



LEGENDE:

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Dorfgebiet Altorf wird nach § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO in drei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung gegliedert

MD Altorf/Mitte

Dorfgebiet nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Betriebe zur Herstellung landw. und forstwirtschaftl. Erzeugnisse. Vergnügungsstätten nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 werden nicht zugelassen. Eingeschränkte Nutzungsmischung nach § 1 Abs. 5 BauNVO (Schwerpunkt Wohnen)

Zulässig sind Wohngebäude, § 5 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für örtl. Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden nicht zugelassen

MD Altorf West
MD Altorf Ost

GRZ max 0.4
GFZ max 0.8
offene Bauweise nur Einzelhäuser Satteldach soweit durch Planzeichen nicht anders festgelegt

GRZ max 0.4
GFZ max 0.8
offene Bauweise nur Einzelhäuser Satteldach soweit durch Planzeichen nicht anders festgelegt

GRZ max 0.4
GFZ max 0.8
offene Bauweise nur Einzelhäuser Satteldach soweit durch Planzeichen nicht anders festgelegt

MD Altorf West

GRZ max 0.4
GFZ max 0.8
offene Bauweise nur Einzelhäuser Satteldach soweit durch Planzeichen nicht anders festgelegt

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschosflächenzahl § 20 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO

GÜZ Grünflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Art. 3 BayNSchG

II Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

D Dachgeschoß als Vollgeschoß § 20 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO

U Untergeschoß als Vollgeschoß § 20 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO

1.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

g geschlossene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauNVO

Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

1.4 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 5 BauGB

Kirche Planz V 90

soz. Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen

Post

Feuerwehr

sportl. Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Parkplatz

verkehrsberührender Bereich

Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB Abs. 6 BauGB

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 16 BauGB

Elektrizität (Trafo)

Abwasser

Abfall

1.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

oberirdisch

unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Abs. 6

1.8 Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.9 Wasserflächen

Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.10 Flächen für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft

Wiese

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Erhaltung

Neuzupflanzende

Bäume Wuchsklasse 1 Baumreihen, Alleen

Sträucher Hecken, Feldgehölze

Obstbäume (Lokalsorten, Hochstamm)

1.12 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes:

ND Naturdenkmal § 9 Abs. 6 BauGB

1.13 Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Beseitigung von Gebäuden und Anlagen

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

bestehende bauliche Anlagen Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

geplante Grundstücksgrenzen

bestehende Grundstücksgrenzen

Hauptfirstrichtung

Satteldach

Walmdach

Pultdach

Zeltdach

Flachdach

Arkaden, Durchgänge

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragenabfahrt

Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen

Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeiltrichtung

1. Die Marktgemeinde Fürstenzell hat in der Sitzung vom ...21.03.1993... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...28.03.89... ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am ...11.05.93... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert. Die dort vorgetragenen Empfehlungen wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...12.08.1993... wurde mit der Begründung in der Fassung vom ...12.08.1993... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...12.11.1993... bis ...13.11.1993... auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ...23.10.93... öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB, gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am 24.02.94... den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.94... und die Begründung in der Fassung vom 24.02.94... gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom ...28.03.94... Nr.: 643/P gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Fürstenzell, den 02.12.94

1. Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenzell, den 02.12.94

1. Bürgermeister

Übersichtplan M 1/10000

BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN
BAD HÖHENSTADT - ALTORF

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MARKT FÜRSTENZELL
PASSAU
NIEDERBAYERN

M 1/1000

Bearbeitung
BEBAUUNGSPLAN

Architekten E. Wenzl + M. Huber
Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn

Bearbeitung
GRÜNDORDNUNG

Architektengemeinschaft
W. Franz, 8000 München 2
Bergmannstraße 25
D. Müller, 8000 München 19
Sopie-Stehle Straße 3

Vornbach, 24.02.1994

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Erläuterungsbericht / Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan



Bad Höhenstadt
Altort

Erläuterungsbericht / Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Bad Höhenstadt Altort

Bearbeitung Bebauungsplan

Arch. Dipl.-Ing. E. Wenzl + M. Huber
Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn

Bearbeitung Grünordnung

Landschaftsarchitekten
Dore Müller + Werner Franz
S. Stehle-Str.3 / Bergmannstr. 25
München

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1. Festsetzung der Planzeichen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise
 - 1.4 Einrichtungen für den Gemeindbedarf
 - 1.5 Verkehrsflächen
 - 1.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 1.7 Hauptversorgungsleitungen, Abwasserleitungen
 - 1.8 Grünflächen
 - 1.9 Wasserflächen
 - 1.10 Flächen für Landwirtschaft
 - 1.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - 1.12 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechtes
 - 1.13 Sonstige Planzeichen

