

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der möglichen Vollgeschoße nach Planeintrag

Baugrenzen, Bauweise

Baugrenze

Dachform

SD Satteldach

Verkehrsflächen

St Fläche für private Stellplätze

Ga Garagen

Einfahrtsbereich

Grünordnung

Bepflanzung

Bäume zu erhalten

Bäume zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Hauptfirstrichtung

geplante Grundstücksgrenze

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

geplante Garage

geplantes Wohnhaus

WA Parkstraße

GRZ max. 0,4

GFZ max. 0,8

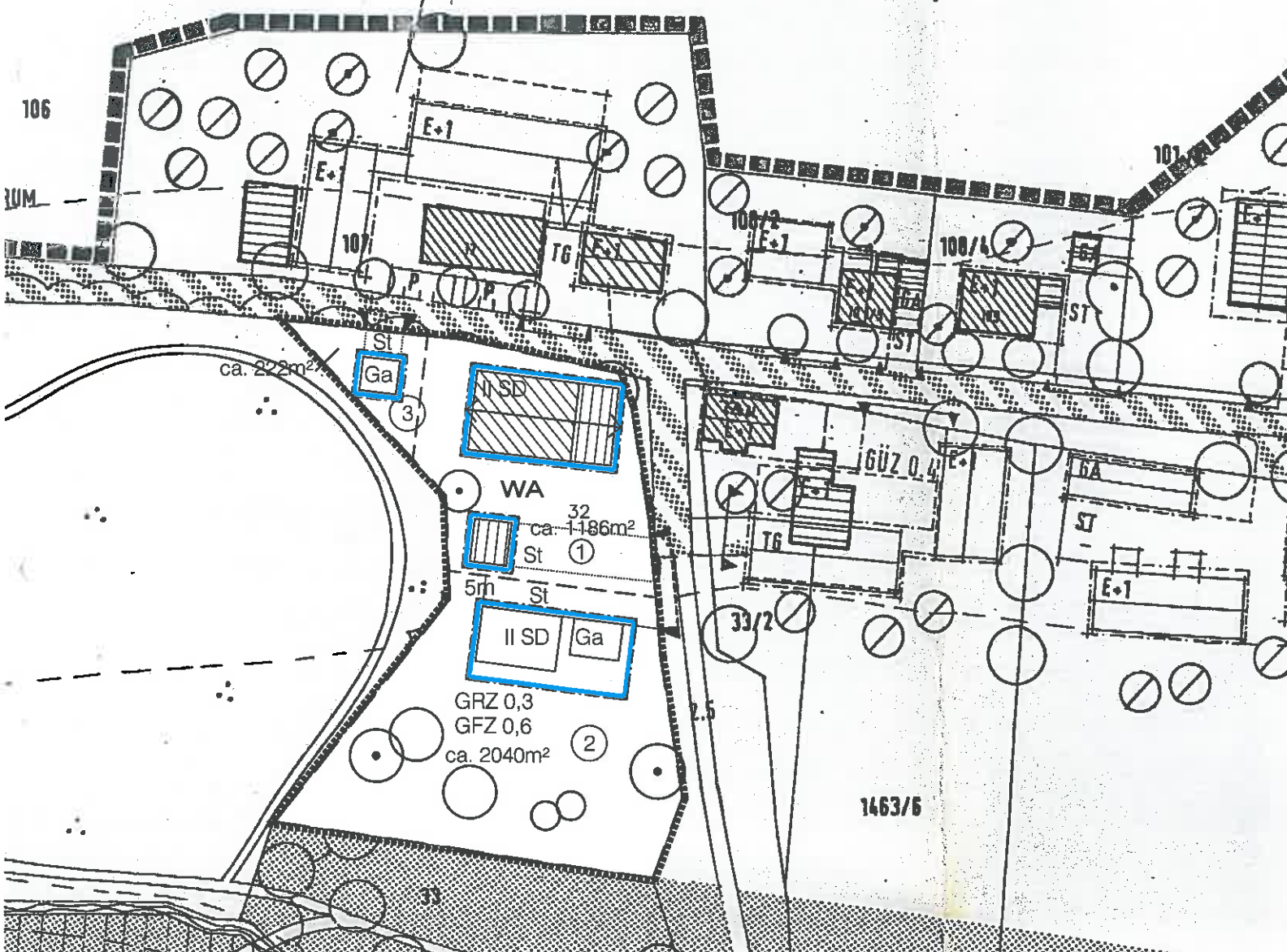
o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser

SD Satteldach

soweit durch Planzeichen

nicht anders festgelegt



Begründung / Erläuterung

Die Parzelle 32 soll geteilt werden. Im Süden soll eine zusätzliche Bauparzelle für ein Wohnhaus entstehen. Die Erschließung erfolgt von Osten neben der bestehenden Zufahrt. Im Nordwesten soll eine Fläche für eine Garage verbleiben.

Bebauungsplan
Parkstrasse/ Bad Höhenstadt
Deckblatt 11
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

Projektnr.
0801

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

Maßstab
1/1000

Telefon
0851 / 75692-0

Datum
20.01.2009

Telefax
0851 / 75692-20

Planfertiger
we/rh

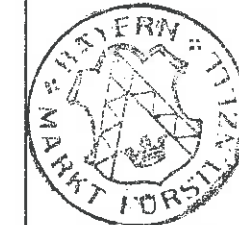
web
www.wenzl-architekten.de

Datei: s1...01...05...02...Parkstrasse/
Karlshof.dwg

e-mail
info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO
in der Sitzung vom 03.03.2009

Markt Fürstenzell, 04.05.2009



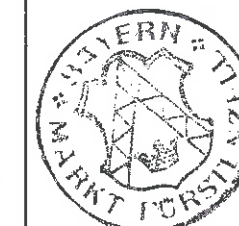
MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der
Gemeindetafel am 04.05.2009 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.

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
PARKSTRASSE/ BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 11**

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 eines 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 Biotope 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

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
PARKSTRASSE/ BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 11**

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 Quelläuren, 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 bedeutsame 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.

**GEMEINDE FÜRSTENZELL
PARKSTRASSE/ BAD HÖHENSTADT
DECKBLATT 11**

6.3 Einbindung in die Landschaft:

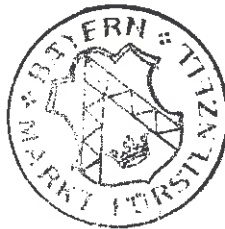
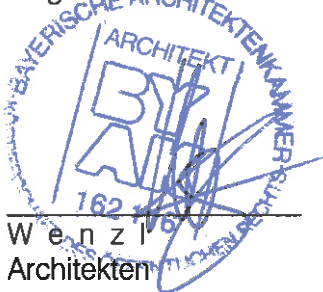
☒ ja ☐ nein

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 20.01.2009



MARKT FÜRSTENZELL



1. Bürgermeister