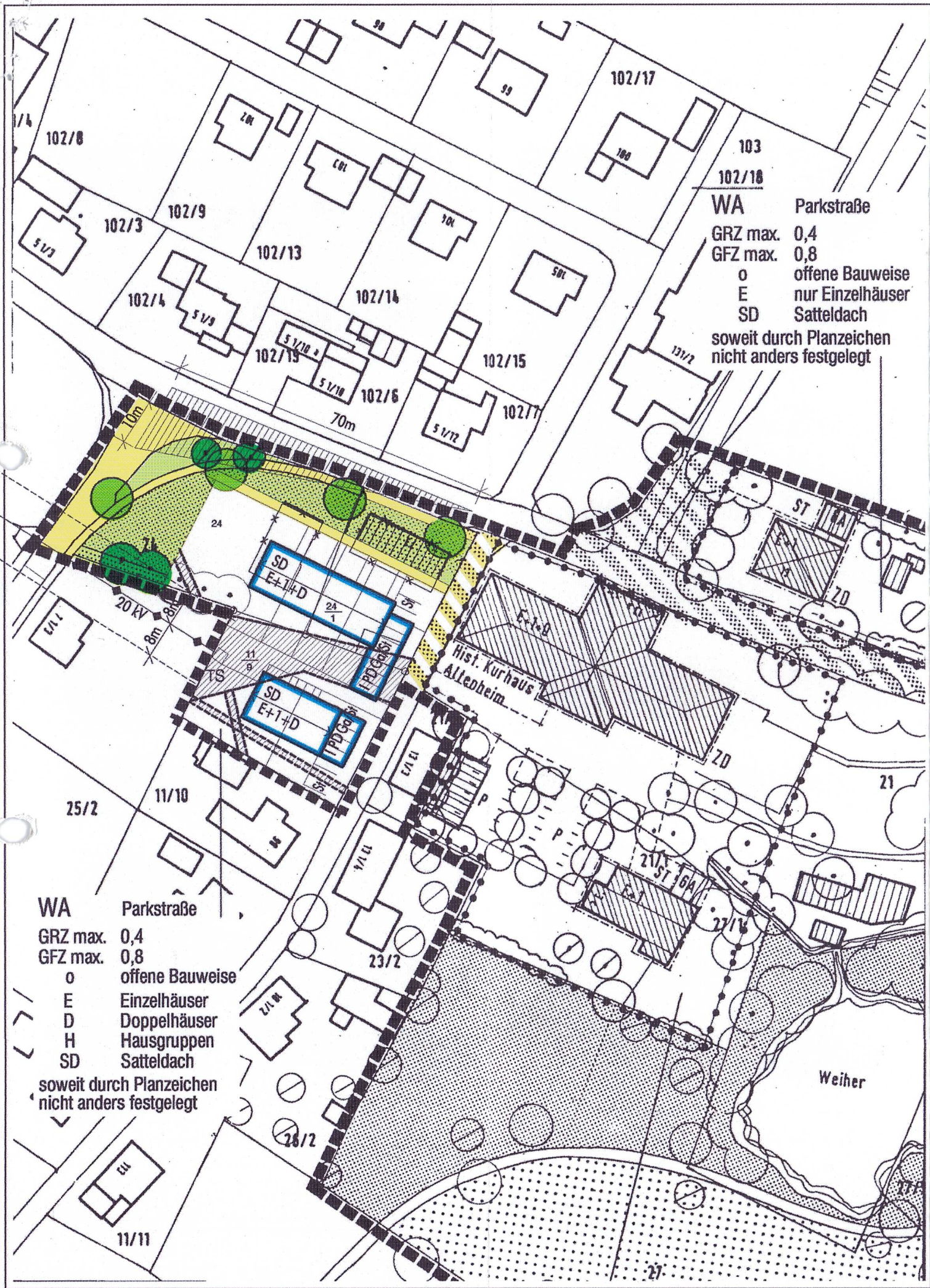




- Festsetzungen durch Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
WA Parkstraße
allg. Wohngebiet nach §4 BauNVO (siehe textl. Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
z.B. E+1 Zahl der möglichen Vollgeschoße nach Planeintrag
E nur Einzelhäuser
D Doppelhäuser
H Hausgruppen
- Baugrenzen, Bauweise
Baugrenze
Baulinie
offene Bauweise
- Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Bestimmung
Ga Garage
St Stellplatz
- Grünordnung
Bäume (Wuchsklasse 1) zu erhalten
Bäume (Wuchsklasse 1) zu pflanzen
Obstbäume (Lokalsorten) zu erhalten
Obstbäume (Lokalsorten) zu pflanzen
Sträucher, Hecken, Feldgehölze zu erhalten
Sträucher, Hecken, Feldgehölze zu pflanzen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Flächen für Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Firstlinie
SD Satteldach
Dienstbarkeit
20 KV Freileitung mit Sicherheitszone von je 8m
- Hinweise
bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
Flurnummer
Sichtdreieck
- Festsetzung der Ausgleichsfläche
Als Ausgleichsfläche ausserhalb des Baugrundstückes werden Teile von Flurnummer 58 und 58/1 in Engertsham (im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen) festgesetzt.
Da es sich hier wegen der vorgesehenen Massnahmen um eine sehr hochwertige Ausgleichsfläche handelt, kann der Ausgleichsflächenbedarf im Verhältnis 2 : 1 reduziert werden.
Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von 225 m².

