

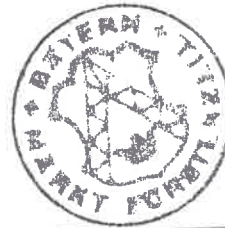
DECKBLATT NR. 21

ZUM BEBAUUNGSPLAN
WIMBERGER FELD V
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den 06.05.04 / 06.07.04

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

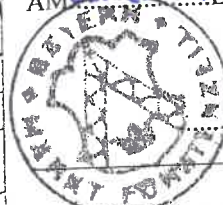
BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER
SITZUNG VOM 16.03.2004
MARKT FÜRSTENZELL, 22.03.2004



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL
AM 22.03.2004 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 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 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

Anlage zum Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan „ Wimberger Feld V „

Aufgrund der gegebenen Hangsituation im Bereich
der Parz. 68 ergeben sich folgende

Änderungen der textlichen Festsetzung

0.4 7 zu 2.1	Zulässig	2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf talseitig sichtbar werden)
	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	30 - 40°
	Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot
	Kniestock:	Zulässig bis max. 0,60 m von OK-Decke bis OK-Pfette, im Bereich der versetzten Geschoß – Ebene talseitig bis max. 2,00 m von OK-Decke bis OK – Pfette, gemessen im Bereich der Ge- bäude Hauptflucht.
	Dachgauben:	Zulässig mit höchstens 1,5 m ² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30° , Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Gauben untereinan- der mind. 2.50 m. Anzahl der Gauben max 2 Stück je Dachseite.
	Zwerchgiebel:	Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
	Sockelhöhe:	Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand



Fürstentzell, 06.07.2004

MARKT FÜRSTENZELL

L e h n e r
1. Bürgermeister

Bebauungsplan
„Wimberger Feld V“
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Begründung und Erläuterung
zum Deckblatt Nr. 21

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 68 (Fl.-Nr. 169/21, Gemarkung Fürstenzell) im Baugebiet „Wimberger Feld V“ beabsichtigen die Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage. Das Gebäude soll in Holzbauweise errichtet werden.

Aufgrund des gegebenen Geländegefälles ist nur eine Bebauung in Hangbauweise möglich. Trotz der vorgesehenen versetzten Geschosse ist aufgrund der schwierigen örtlichen Gegebenheiten ein talseits sichtbares Kellergeschoss sowie im Bereich des Dachgeschosses ein erhöhter Kniestock aus gestalterischen Gründen, insbesondere zur einheitlichen Dachgestaltung, erforderlich.

Des Weiteren ist vorgesehen, die Garage in einem Abstand von 70 cm zur Grundstücksgrenze zu errichten, wodurch ein entsprechender Dachüberstand ermöglicht wird, der aus Gründen des konstruktiven Holzschutzes erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Wimberger Feld V“ wird in den genannten Punkten mit Deckblatt Nr. 21 geändert.

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 für diese Änderung nicht gegeben.

Fürstenzell, 06.07.2004

MARKT FÜRSTENZELL


L e h n e r
1. Bürgermeister



Bebauungsplan „ Wimberger Feld V „ Markt Fürstenzell Landkreis Passau

DECKBLATT NR. 21

Fürstenzell, den 06. 05. 2004 / 06. 07. 2004

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 0,30 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 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: ☐

Art der Maßnahmen:

.0,82, 083.....



MARKT FORSTENZELL

1. Bürgermeister