

DECKBLATT NR. 16

ZUM BEBAUUNGSPLAN
WIMBERGERFELD V
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den 08.11.2001

PLANUNGSBÜRO ING. RAINER GRUBER BFIA

Beratender Ingenieur für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engersheim
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER
SITZUNG VOM. 21.02.2002
MARKT FÜRSTENZELL, 05.03.2002



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL
AM 05.03.2002 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 BEKANNTMACHTUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND, ODER IM FALLE VON ABWÄGUNGMÄNGELN NICHT INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHTUNG 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 GELTENDMACHTUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN.

FÜRSTENZELL, DEN

**DECKBLATT NR. 16
ZUM BEBAUUNGSPLAN
WIMBERGERFELD V
MARKT FÜRSTENZELL**

Fürstenzell, den 08.11.2001

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratendes Ingenieurbüro für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engersham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Ergänzung Textliche Festsetzungen

0,48 zu 2.1 zulässig: 2 Vollgeschoße = Untergeschoß, Erdgeschoß
sowie ein umlaufend zurück-
gesetztes Laternengeschoß

Dachform:	Zeltdach
Dachneigung:	23 – 28 °
Kniestock:	2,25 m von OK Decke bis OK Pfette, gemessen 1,0 m hinter Gebäudehauptflucht
Dachgauben:	unzulässig
Zwerchgiebel:	unzulässig

Zu 0,6 Zugelassen sind die Stützmauern wie eingezeichnet an der
Grundstücksostgrenze sowie an der Westseite der Garagenzu-
fahrt und rechtwinkelig zur Gebäude – Westseite zur Hang-
abgrenzung zum Untergeschoß

**Bebauungsplan
„Wimberger Feld V“
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau**

**Begründung und Erläuterung
zum Deckblatt Nr. 16**

Die Parzelle Nr. 67 (Fl.-Nr. 169/23, Gemarkung Fürstenzell) im Baugebiet „Wimberger Feld V“ soll mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut werden.

Um Wohnhaus und Garage baulich voneinander trennen zu können wird die nördliche Baugrenze um 1 m nach Norden verschoben, wodurch gleichzeitig der südliche Garten in seinen Ausmaßen und damit seiner Nutzbarkeit verbessert wird.

Als Dachform wird für dieses Grundstück ein Zeltdach festgesetzt. Das Grundstück fällt stark von Südosten nach Nordwesten ab. Es hat zudem einen besonderen Landschaftsbezug eben gerade auch nach Nordosten. In dieser Situation wünscht der Antragsteller eine Bauform, die sich möglichst nach allen Himmelsrichtungen gleich gut orientieren lässt.

Wegen der sehr starken diagonalen Geländeneigung (über der Gebäudediagonale ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 2,50 m) wird als Bauform Untergeschoss, Erdgeschoss und umlaufend zurückgesetztes Laternengeschoss mit einem Kniestock von 2,25 m von OK Decke bis OK Pfette, gemessen 1 m hinter der Gebäudehauptflucht, festgesetzt.

Des weiteren werden für das Baugrundstück Stützmauern wie im Deckblatt Nr. 16 eingezeichnet an der Grundstücksgrenzlinie sowie an der Westseite der Garagenzufahrt und rechtwinklig zur Gebäudewestseite zur Hangabgrenzung zum Untergeschoss zugelassen.

Nach bereits erfolgter Prüfung anhand des vom StMLU herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist ein zusätzliches Ausgleichsflächenverfordernis nicht gegeben.

Fürstenzell, 08.11.2001

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister



DECKBLATT NR. 16

Fürstenzell, den 8. 11. 2001

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: ☒ 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:

.....WA.....

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ ist 0,30 die neu überbaut/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen siehe auch Festsetzung 0,52

ja: ☒ 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: ☒ nein: ☐

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. Festsetzung 0,82, 083 sowie 7.4

ja: ☒ nein: ☐

3. Schutzgut Boden

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

ja: ☒ 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 Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschiehtwasser) 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: ☒ nein: ☐

ja: ☒ nein: ☐

ja: ☒ 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: ☐

Art der Maßnahmen:

.0,82, 083.....

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Berater der Ingenieure für das Bauwesen
94081 Fürstentzell-Engersham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



MARKT FÜRSTENTZELL


1. Bürgermeister