

Ergänzung textl. Festsetzungen

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Bay.BO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt (siehe Komm. Simon zu Art. 7 Rd.Nr. 4b)

1.62 zu 2.34 und 2.35 c) Stellplätze und Zufahrten

Als Belag für diese Flächen sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.

DECKBLATT NR. 22

ZUM BEBAUUNGSPLAN
JÄGERWIRTH - STOCKERFELD
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den ~~29.09.2005~~ 27.09.05

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratender 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 30.11.2005.....
MARKT FÜRSTENZELL, 01.12.2005



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL
AM 01.12.2005 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
„Jägerwirth-Stockerfeld“
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Begründung und Erläuterung
zum Deckblatt Nr. 22

Die Eigentümer des Anwesens Stockerfeld 26 in Jägerwirth (Fl.-Nr. 553/6, Gemarkung Altenmarkt) beabsichtigen, an der südlichen Grundstücksgrenze eine weitere Garage zu errichten sowie im Bereich der Terrasse an der Südseite des Wohnhauses einen Wintergarten anzubauen. Für die bestehende Garage an der Nordgrenze besteht eine notarielle Abstandsflächenübernahme, so dass dieses Gebäude nicht als Grenzgarage zu werten ist. Da der Bebauungsplan für die geplante Garage und den Wintergarten kein Baurecht vorsieht, wird dieser durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen mit Deckblatt Nr. 22 geändert. Im Bereich des Wintergartens kann die nach der BayBO erforderliche Abstandsfläche von mindestens 3 m nicht mehr eingehalten werden, weshalb hier eine abweichende Abstandsfläche festgesetzt wird.

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, 27.09.2005

MARKT FÜRSTENZELL


Lehner

1. Bürgermeister



Bebauungsplan „ Jägerwirth – Stockerfeld „ Markt Fürstenzell Landkreis Passau

DECKBLATT NR. 22

Fürstenzell, den 27. 09. 2005

Ergänzung Textliche Festsetzung zu 0,9 Ergänzungen und Empfehlungen

0,93 Eingriffsregelung

Bei dem vorliegenden Deckblatt handelt es sich um eine unwesentliche Änderung in einem seit ca. 40 Jahren bestehenden, voll bebauten und ausreichend begrüntem Baugebiet

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 max. 40 % des Plangebietes betragen.

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 Baugebiet sind Anpflanzung und Durchgrünung zur Lebensraumverbesserung vorhanden.

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. 1,62

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung:
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja: X nein: .

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

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:

Die landschaftstypische Einbindung ist im Baugebiet vorhanden.

ja: X nein:



MARKT FÜRSTENZELL


1. Bürgermeister