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Garagen und Stellplätze

2.1.2 Abstandsflächen

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

2.1.4 Nebenanlagen

2.1.5 Wasserschutz

2.1.6 Stromversorgungseinrichtungen

2.1.7 Schallschutzmaßnahmen

2.1.8 Sonstige Hinweise

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Höhenlage

2.2.2 Gebäudeproportionen

2.2.3 Mauern und Außenwände

2.2.4 Sockelausbildung

2.2.5 Dachform

2.2.6 Dachaufbauten

2.2.7 Dachflächenfenster

2.2.8 Kniestock

2.2.9 Dachüberstände

2.2.10 Dachneigung

2.2.11 Dachhaut

2.2.12 Nebengebäude und Garagen

2.2.13 Einfriedungen

2.3 Grünordnung

3. Hinweise zum Umweltschutz

- 3.1 Luft
- 3.2 Flächenversiegelung
- 3.3 Solarnutzung
- 3.4 Kompostierung
- 3.5 Wasserhaushalt
- 3.6 Baustoffe

4. Begründung zum Bebauungsplan- und Grünordnungsplan

- 4.1 Fortschreibung Flächennutzungsplan
- 4.2 Geltungsbereich
- 4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4.4 Ziele der Planung

LEGENDE:

1. Festsetzungen**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Dorfgebiet Altort wird nach § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO in drei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung gegliedert

MD Altort/Mitte

Dorfgebiet § 5 BauNVO

nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landw.- und forstwirtschaftl. Erzeugnisse.

Vergnügungsstätten nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 werden nicht zugelassen.

**MD Altort West
MD Altort Ost**

Eingeschränkte Nutzungsmischung nach § 1 Abs. 5 BauNVO (Schwerpunkt Wohnen)

Zulässig sind Wohngebäude, § 5 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für örtl. Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
und § 16 BauNVO**

GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GÜZ	Grünflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Art. 3 BayNSchG
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
D	Dachgeschoß als Vollgeschoß	§ 20 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO
U	Untergeschoß als Vollgeschoß	§ 20 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO

1.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
und § 22 und 23 BauNVO

o

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
und § 22 Abs. 2 BauNVO



nur Einzelhäuser sind zulässig

g

geschlossene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
und § 22 Abs. 3 BauNVO



Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
und § 23 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
und § 23 Abs. 3 BauNVO

1.4 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 5 BauGB



Flächen für den Gemein-
bedarf

§ 9 Abs. 5 BauGB



Kirche

Planz V 90



soz. Zwecken dienenden
Gebäuden und Einrichtungen



Post



Feuerwehr



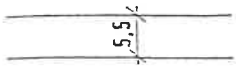
sportl. Zweck dienende
Gebäude und Einrichtungen



kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

1.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrs-
fläche besonderer Zweck-
bestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen beson-
derer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



öffentliche Parkplatz



verkehrsberuhigter Bereich



Fuß- und Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtsbereich



Ein- bzw. Ausfahrten
und Anschluß anderer

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
Abs. 6 BauGB

Einfahrt



Flächen an die Verkehrs-
flächen

Bereich ohne

Ein- und Ausfahrt



1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 16 BauGB



Flächen für Versorgungs-
anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14
und Abs. 16 BauGB



Elektrizität (Trafo)



Abwasser

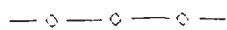


Abfall

1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



oberirdisch

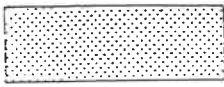


unterirdisch

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

1.8 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünflächen



Parkanlage

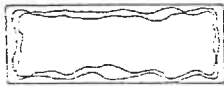


private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.9 Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

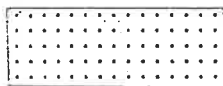


Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.10 Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 a BauGB



Fläche für die Landwirtschaft



Wiese

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Erhaltung



Neuzupflanzende



Bäume Wuchsklasse 1
Baumreihen, Alleen



Sträucher
Hecken, Feldgehölze



Obstbäume
(Lokalsorten, Hochstamm)

1.12 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes:

ND

Naturdenkmal

§ 9 Abs. 6 BauGB

1.13 Sonstige Planzeichen



Grenze des räuml.
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



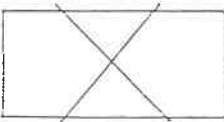
Abgrenzung der Art der
baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 4 BauNVO



Abgrenzung des Maßes
der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Beseitigung von Gebäuden
und

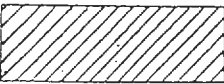
bzw.