VERFAHRENSVERMERKE

Das Deckblatt Nr. 10 vom 08.11.2001 hat mit Begründung vom 21.11.2001 bis 21.12.2001 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 13.11.2001 bekanntgemacht.
Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss vom 21.02.2002 das Deckblatt Nr. 10 in der Fassung vom 21.02.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 06.03.2002

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister

Das Deckblatt wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 06.03.2002, rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 06.03.2002 bis 21.03.2002 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.
Der Satzungsbeschluss des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 06.03.2002 bekanntgegeben.

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 des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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.

Fürstenzell, den 22.03.2002

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD HÖHENSTADT - PARKSTRASSE DECKBLATT 10

WENZL+HUBER
ARCHITEKTEN

Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn
Telefon
08503 / 9343 - 0
Telefax
08503 / 9343 - 20
web
www.wenzl-huber.de
e-mail
info@wenzl-huber.de

Projektnr. | Plannr. | Maßstab | Datum | Planfertiger |
DB10 | 1/1000 | 21.02.02 | KE

Datell: s:\-proj_sb\01hoehen\bp-parkstrasse\deckblaetter\db10-auslegung-01-2002.dwg
Plotdatei: f:\acadmap 5.0\plot styles\bp-parkstrasse-bad-hoehenstadt.ctb
Plangröße: 30 x 80 cm

**Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan
Bad Höhenstadt - Parkstraße**

Änderungen:

Der Bebauungsplan Parkstraße wird um den ehemaligen Spielplatz (Flurnummer 11/9) erweitert. Auf den Flurnummern 24, 24/1, und 11/9) werden 4 Reihenhäuser und ein Doppelhaus mit den dazugehörigen Stellplätzen errichtet.

Die mit Dienstbarkeiten belasteten Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Bauweise wurde in diesem Bereich durch Doppelhaus und Hausgruppen ersetzt.

(siehe Planeintrag)

Der öffentliche Fußweg wird im nördlichen Anschluss an die Grundstücke der Reihenhausbauung (axial in Mitte des Kurhauses) festgesetzt.

Begründung:

Die bestehenden Gebäude der Kreiswohnungsbau sollen wie geplant abgerissen werden um eine freie Blickbeziehung von Westen auf das Kurhaus zu erhalten.

Die erforderlichen Ersatzwohnflächen werden auf den Flurnummern 24, 24/1, und 11/9 in Form von 2 Doppelhaushälften und 4 Reihenhäuser geschaffen. Dies wird durch das Freiwerden der Kinderspielplatzfläche ermöglicht. Ersatzspielflächen wurden als Naturspielplatz im Bereich des Kurparkes hergestellt.

Als Ausgleichsflächen werden nach beiliegender Ausgleichsflächenberechnung Teilflächen aus den Flurnummern 58 und 58/1 in Engertsham festgesetzt.

Dipl.-Ing. Architekt
Erwin Wenzl
Dipl.-Ing. Architekt
Manfred Huber

Maria am Sand 7
94152 Vornbach

Telefon
08503/9343-0

Telefax
08503/9343-20

e-mail
info@wenzl-huber.de
web
www.wenzl-huber.de



Fürstenzell, 10.01.2002

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r
1. Bürgermeister



Vornbach, 10.01.2002

E. Wenzl + M. Huber
Architekten / ke

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes Bebauungsplan Bad Höhenstadt - Parkstrasse Deckblatt 10 und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (April 1999)

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1 a, b, c (Leitfaden)

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1 a)

Arten und Lebensräume

- strukturarme Zier- und Nutzgärten

Klima und Luft

- Baulücken mit verdichtetem bebautem Umfeld

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in Kategorie I eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

festgesetzte GRZ = 0,40

Eine GRZ von 0,40 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Daraus wird die Einordnung in den Gebietstyp A abgeleitet.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld A I einzuordnen.

Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,30 – 0,60 vorgegeben.

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 (Leitfaden)

Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern bei Zäunen)
- Bündelung von Versorgungsleitungen

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belasteten Wasser in Oberflächengewässer

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnfeldgestaltung

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung mittels Gehölzgruppen zur Einbindung des Bauwerkes in die Umgebung

Die Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,45.

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

4.1 versiegelte Fläche auf dem Grundstück (Bestand !)
~ 630 m²

4.2 versiegelte Flächen auf Grundstück (Planung)
~ 1080 m²

4.3 Mehrung versiegelter Flächen durch DB 10
~ 450 m²

4.4 Ausgleichsfläche ausserhalb des Baugrundstückes:

Teile von Flurnummer 58 und 58/1 in Engertsham (im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen). Da es sich hier wegen der vorgesehenen Massnahmen um eine sehr hochwertige Ausgleichsfläche handelt, kann der Ausgleichsflächenbedarf im Verhältnis 2 : 1 reduziert werden.
Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von 225 m².

Fürstenzell, 10.01.2002

MARKT FÜRSTENZELL

erstellt am 10.01.2002

Peter Kemper - Wenzl + Huber Architekten, Vorposten



Holler
1. Bürgermeister