



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

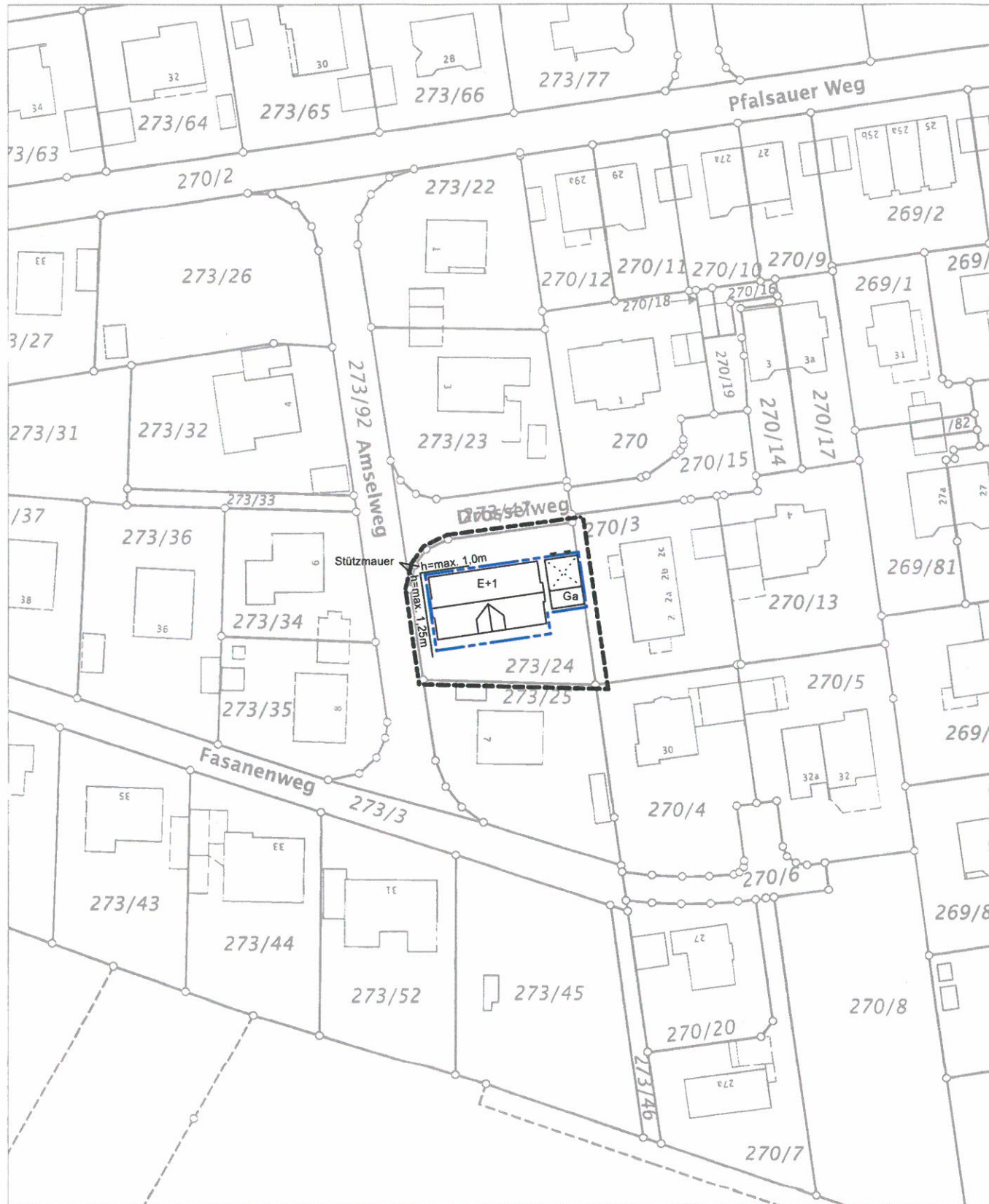
Giselastraße 14
94032 Passau

Flurstück: 273/24
Gemarkung: Fürstzell

Gemeinde: Fürstzell
Kreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 17.02.2016



- Geltungsbereich
- Baugrenze neu
- Stützmauer

Ergänzung textliche Festsetzungen:

- zu 1.64 Einfriedungen
auch genehmigungsfähig:
Stützwände mit einer Höhe bis max. 1,25 m
(im Westen zum Amselweg)
Stützwände mit einer Höhe bis max. 1,00 m
(im Bereich der nordwestlichen Stellplätze)
- zu 1.2 zulässig max. 4 Wohneinheiten
- zu 1.62 zu 2.34
je Wohneinheit sind 2 Stellplätzen nachzuweisen

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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres 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.

Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan "Pfalsauer Weg I"

Beschlossen gem. §10 BauGB und
Art. 81 Abs. 2 BayBO
in der Sitzung vom 12.07.2016

Markt Fürstzell, 20.07.2016

MARKT FÜRSTZELL
[Signature]
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Änderung wurde ortsüblich bekannt
gemacht durch Anschlag an der
Gemeindetafel am: 20.07.2016

Markt Fürstzell, 20.07.2016

MARKT FÜRSTZELL
[Signature]
1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Pfalsauer Weg I"

Deckblatt Nr. 5

Markt: Fürstzell
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern


[Signature]
Maßstab 1/1000
Passau, den 08.03.2016

jürgen wohlmaier
dipl.-ing.(univ.) - architekt
patrisching 4
94034 passau
tel 0151-46657150
fax 03212-9663946

Maßstab 1:1000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: jahn

Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Vilshofen an der Donau
- Außenstelle Passau -

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

jürgen wohlmaier
dipl.-ing. (univ.) architekt

patriching 4
94034 passau
fon 0151-46657150
fax 03212-9663948

Begründung Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan

"Pfalsauer Weg I" – Markt Fürstenzell

Die Bevölkerungszusammensetzung verändert sich dahingehend, dass auch zunehmend Wohnraumbedarf für kleinere Familien, Paare oder alleinstehende Bürgerinnen und Bürger entsteht.

Diesem Umstand wird dadurch entsprochen, dass für das Grundstück Flur-Nr. 273/24 nicht nur ein Wohnhaus mit einer oder zwei Wohneinheiten, sondern ein Mehrfamilienhaus bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen wird.

Durch das Deckblatt Nr. 5, entsteht keine zusätzliche Verdichtung.

Die Grundflächenzahl von 0,4 bleibt bestehen, somit entsteht kein zusätzliches Ausgleichsflächenerefordernis.

Die geplanten Baukörper des Wohnhauses und der Garage entsprechen jedoch nicht dem derzeitigen Stand des Bebauungsplanes. Deshalb soll der Bebauungsplan mit nachfolgendem Umfang, nur für die Flur-Nr. 273/24 geändert werden.

Die restlichen planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Änderungen

1. Das Baufeld einschl. Garage und Stellplätze wird für die Flurnummer 273/24 geändert (siehe Plandarstellung)
 - Wegfall der bisherigen Baulinie im Westen parallel zum Amselweg
 - Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen)
2. Änderungen zu den textlichen Festsetzungen:
 - zu 1.64 auch genehmigungsfähig:
Stützwände mit einer Höhe bis max. 1,25 m (im Westen zum Amselweg)
Stützwände mit einer Höhe bis max. 1,00 m (im Bereich der nordwestlichen Stellplätze)
 - zu 1.2: zulässig max. 4 Wohneinheiten
 - zu 1.62 zu 2.34: je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen

Deckblattänderung zum Bebauungsplan

"Pfalsauer Weg I" – Markt Fürstenzell

Deckblatt Nr. 5

Umweltbericht

Planungsvoraussetzungen
ist der o.g. Bebauungsplan

Vorhabenstyp

Die Deckblattänderung betrifft die Flur-Nr. 273/24, Gemarkung Fürstenzell, als allgemeines Wohngebiet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist durch den Bebauungsplan geregelt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Änderung der Baugrenzen hat keine ökologische Bedeutung für Landschaft und Natur. Es kommt zu keinem Lebensraumverlust für Tierwelten und es gehen keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren.

Schutzgut Boden

Es handelt sich um eine best. Wiese mit einzelnen Bäumen.

Bei einer Bebauung ist der Anteil an versiegelten Flächen grundsätzlich so gering wie möglich zu halten, sickerfähige Beläge sind vorzuziehen.

Die Erdbewegungen sind auf das nötigste (Gebäude und Erschließung) zu beschränken.

Schutzgut Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann versickern.

Der Baukörper hat keinen Einfluss auf den Grundwasserspiegel.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft/Klima.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung beeinträchtigt weder exponierte Lagen noch kulturhistorisch oder landschaftsprägende Elemente.

Erholungsgebiete werden nicht negativ berührt.

Zusammenfassende Bewertung

Auf Grund der Erfüllung der Vorgaben für das vereinfachte Verfahren besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf

Passau, den 08.03.2016

Jürgen Wohlmaier – Architekt



Fürstenzell, 08.03.2016

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister