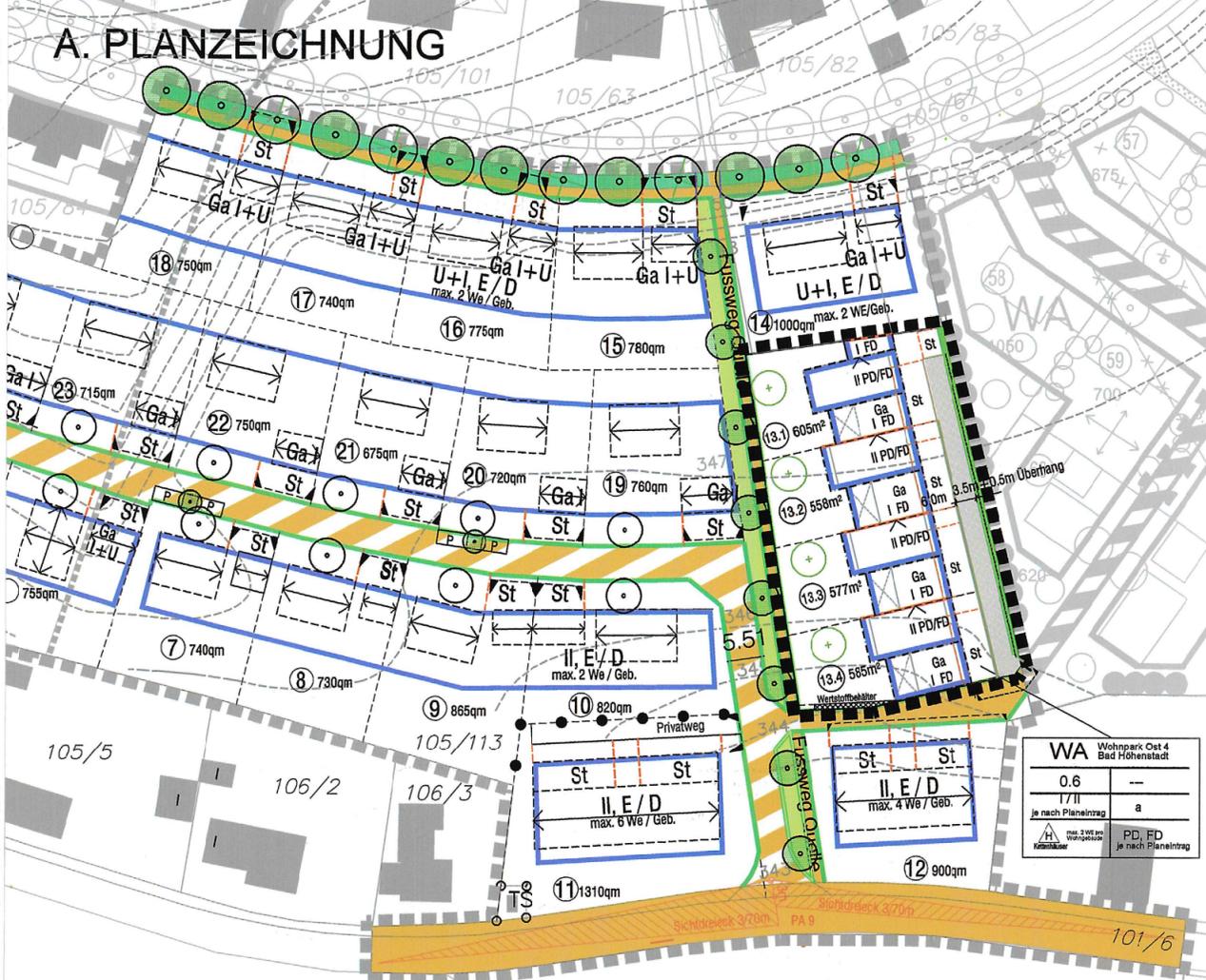


A. PLANZEICHNUNG



B. PLANZEICHEN

- Festsetzung durch Planzeichen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0.6 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0.6
WHmax max. zulässige Wandhöhe: 6.5m/7.0m
II max. Zahl der Vollgeschosse, hier 2
 - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
a abweichende Bauweise
 Baugrenze
 Baulinie
 Hausgruppe, hier Kettenhäuser
 - Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie öfftl. Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie priv. Verkehrsfläche
 zulässiger Zufahrtsbereich
 St priv. Stellplatz - Zufahrtsbereich Garage
 - Dachformen - Lage First**
 FD Flachdach
 PD Pultdach ^ Pultdachfirst
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 + Bäume zu pflanzen auf priv. Fläche Standort variabel
 Böschung zu begrünen
 - Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
 ■ Grenze des räuml. Geltungsbereiches DB2
 ■ Grenze des räuml. Geltungsbereiches Wohnpark Ost4 Bad Höhenstadt mögl. Baukörper
 überdeckter Freibereich
 Aufstellfläche Wertstoffbehälter
- Hinweise und nachrichtliche Übernahme**
 - - - - - Parzellierung - mögl. Grundstücksgrenze
 (13.1) Bauparzellen-Nummer

GRZmax.	---
zul. Anzahl Geschosse	Bauweise
Hausstyp	Dachform
Anzahl WE	

C. Textliche Festsetzungen

- §1 Bestandteile
 Die Deckblattänderung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt (die max. zul. / mögl. Grundfläche für Gebäude im Planungsgebiet beträgt ca. 1.000 m² < 20.000 m²). Die Deckblattänderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.06. 2021 Die Begründung der Deckblattänderung ist beigefügt.
- § 2 Geltungsbereich und Änderungsverfahren
 (1) Der räumliche Geltungsbereich der Deckblattänderung ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Die Deckblattänderung regelt die Festsetzungen für Parz. 13 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnpark Ost 4 Bad Höhenstadt neu.
 (2) Die Deckblattänderung wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
- § 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
WA (1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.
 (2) Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude
 (3) nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 (3) BauNVO
- § 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
0.6 (1) max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,6 (wie bisher)
 (2) max. Zahl der Vollgeschosse: II für Wohngebäude, I für Nebengebäude/Garagen
 (3) Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich eingeschossig auszuführen.
 (4) die zul. Wandhöhe wird für Traufseiten auf max. 6.5m, für Firstseiten auf max. 7.0 m festgesetzt. Gemessen wird von der natürl. Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.
 (5) Wandhöhe des Grenzgebäudes im Norden: max. 3.0m (im Mittel)
- § 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a (1) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) es sind grenzständige Wohnhäuser und grenzständige Garagen zulässig.
 (2) es sind Kettenhäuser zulässig (Hausgruppe) Es sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- § 6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) und Abstandsflächen
 (1) Baugrenzen Überbaubare Flächen gemäß Planeintragen
 (2) Ausserhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach §14 bauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 (3) An den Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach § 6 BayBO einzuhalten. An den Baulinien entfallen die Abstandsflächen.
- § 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 (1) zulässige Zufahrtsbereiche gemäß Planeintrag
 (2) offene Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Fläche zulässig.
 (3) Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind in eigenständigen grenzständigen Nebengebäuden zulässig. Der Abstand der Garagen und Carports zur privaten Verkehrsfläche wird auf mind. 5 m festgesetzt .
 (4) Stellplatzschlüssel: 2 Stellplätze / Wohneinheit, 1 Stellplatz / Einliegerwohnung bis 60m²
- § 8 Verkehrsflächen (1) Die Kettenhäuser sind über eine private Wohnstraße zu erschließen.
 § 12 Dächer (1) Dachform, -neigung und Material: für Wohngebäude und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig. für Wohngebäude sind auch Pultdächer (7° - 10°) mit Blechdeckung zulässig. Firstausrichtung gemäß Planeintrag.
 (6) Solaranlagen sind nur in der Dachfläche liegend in Rechteckform zulässig. Aufständerungen sind nicht zulässig.

