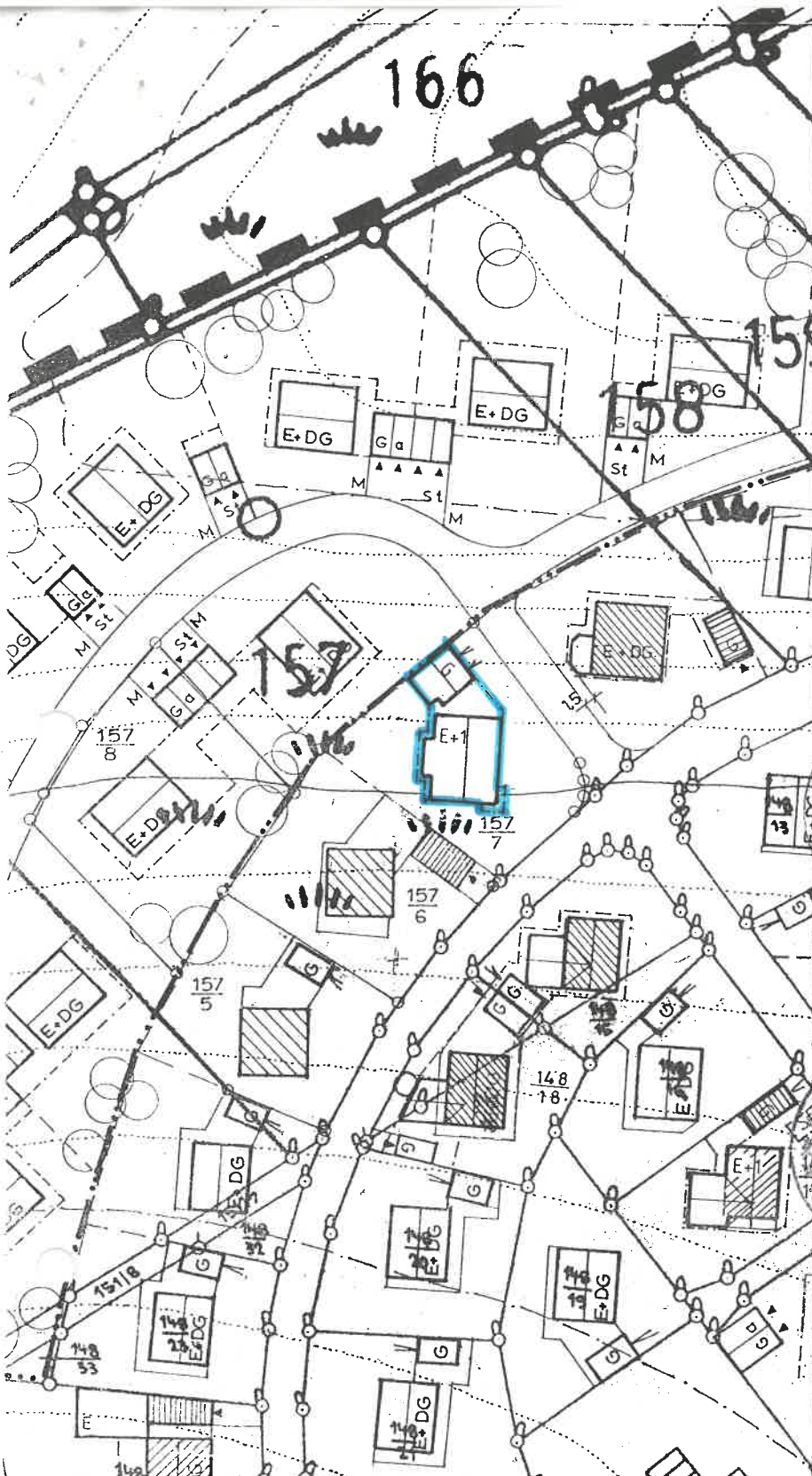




DECKBLATT NR. 16

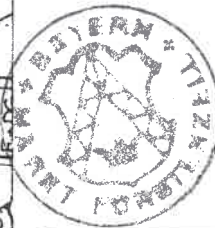
ZUM BEBAUUNGSPLAN
ENGERTSHAM WIRTHSFELD
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den 06.11.03

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA

Beratende Ingenieure für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER
SITZUNG VOM 29.12.2003
MARKT FÜRSTENZELL, 19.03.2004



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL
AM 19.03.2004 BEKANNTGEMACHT.

MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATS-
AMT PASSAU MIT SCHREIBEN VOM
.....NR..... GEMÄSS § 11
ABS. 3 BAUGB ALS RECHTSAUFSICHT-
LICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET
WORDEN.
FÜRSTENZELL, DEN

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 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 ABWÄGUNGMÄNGELN 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 DES 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

BEBAUUNGSPLAN „ ENGERTSHAM WIRTHSFELD „

DECKBLATT NR. 16

Fürstenzell, den 06.11.2003

Begründung und Erläuterung

Der Eigentümer der Flur Nr. 157/ 7 beabsichtigt auf seinem Grundstück ein Gebäude zu errichten, das auch für die Zukunft familiengerecht ausbaufähig ist.

Zu diesem Zweck werden die Baugrenzen geringfügig erweitert.

Die Grundflächenzahl des geplanten Gebäudes mit 0,20 liegt immer noch wesentlich unter der zulässigen GRZ von 0,40.

Die Dachneigung wird auf 30° - 35 ° festgesetzt,. Weil dieses steilere Dach sich besser in den Charakter der bestehenden Siedlung einfügt.

Änderung textliche Festsetzung

Für Parz. Fl. Nr. 157 / 7 gilt:

- 1.62 zu 2,34 Dachform: Satteldach Dachn. 30° - 35°
 Kniestock: Konstruktiv mit max. 0,40 m gemessen von OK Decke bis OK Pfette
 Sockelhöhe: max. 0,50 m
 Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1,5 m² Gaupenvorderfläche.
 Abstand der Gauben vom Ortgang und der Gauben untereinander
 mind. 2,5 m.
 Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes kann auf einer Gebäudeseite ein
 Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß bis 0,40 der Gebäudelänge,
 jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Dachneigung und Dachart
 sind dem Hauptdach anzupassen.
 Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des
 Hauptdaches liegen.



MARKT FÜRSTENZELL


1. Bürgermeister

Bebauungsplan „ENGERTSHAM WIRTHSFELD „

DECKBLATT NR. 16

Fürstenzell, den 06.11.2003

Ergänzung Textliche Festsetzung

zu 0,9 Ergänzungen und Empfehlungen

- 0,93 Eingriffsregelung
Die Art der Planung, mit entsprechenden Festsetzungen in Bezug auf Eingrünung und Flächenversiegelung ergibt, daß kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.
Die nachfolgende Checkliste bestätigt diese Annahme.

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja: X 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: X nein: .

Art des Vorhabens:

.....WA.....

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ ist 0,40 die neu überbaut/versiegelte Fläche wird weniger als 25 % des Plangebietes betragen siehe auch Festsetzung 1,2

ja: X nein: .

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja: X nein: .

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

ja: X nein: .

3. Schutzgut Boden

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

ja: X nein: .

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung:
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 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: X nein: .

ja: X nein: .

ja: X nein: .

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja: ☒ nein: ☐

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.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weit hin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt

ja: ☒ nein: ☐

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

ja: ☒ nein: ☐



MARKT FÜRSTENZELL


1. Bürgermeister