

# Änderung Textliche Festsetzungen

Für Parzelle 1 + 3 gilt

0,42 zu 2.1 zulässig

**Kniestock:** max 1,10 von

OK-Decke bis OK-Pfette bei Firstrichtung parallel zum Hang,

**Zwerggiebel:** ansonsten 0,75 m von OK-Decke bis OK-Pfette

Dachart muss dem Hauptdach angepasst sein, Dachneigung gleich oder steiler als Hauptdach, Firsthöhe mind. 50 cm unter Firsthöhe Hauptdach

## DECKBLATT NR. 10

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
BERG - KASTENFELD II  
MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den 02.06.2005, **02.08.2005**

**PLANUNGSBÜRO**  
**ING. RAINER GRUBER BFIA**

Berater Ingenieur für das Bauwesen

94061 Fürstenzell-Engertsham

Alte-Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND  
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER  
SITZUNG VOM **02.08.2005**  
MARKT FÜRSTENZELL, **18.08.2005**



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:  
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH  
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL  
AM **18.08.2005** 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 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 zwei Jahren 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.

~~Fürstenzell, den~~

**Bebauungsplan**  
**„Engertsham-Berg-/Kastefeld II“**  
**Markt Fürstenzell, Landkreis Passau**

---

**Begründung und Erläuterung**  
**zum Deckblatt Nr. 10**

Die Parzellen Nr. 1 - 3 sind bislang zur Bebauung mit einer Reihenhausanlage vorgesehen. Nachdem die Eigentümer der Parzelle Nr. 1 beabsichtigen, die nebenstehende Parzelle Nr. 2 zu erwerben und das Gesamtgrundstück mit einem Einzelhaus zu bebauen, wird für die Parzelle Nr. 1 (neu) sowie für die verbleibende Parzelle Nr. 3 als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Für diese Grundstücke entfällt die bislang entlang der Erschließungsstraße festgesetzte Baulinie, die überbaubaren Flächen werden für eine Einzelhausbebauung angepasst. Bei Hangbauweise mit Firstrichtung parallel zum Hang wird ein Kniestock von max. 1,10 m, ansonsten von max. 0,75 m zur besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses zugelassen. Ein Zwerchgiebel ist dem Hauptdach in der Dachart anzupassen, Dachneigung gleich oder steiler als beim Hauptdach. Nach bereits erfolgter Prüfung anhand des vom StMLU herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist ein zusätzliches Ausgleichsflächenerfordernis für diese Änderung nicht gegeben.

Fürstenzell, 02.08.2005

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner

1. Bürgermeister



# Bebauungsplan „BERG – KASTENFELD II „ Markt Fürstenzell Landkreis Passau

DECKBLATT NR. 10

Fürstenzell, den 02. 06. 2005

## 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 0,20 die neu überbaut/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen siehe auch Festsetzung 0,52

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 Biotope 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. ( Festsetzung 0,82, 0,83 sowie 7.4

ja: X nein: .

### 3. Schutzgut Boden

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

ja: X nein: .

Art der Maßnahme:

Festsetz. 0, 52

### 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 regelmäßige überschwemmte Bereiche ( Auenschutz ) bleiben unberührt.

ja: X nein: .

ja: X 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: 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: X      nein: .

**6. Schutzgut Landschaftsbild**

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja: X      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: X      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: X      nein: .

Art der Maßnahme:  
0,82, 0,83



MARKT FÜRSTENZELL

  
1. Bürgermeister