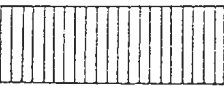
Sonstigen baulichen
Anlagen



Aufzuhebende
Grundstücksgrenzen



bestehende bauliche Anlagen
Wohngebäude



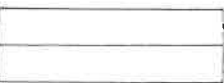
bestehende Nebengebäude



geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen



Hauptfirstrichtung

SD

Satteldach

WD

Walmdach

PD

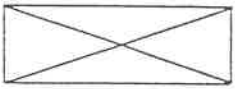
Pulldach

ZD

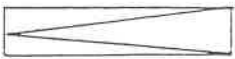
Zeltdach

FD

Flachdach



Arkaden, Durchgänge

Umgrenzung von Flächen für
Tiefgaragen

Tiefgaragenabfahrt

Flächen für private Stellplätze, die
zur Straße hin nicht abgezäunt werden
dürfenGaragen mit Firstrichtung, Zufahrt
in Pfeilrichtung

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Garagen und Stellplätze

Außerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig. Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind zu begrünen und deshalb mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 Meter auszuführen. Rampen sind zu überdachen.

Grundsätzlich sind Garagen und überdachte Stellplätze eingeschossig auszuführen. Ausnahmsweise sind bei starker Hanglage auch Untergeschosse zu Garagengebäuden, als Nebenräume genutzt, zulässig.

Folgender Stellplatzschlüssel ist zugrunde zu legen:

Wohngebäude:	Einfamilienhäuser	2	Stellplätze
	Mehrfamilienhäuser	1,5	Stellplätze/Wohnung
	Geb. mit Altenwohnungen	0,2	Stpl. je Wohnung
	Altenwohnheime	1	Stpl. je 8 Betten
Gebäude mit Büro- und Verwaltungs- räumen		1	Stpl. je 35 qm Nutzfläche
Verkaufsstätten		1	Stpl. je 35 qm Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl. für 1 Geschäftseinheit
Praxen,		1	Stpl. je 25 qm Praxis- fläche, jedoch mind. 3 Stpl. je Praxis
Gaststätten		1	Stpl. je 10 qm Nettogast- raumfläche
Hotels, Pensionen ...		1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit
Fremdenzimmer, Gästewohnungen in privaten Häusern		1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit

Handwerksbetriebe	1	Stpl. je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
KiGa	1	1 Stpl. je 20 Kinder
Versammlungsstätten	1	Stpl. je 5 qm Sitzplätze
Kfz-Werkstätte	6	Stpl. je Wartungs- bzw. Rep.-Stand

Für Besucherplätze und für hier nicht aufgeführte Plätze liegt die IM Bek. vom 12.02.1978 zur Erfüllung des Art. 55 BayBO zugrunde.

2.1.2 Abstandsflächen

Soweit sich durch Baulinien im Baugebiet Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die der Bayerischen Bauordnung, sind sie ausnahmsweise zulässig.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ist eine Baulinie festgesetzt, so kann ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß ein Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie 1/4 der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m ausnahmsweise vortreten, wenn die Summe der Abweichung entlang der Baugrenzen 1/3 der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

Grundsätzlich sind außerhalb der Baugrenzen Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und Freisitze, Wintergärten und erdgeschossige Anbauten bis 3 Meter zulässig, soweit die Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.

2.1.4 Nebenanlagen

Der Bau von Pergolen - auch überdacht - ist zulässig.

2.1.5 Wasserschutz

Die Richtlinien für Wasserschutzgebiete sind einzuhalten.

2.1.5 Wasserschutz

Die Richtlinien für Wasserschutzgebiete sind einzuhalten.

2.1.6 Stromversorgungseinrichtungen

Die im Plan eingezeichneten Sicherheitszonen von je 8 m seitlich der Leitungsachsen sind zu beachten.

In diese Zone können nur ausnahmsweise, insbesondere bei Baumaßnahmen im Bestand, Gebäudeteile ragen. Eine enge Abstimmung mit der Bezirksstelle Fürstenzell ist unbedingt nötig. Bei Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Entsprechende Kabeltrassen und Pflanzungen im Bereich der Kabeltrassen müssen mit der Bezirksstelle der OBAG abgestimmt werden.

2.1.7 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der erstellten Prognose sind Schallschutzmaßnahmen nach der Tabelle in der Anlage zu treffen.

Dies betrifft insbesondere die Grundrißgestaltung, d.h. Aufenthaltsräume sind möglichst auf die lärmabgewandte Seite zu legen.

Zusätzlich sind je nach Anforderung Schallschutzfenster einzubauen.

Bei historischen Gebäuden sind vorzugsweise Kastenfenster zu verwenden.

2.1.8 Sonstige Hinweise

- Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten, insbesondere sind Funde bei Erdarbeiten dem Landratsamt bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Bei Erschließungsmaßnahmen sind Leistungsträger, insbesondere die Telekom Regensburg, die OBAG und die Sulzbachtalgruppe möglichst frühzeitig zur Koordinierung zu beteiligen.
- Die Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen, insbesondere sind entsprechende Feuerwehrezufahrten nach der DVBayBo, die Löschwasserversorgung und Feuermeldestellen vorzusehen.
Es wird auf die Hinweise des Kreisbrandrates vom 27.05.1993 verwiesen.

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Höhenlage

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,15 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenden Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen (Geländemodellierung).

Im Eingabeplan muß grundsätzlich das bestehende und das geplante Gelände dargestellt werden.

2.2.2 Gebäudeproportionen

Die Gebäude sind als liegende Baukörper auszubilden.

Geschoßhöhen über 3,0 m sind bei Wohnungsbauten nicht zulässig.

Für Einzelhäuser wird empfohlen, das Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,5 : 1,0 auszubilden.

2.2.3 Mauern und Außenwände:

Außenwände sind so zu gestalten, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.

Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Putzbauweise auszuführen.

Untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung sind zulässig.

Fassadenverkleidung anderer Art (z.B. transluzente Wärmedämmung, Holzschalung, ...) sind ausnahmsweise zulässig.

Landwirtschaftliche Nebengebäude sind in Holzbauweise zulässig, soweit andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen (z.B. Brandschutz).

Nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Naturstein, Spaltplatten, Kunststoffplatten und Metall.

Gemauerte Wände sind zu verputzen.

Auffallende unruhige Putzstrukturen (Zierputze) sind zu vermeiden.

Geländestützmauern sind zu begrünen.

Anstriche in hellen pastellfarbenen Tönen sind zulässig.

Farbige Ornament-Strukturgläser, Glasbausteine, sowie Fensterbleche und Rollandenführungsschienen aus blanken Aluminium sind unzulässig.

Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch holzverschalt bzw. in Holzbauweise zulässig, soweit dies andere Vorschriften der BayBO nicht verwehren (z.B. Brandschutz).

2.2.4 Sockel

Die Gebäude sind so zu planen, daß unnatürliche Abböschungen bzw. Aufschüttungen nicht erforderlich sind.

Eine auffällige Betonung der Sockelzone oder eines Untergeschosses ist unzulässig.

2.2.5 Dachform

Die Firstrichtung muß, wie im Plan eingetragen, parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Satteldach für Haupt- und Nebengebäude.

Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Firstanordnung mittig mit gleicher Dachneigung für beide Dachflächen eines Gebäudes.

Bei Gebäuden am Hang kann ausnahmsweise der First ausmittig liegen, jedoch mit gleichen Dachneigungen auf beiden Seiten.

Pulldächer sind für untergeordnete Anbauten zulässig.

Die allgem. zulässigen Dachneigungen können bei Pulldächern unterschritten werden.

Andere Dachformen sind nur zulässig, sofern sie bei bestehenden

Gebäuden als historisch bzw. typisch nachgewiesen werden können.

(z.B. Zeltdach auf turmartigem Erker o.ä.)

Im Dorfgebiet(MD) sind Halbwalmdächer ausnahmsweise zulässig.

2.2.6 Dachaufbauten

Dachgaupen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Dachgaupen bis zu einer max.

Gesamtvorderfläche von 1,5 qm bei einer Mindest-Dachneigung von 32° und bei ausgewiesenem Dachgeschoß als Vollgeschoß (E + D bzw. E + 1 + D) zugelassen werden.

Die Summe der Einzelgaupenlänge darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der einzelnen Gaupen zueinander zum Ortgang muß mind. 2,0 m betragen. Zulässig sind nur stehende Giebelgaupen mit Satteldach. Bei Häusern bis 16 m Länge sind max. 2 Gaupen zulässig. Ausnahmsweise sind Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig, max. 1 Giebel pro Traufseite. Dachneigungen des Quer- bzw.

Zwerchgiebels 38° - 45°. Bautiefe max. 1,50 m, Baubreite max. 3,0 m.

Der First des Quergiebel muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches sein.

Solaranlagen sind auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Sie sind gestalterisch auf das Gebäude abzustimmen und nur in der Dachebgene liegend zulässig.

2.2.7 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Dachfenster mit einer max. Fläche von 1 qm zugelassen werden.

(max. 2 Stück pro Dachseite).

Größere verglaste Flächen in der Dachfläche sind nur als Glassattel zulässig.

2.2.8 Kniestock

Bei E + 1 bzw. E + U ist nur ein konstr. Kniestock von max. 0,25 m zulässig.

(OK RB - OK Pfette).

Bei E + D ist ein Kniestock bei max. 1,20 m zulässig

Bei E + 1 + D ist ein Kniestock bis max 0,50 m zulässig.

2.2.9 Dachüberstände

Dachüberstände sind zulässig.

2.2.10 Dachneigung

Hauptbaukörper

MD Altort mitte 35° - 42°

MD Altort ost/west 27° - 38°

2.2.11 Dachhaut

Die Dachflächen sind in Anlehnung an die gewachsene alte Bebauung in naturroten Ziegeln bzw. Betonpfannen einzudecken.

Untergeordnete Flächen und Teile (z.B. Dachgaupen, Kehlen ...) können in Blech gedeckt werden.

Andere Deckungsmaterialien sind unzulässig.

2.2.12 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Proportion und Materialwahl anzupassen.

Flachdächer sind unzulässig.

Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie in Dachneigung, Ortsgang, Traufausbildung sowie in der Materialwahl dem Hauptgebäude angeglichen sind.

Dachneigung: mind. 18 °

2.2.13 Einfriedungen

Soweit Grundstücke eingefriedet werden, sind niedrige Hecken oder Holzzäune ohne deckenden Anstrich und ohne massive Sockel zulässig.

Zaunhöhe mind. 0,90 m - max. 1,20 m

Hinweis zu Sichtdreiecken:

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sowie von Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. An den einmündenden Straßen bzw. bei Zufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

10 m im Zuge der Einmündungen

3 m im Zuge der Zufahrten

70 m im Zuge der Vorfahrtsstraßen

2.2.14 Werbeanlagen

a.) Gestaltungsgrundsätze

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Die Werbewirksamkeit soll einem Kurort entsprechen, d.h. eher zurückhaltend - einladend als aggressiv - bestimmend, sein.

Statthaft sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung im Ort dienen.

Fremdproduktwerbung ist unzulässig.

b.) Zulässigkeit von Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Straßenzüge nicht beeinträchtigen oder überlagern.

Sie müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der Gestaltung der Häuser orientieren.

Aufgesetzte Schriften mit und ohne Hinterbeleuchtung an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterbeleuchtung, als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder als beleuchtete Bemalung zulässig.

Grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.

Fahnenmastwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen über mehrere Geschosse, blinkende und bewegliche Werbung sind unzulässig.

Großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist unzulässig.

c.) Soweit durch Text nicht anders festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 68 BayBO.

2.2.15 Antennen

Es sind Gemeinschaftsantennen anzustreben.

Dachantennen auf dem Dach bzw. an der Fassade sind nur zulässig, soweit aus technischen Gründen Antennen nicht unter Dach installiert werden können. Außenantennen ("Schüsseln") sind in dezenten Farben (möglichst weiß) dem Gestaltungscharakter anzupassen.

2.3 Grünordnung und Freiflächen

2.3.1 Private Grünflächen

Für die durch Planzeichen festgesetzten Flächen wird vorgeschrieben:
Die festgelegten Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Die mit der Bepflanzung verbundenen Einschränkungen der Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Die nicht als Hauszugang und Garagenzufahrt benötigten Flächen sind zu begrünen.

Wegeflächen und Zufahrten sind in möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Straßenseitige Einfriedungen mit Holzzäunen (ohne deckenden Anstrich und ohne Sockel), Zaunhöhe mind. 0,90 m, max. 1,20 m sind zulässig; ebenso niedrige Laubhecken bis 1,20 m.

Zäune nach hist. Vorbild können bei den "Villen" ausnahmsweise höher sein.

Zwischen den privaten Gartenflächen sind Einfriedungen aus Drahtgeflecht (Maschendraht) bis 1,20 m Höhe zulässig.

Der gesetzliche Mindestabstand von Pflanzungen zu öffentlichen Grünflächen darf unterschritten werden.

Je 250 qm Gartenbereich ist ein Baum (auch Obstbaum) vorzusehen.

Die zulässige Sorte ergibt sich aus der Aufstellung in Punkt 2.3.3 - 2.3.7.

Im Übergang zur freien Landschaft sind nur freiwachsende Gehölze und ungeschnittene Hecken (keine Thuja) zulässig.

Flächen für die Landwirtschaft:

Bestehende Obstgärten, Wiesen und Weiden an den Ortsrändern und auch im Ort müssen erhalten werden.

Als Pufferstreifen für Immissionen bzw. zur Trennung unterschiedlicher Bereiche (MD - WA) sollen diese Flächen weiterhin als Wiese oder Weiden genutzt werden.

2.3.2 Öffentliche Grünfläche

Je 250 qm Gesamtfläche sind 1 Großbaum oder Baumgruppen bzw. Baumhaine zu pflanzen.

10 % der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

Wegeflächen sind in wassergebundener Decke auszubilden.

2.3.3 Gehölzpflanzung

Pflanzengesellschaften:

Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentielle natürliche Vegetation Labkraut-Eichen-Hainbuchen/Galio Carpinetum typicum.

Es können bis zu 20 % reale Gastgehölze verwendet werden.

2.3.4 Bäume 1. Ordnung

für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus silvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Gastgehölze:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuß
Populus in Arten	Pappel

Pflanzgrößen:

Hochstämme	3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 16 - 20
Stammbüsche	solitär 250/350 mit Ballen

2.3.5 Bäume 2. Ordnung

für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlach-Dorn
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Gastgehölze:

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Sorbus aucuparia</i> var. <i>edulis</i>	Mährische Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Pflanzgrößen:

Hochstämme	3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 14 - 18
Stammbüsche	Solitär, 250/350, mit Ballen
Nadelgehölze	Solitär, 150/175, mit Ballen

2.3.6 Obstbäume

Für die durch Planzeichen festgesetzten Obstbäume werden Hochstämme in Lokalsorten vorgeschrieben.

2.3.7 Sträucher

Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher werden folgende Arten vorgeschrieben:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weiß-Dorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Arten	Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gastgehölze:

Amelanchier lamarchii	Kupfer-Felsenbirne
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus in Arten	Falscher Jasmin
Strauchrosen in Arten und Sorten	
Spiraea in Arten	Spiere
Syringa in Arten	Flieder
Viburnum in Arten	Schneeball

Pflanzgrößen:

mind. 2 x v. gem BdB-Richtlinien

Pflanzabstand 100 x 150

Artenabhängig sind davon mind. 10 % Solitärsträucher mit
Ballen, 3 x verpflanzt, Mindestgröße 150 cm zu verwenden.

2.3.8 Verkehrsbegleitgrün

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind mit Landschaftsrassenmischung anzusäen und in Bereichen mit standortgerechten Wildstauden zu bepflanzen.

Die Mehrzweckstreifen entlang von Straßen und Wegen sind als Schotterrassen auszubilden.

Berankung:

Fassaden, Pergolen und Mauern sind angemessen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Euonymus fortunei in Sorten	Kriechspindel
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Kletterrosen in Arten und Sorten	
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Vitis in Arten und Sorten	Wein
Wisteria sinensis	Glycinie

2.3.9 Festsetzungen für Mauern und Geländesprünge

Geländestützmauern sind zu begrünen, nichtzulässig sind bepflanzbare Betonformsteine sowie Palisaden aus Beton.

2.3.10 Festsetzungen für befestigte Flächen und Verkehrsflächen:

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren:

Pflaster- und Plattenbeläge sind in Splitt- bzw. Sandbettung zu verlegen.

Stellplätze und die dazu notwendigen Verkehrsflächen sind mit Rastenspflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

Verbundpflaster sind zu vermeiden.

Die Fahrbahnbreiten der Erschließungsstraßen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren; eine Verringerung der asphaltierten Fläche ist durch die Ausbildung von Banketten aus Pflaster oder Rasenpflaster anzustreben.

Besondere Gestaltungsmerkmale im Bereich von Verkehrsflächen, wie Querbänder und Gliederungen aus Pflaster und Platten sind anzustreben.

Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.:

Bei Wegen seitlich in die angrenzenden Grünflächen.

Die Oberflächenentwässerung der auf Privatgrund befindlichen Stellplätze darf auf öffentlichen Grund erfolgen.

Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm zu überdecken, davon 50 cm Substrat. In diesem Bereich sind Gehölze zu pflanzen.

Hinweise:

Für die durch Planzeichen dargestellten Bäume, Baumgruppen und Strauchbestände sind zu erhalten (§9 Abs. 1, Nr. 25 b, BauGB). Im Kronenbereich sind Erd- und Bauarbeiten aller Art, sowie das Befahren mit Fahrzeugen und das Lagern von Baumaterialien und pflanzenschädlichen Flüssigkeiten nicht zulässig (gemäß DIN 18920 und RSBB).

Falls der zu erhaltende Bestand beseitigt werden muß, (z.B. Verkehrssicherungspflicht), ist eine angemessene Ersatzpflanzung zu leisten.

Es ist anzustreben die Gehölzränder mit Säumen aus standortgerechten Wildstauden zu ergänzen, wobei einheimische Arten bevorzugt werden sollen.

Die durch Planzeichen dargestellten Bepflanzungen sind bereichsgebunden. Unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl der Gehölze sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Das gewachsene Gelände ist soweit wie möglich bei der Gestaltung des Baugrundstückes zu berücksichtigen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind ohne scharfe Übergänge (Böschungen und Gräben) zu gestalten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Plan mit Eintragungen des gewachsenen Geländes, der Geländeneugestaltung (mit Höhenangaben, bezogen auf NN) des vorhandenen Baumbestandes und der vorgesehenen Bepflanzung (Arten, Pflanzgrößen) vorzulegen.