BEBAUUNGSPLAN " Wohnpark Ost 4 Bad Höhenstadt ", Deckblatt Nr.2

GEMEINDE: Markt Fürstenzell
 LANDKREIS: Passau
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

- Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 26.1.2021 gem. §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes " Wohnpark Ost4 Bad Höhenstadt " durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) Der Änderungsabschluss wurde am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr.2 vom 26.01.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03. 2021 bis 19.04.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 i.d.F. vom 26.01.2021 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 22.06.2021 das Deckblatt Nr.2 zum Bebauungsplan " Wohnpark Ost 4 Bad Höhenstadt " gem. §10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 22.06.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
 Fürstenzell, 12.08.2021
 MARKT FÜRSTENZELL
 Hammer
 1.Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Änderung desBebauungsplanes " Wohnpark Ost 4 " Bad Höhenstadt " durch Deckblatt Nr.2 wurde am 13.08.2021 gem. §10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan " Wohnpark Ost 4 Bad Höhenstadt " wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr.2 zum Bebauungsplan "Wohnpark Ost 4 Bad Höhenstadt" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 Fürstenzell, 13.08.2021
 MARKT FÜRSTENZELL
 Hammer
 1.Bürgermeister

Entwurf 26.01.2021
 Endausfertigung i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 22.06. 2021

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN Wohnpark Ost 4 Bad Höhenstadt , Deckblatt Nr.2

GEMEINDE: Markt Fürstenzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Begründung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen in einem Teilbereich (Bauparzelle 13) geändert werden. Die Festsetzungen, insbesondere das Baufeld, der Haustyp und die Erschließung für diesen Teilbereich waren bislang abgestellt auf einen verbliebenen großen Kellertrakt des geplanten Kurzentrums.

Nachdem nun dieser Kellertrakt aus statischen und bautechnischen Gründen doch abgebrochen wurde, sollen andere Festsetzungen für eine Wiederbebauung dieses Teilbereiches getroffen werden.

Es soll nunmehr ein Baufeld für eine verdichtete Wohnbebauung in Form von Kettenhäusern festgesetzt werden, das den ursprünglich geplanten Baukörper des Kurzentrums im Prinzip aufzeigt, wenn auch in differenzierter Form.

Der bisher zulässige Haustyp eines Einzelhauses soll ersetzt werden durch das Kettenhaus in einer Hausgruppe.

Die zulässigen Nutzungen werden aufgrund der geplanten Parzellengrößen weiter eingeschränkt.

Die max. zulässige Grundflächenzahl bleibt gleich.

Eine grenzständige Bebauung für Garagen und Wohnhäuser wird durch die Festsetzung "abweichende Bauweise " (a) ermöglicht. Dementsprechend entfallen an den Grundstücksgrenzen die sonst erforderlichen Abstandsflächen.

Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze im Freien werden, abgestellt auf die Kettenhausbebauung, neu festgesetzt.

Die Erschließung der geplanten Kettenhausbebauung soll über eine private Wohnstraße erfolgen.

Damit bleibt die öffentliche Verkehrserschließung gegenüber dem aktuellen Bebauungsplan unverändert.

In dieser privaten Wohnstraße soll auch die leitungsgebundene Erschließung (Sparten) erfolgen.

Dementsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind parzellenbezogen grundbuchrechtlich zu vergeben.

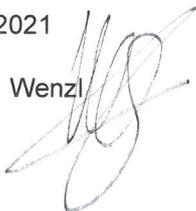
Der Anschluss aller Sparten an die öffentliche Systeme soll über diese Privatstraße erfolgen.

Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung, hier vor allem zulässige Dachformen und Deckungsmaterialien, werden angepaßt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnpark Ost 4 Bad Höhenstadt bleiben von dieser Deckblattänderung unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

22.06.2021

gez. E. Wenzl



Fürstenzell, 12.08.2021



MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister