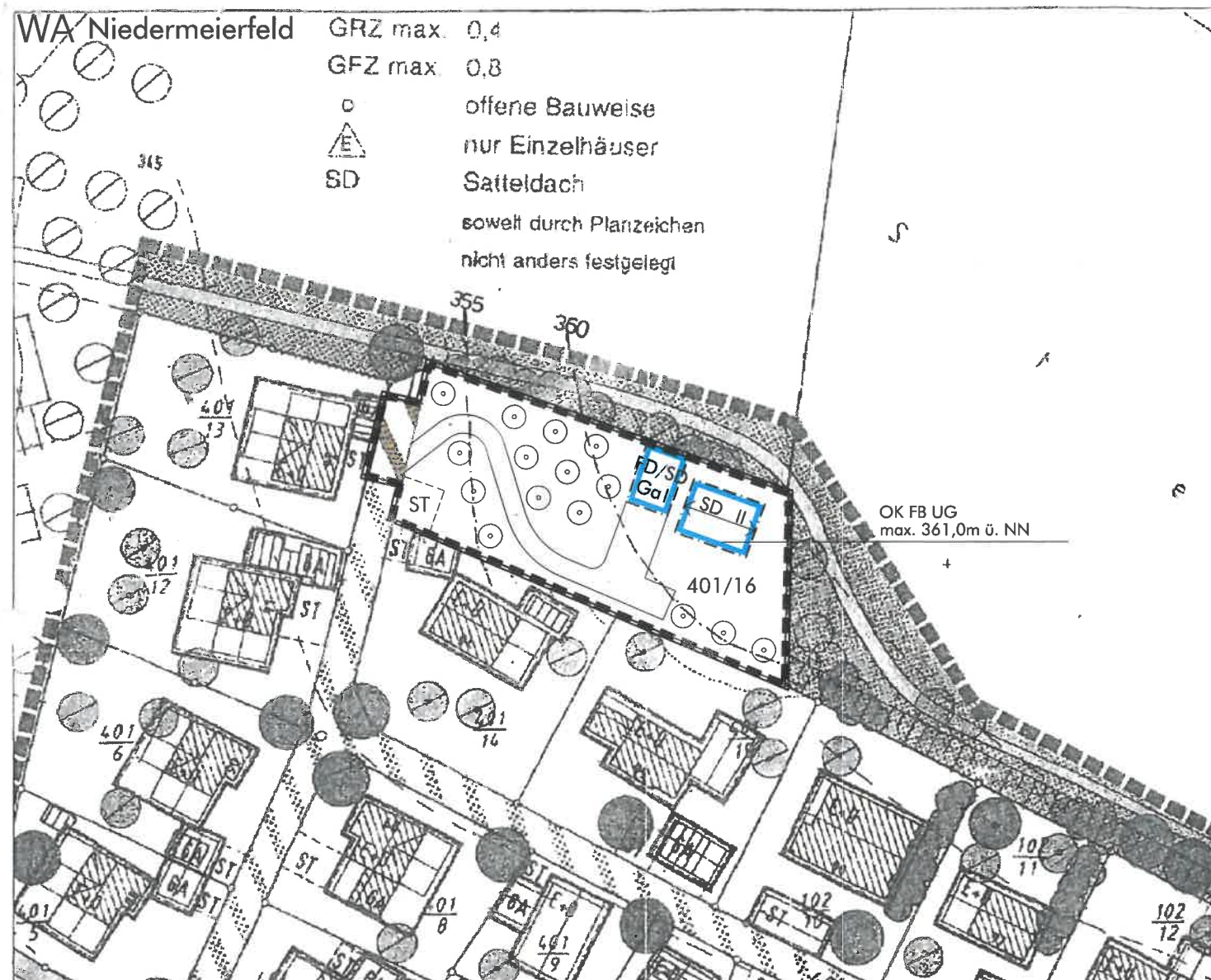




Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Ga Garage / Carport

Maß der baulichen Nutzung

I max. zulässige Geschosse, hier 1
II max. zulässige Geschosse, hier 2

Baugrenzen

Baugrenze

Dachform

SD zulässige Dachform, mind. 17° Dachneigung

FD Flachdach

Firstrichtung

Höhenlage der Gebäude

max. 361,0 Höhe Oberkante FFB über N.N.
zulässige Wandhöhe max. 6,00 m

Verkehrsflächen

private Zufahrt

ST Besucherstellplätze

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung

Grünordnung

Obstbäume, zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Deckblatt 5

bestehende Gebäude

Hinweise

Grundstücksgrenze

401/16 Flurnummer

360 Höhenlinie, hier 360m ü.N.N.

Bebauungsplan
Niedermeierfeld DB 5
Bad Höhenstadt
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

Projektnr.
xxxx

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

Maßstab
1/1000

Telefon
0851 75692-0

Datum
26.09.2012 / 28.03.2013

Telefax
0851 75692-20

Planfertiger
we

web
www.wenzl-architekten.de

Datei: S:\...BadHöhen\BPlan\Niedermeierfeld\db5.dwg

e-mail
info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO
in der Sitzung vom **28.03.2013**

Markt Fürstenzell



MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der
Gemeindetafel am **25.07.2013** 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.