Bei Wohnanlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein qualifi-

zierter Freiflächenplan vorzulegen:

Die Festsetzungen des Bebauungs/Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Als Regelmaßstäbe sind M 1:100 oder M 1:200 zu verwenden. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr und den Notdienst sind deutlich darzustellen und auf die Festlegungen der Branddirektion abzustellen.

Fußwege, Zufahrten und Parkplätze sind darzustellen.

Die Art der befestigten Flächen ist anzugeben.

Anlagen zur Müllbeseitigung sind einzutragen.

Der Baumbestand ist darzustellen (Art, Stammumfang ab 50 cm, Kronendurchmesser, Höhe).

Neupflanzungen sind überwiegend aus bodenständigen bzw. den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Arten zusammenzustellen. Darzustellen sind die Art (botanische Bezeichnung) und Anzahl der neu gepflanzten Bäume, Stammbüsche und Solitärsträucher, sowie die jeweiligen Pflanzgrößen sind in einer Legende anzugeben. Im Plan sind die Arten der Bäume durch Anfangsbuchstaben zu kennzeichnen; ebenso bei Solitärsträuchern. Strauchpflanzungen sind einzuzeichnen, mit botanischen Bezeichnungen und Mengenangaben zu versehen.

Fassadenbegrünung

Bei Dachbegrünung und/oder Vegetationsflächen über Tiefgaragen ist der Substrataufbau, die Schichtstärken und eine eventuelle Bewässerung anzugeben.

Bei Tiefgaragen ist deren Umgriff einzutragen.

Weiter sind darzustellen:

Bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, Brunnenanlagen, Einfriedungen, Pergolen

Geplante Einrichtungen wie Bänke und Beleuchtung, Abgrabungen und Aufschüttungen

3. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstentum bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

3.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

3.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

3.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs.3, Nr.6 BayBO wird verwiesen.

3.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

3.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Einzelbauten und Wohnhöfe erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- Für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.

3.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

4.0. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bad Höhenstadt" - des Marktes Fürstenzell vom 10.03.1993.

4.1 Parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet, das derzeit in seinen wesentlichen Teilen als Dorfgebiet ausgewiesen ist, soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

4.2 Geltungsbereich/Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:

Altort:

Flur-Nr. 1

Flur-Nr. 2

Flur-Nr. 3

Flur-Nr. 3/3

Flur-Nr. 3/4

Flur-Nr. 3/5

Flur-Nr. 3/7

Flur-Nr. 4

Flur-Nr. 5

Flur-Nr. 6

Flur-Nr. 6/2

Flur-Nr. 6/4

Flur-Nr. 6/5

Flur-Nr. 6/6

Flur-Nr. 7

Flur-Nr. 7/1

Flur-Nr. 7/2

Flur-Nr. 7/3

Flur-Nr. 7/4

Flur-Nr. 7/6

Flur-Nr. 8/2

Flur-Nr. 8/3

Flur-Nr. 9

Flur-Nr. 11

Flur-Nr. 11/3 teilweise

Flur-Nr. 11/4

Flur-Nr. 11/5

Flur-Nr. 11/6

Flur-Nr. 11/7
Flur-Nr. 11/8
Flur-Nr. 11/9
Flur-Nr. 11/10
Flur-Nr. 11/11
Flur-Nr. 12
Flur-Nr. 12/2
Flur-Nr. 12/3
Flur-Nr. 12/4
Flur-Nr. 13
Flur-Nr. 13/2
Flur-Nr. 13/7
Flur-Nr. 13/8
Flur-Nr. 13/9
Flur-Nr. 13/10
Flur-Nr. 14
Flur-Nr. 14/1
Flur-Nr. 14/4
Flur-Nr. 15
Flur-Nr. 16
Flur-Nr. 19/4 teilweise
Flur-Nr. 21/2
Flur-Nr. 23/2
Flur-Nr. 25
Flur-Nr. 25/1
Flur-Nr. 25/2
Flur-Nr. 26/2
Flur-Nr. 86 teilweise
Flur-Nr. 87 teilweise
Flur-Nr. 89
Flur-Nr. 89/1
Flur-Nr. 89/2
Flur-Nr. 89/3
Flur-Nr. 89/4
Flur-Nr. 90 teilweise
Flur-Nr. 90/2
Flur-Nr. 91 teilweise
Flur-Nr. 92

Flur-Nr. 94 teilweise
 Flur-Nr. 95
 Flur-Nr. 95/1
 Flur-Nr. 95/2
 Flur-Nr. 95/3
 Flur-Nr. 95/4
 Flur-Br. 95/5
 Flur-Nr. 96 teilweise
 Flur-Nr. 96/4
 Flur-Nr. 96/5
 Flur-Nr. 96/7
 Flur-Nr. 100 teilweise
 Flur-Nr. 100/11
 Flur-Nr. 100/16
 Flur-Nr. 100/17
 Flur-Nr. 448/3

Die Planungsfläche umfaßt insgesamt ca. 7,15 ha (planimetriert).