1. Anlass

Die Marktgemeinde Fürstenzell hat am 21.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bad Höhenstadt - Niedermeierfeld" beschlossen. Mit Schreiben vom 28.09.1994 wurde dieser Bebauungsplan durch das Landratsamt Passau unter der Nummer 642BP genehmigt und besitzt seit 02.12.1994 Rechtskraft. Mit Deckblatt Nr. 5 soll die Bauparzelle der Flur.Nr. 401/16 geändert werden.

2. Änderungen

Die Baufelder für Gebäude auf der Parzelle 401/16 werden abgestimmt auf die exponierte Höhenlage neu festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird für das Wohnhaus und die Garage unterschiedlich festgesetzt.

Die Höhenlage des Wohnhauses wird begrenzt.

Die Besucherstellplätze und die Gebäudezufahrt werden festgesetzt.

Die Eingrünung wird festgesetzt.

Die Verlängerung der Erschließungsstraße erfolgt auf Kosten des Antragstellers.

3. Begründung

Neue Festsetzung der Baufelder für Gebäude auf Parzelle 401/16, abgestimmt auf die exponierte Höhenlage. Vermeidung von Hangwasserschäden.

Ergänzende textliche Festsetzungen

Dachform Nebengebäude

Ausnahmsweise können für Nebengebäude Flachdächer als Erddächer zugelassen werden, um eine bessere Einbindung in das Urgelände zu erreichen

Dachneigung

Ausnahmsweise könne niedrigere Dachneigungen bei Hauptbaukörper von 17° zugelassen werden, um bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen

Bodendenkmal-Festsetzungen

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Sondierung etwa im Zuge der Erschließungsstraße durch eine entsprechende Fachfirma oder der Kreisarchäologie im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchzuführen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Je nach Ergebnis der Voruntersuchung hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte flächige archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durch eine Fachfirma oder der Kreisarchäologie Passau nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen. Die Arbeiten dieser Fachfirma müssen vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege überwacht werden. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Trinkwasserversorgung

Aufgrund der Höhenlage kann es bei der Trinkwasserversorgung zu Druckproblemen kommen. Deshalb muss bei eventuell auftretenden Trinkwasser-Druckproblemen eine private Druckerhöhungsanlage eingebaut werden.

GEMEINDE FÜRSTENZELL
NIEDERMEIERFELD
DECKBLATT 5

1.0. Planungsvoraussetzungen

- 1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ☒ ja ☐ nein

Erläuterung:

Es ist ein bestehender Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden

2.0 Vorhabenstyp

- 2.1 Art der baulichen Nutzung ☒ ja ☐ nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung ☒ ja ☐ nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die neu überbaute Fläche sowie die neue Straßenfläche beträgt 25,4 % des Plangebietes.

a) Gesamtfläche des Deckblattes: 1827 m²

b) überbaute mögliche Flächen,
welche nach den Baufeldern möglich sind 178 m²

c) Neue Versiegelungsflächen 350 m²
(Straßenverlängerung und private Zufahrt)

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Versiegelungsflächen} + \text{Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{178 \text{ m}^2 + 350 \text{ m}^2}{1827 \text{ m}^2} = \frac{528 \text{ m}^2}{1827 \text{ m}^2} = 0,29 < 0,30$$

Gesamtversiegelungsflächen kleiner 0,30

3. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen; die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie:

☒ ja ☐ nein

- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen

- 3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

☒ ja ☐ nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen
- Auf diesem Grundstück sind mindestens 20 heimische Sträucher zu pflanzen
- Auf diesem Grundstück sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen

4. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

☒ ja ☐ nein

Erläuterung:

- Erschließungsstraße bereits vorhanden
- Lediglich kurze Verlängerung der Erschließungsstraße notwendig

5. Schutzgut Wasser

- 5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

☒ ja ☐ nein

- 5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Handsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Außenschutz) bleiben unberührt.

☒ ja ☐ nein

- 5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

☒ ja ☐ nein

Erläuterung:

- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden

6. 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.

7. Schutzgut Landschaftsbild

7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an:

☒ ja ☐ nein

Erläuterung:

Das Baugebiet ist Teil des Allgemeinen Wohngebietes „Bad Höhenstadt – Niedermeierfeld“

7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

☒ ja ☐ nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

7.3 Einbindung in die Landschaft:

☒ ja ☐ nein

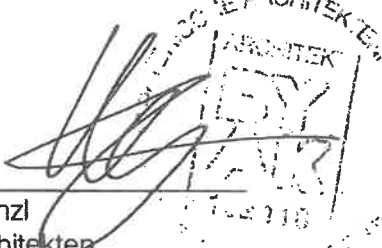
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Erläuterung:

Auf diesem Grundstück sind starke abschirmende Sträucher und Hecken vorgesehen.

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

aufgestellt, 26.09.2012


Wenzl
Architekten



MARKT FÜRSTENZELL


1. Bürgermeister