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.3.1 Landesplanerische Zielsetzung (LEP)

Der Beschluß der Marktgemeinde Fürstenzell, Maßnahmen für die Entwicklung der "Wiederbelebung Bad Höhenstadt" zu ergreifen, entspricht den fachlichen Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP). In den Programmaussagen von 1984 (Neuaufgabe 1988) wird das Gebiet Bad Höhenstadt - Fürstenzell als ein "*Gebiet mit in Ansatzpunkten vorhandenem Fremdenverkehr*" definiert, das "*aufgrund des Landschaftscharakters für eine fremdenverkehrliche Entwicklung geeignet*" ist. (Rahmenplanung Bad Höhenstadt 1989, S. 116)

In der gemeindlichen Bauleitplanung werden diese Ziele des Landesentwicklungsprogrammes durch den Markt Fürstenzell konkretisiert.

4.3.2 Raumordnungsverfahren

Für die Wiederbelebung des alten Heilbades Bad Höhenstadt ist am 18.12.1989 von der Gemeinde Fürstenzell, außerdem von der Bad

Höhenstädter Heilbad GmbH & Co. KG sowie der Wenzl KG, eine landesplanerische Beurteilung beantragt worden. Daraufhin hat die Regierung von Niederbayern ein Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung eingeleitet, dessen Äußerungsfrist für die Träger öffentlicher Belange **Ende Februar 1990** war. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde mündlich am **30.06.1990**, schriftlich am 07.12.1990 mitgeteilt. Der Bebauungsplan berücksichtigt vollinhaltlich das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung, einschließlich raumordnerischer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht vom bestehenden Flächennutzungsplan 9/87 ab.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird gemäß Gemeindebeschuß vom 21.03.1989 im Parallelverfahren geändert.

Das Änderungsverfahren hat folgenden Stand erreicht:

- Aufstellungsbeschluß zur Flächennutzungsplan-Änderung : vom 21.03.1989
- Bürgerbeteiligung: vom 07.05.1993
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange: vom 11.05.1993
- Auslegung: vom 12.05.-09.06.93.
- Genehmigung: vom

4.4 Ziele der Planung

4.4.1 Großziele

- Langfristiges Stabilisieren eines wirtschaftlich vertretbaren und dem Ort angemessenen Gleichgewichts zwischen den künftigen Kureinrichtungen, den verschiedenen funktionalen Bereichen des Altortes.
- Anpassen der Baukörper, Verkehrs- und Freiflächen an die modernen Erfordernisse eines Heilbades und die gestiegenen Anforderungen der Kurgäste und Ortsansässigen an eine hohe Umweltqualität.

- Festsetzung wichtiger ökologischer Maßnahmen zur Sicherung und Förderung der Landschaft im Sinne der Flora, Fauna und zur Erholung der Menschen.

4.4.2 Teilziele

- a.) Festsetzung wesentlicher Gestaltungsmerkmale für bestehende und geplante Gebäude
- b.) Ausweisung von weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen für Gemeinbedarf
- c.) Neuordnung der Gestaltung und Funktion des fließenden und ruhenden Verkehrs in öffentlichen und privaten Bereichen. Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.
- d.) Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorzugsweise in Parkplätzen und Sammelgaragen, z.T. in Tiefgaragen.
- e.) Ortsrandgestaltung durch landschaftsgebundene Begrünung.
- f.) Abrundung der vorhandenen Siedlungsansätze
- g.) Ergänzung von Baulücken
- h.) Schaffung eines attraktiven Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer zwischen den verschiedenen Ortsteilen und der Kurzone. Anbindung an die angrenzende freie Landschaft.

4.4.3 Inhalt und Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplanes:

a.) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Dorfgebietes entlang der bestehenden Ortsdurchfahrt bzw. der Ausweisung von Dorfgebiet mit gewisser Nutzungseinschränkung im SW und im NO des Ortsteiles. Die Ausweisung der unterschiedlichen Nutzungsarten berücksichtigt den Bestand der baulichen Nutzungen und ebenso die künftige Entwicklung der einzelnen Bereiche.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft gesichert werden, insbesondere soll dadurch die Identität, d.h. wesentliche Gestaltungsmerkmale des Altortes gegenüber dem neuen Kurzentrum und der zu erwartenden baulichen Entwicklung im Umfeld bewahrt und gestärkt werden. Im wesentlichen wurde das Maß der baulichen Nutzungen auf die vorhandenen Größenordnungen abgestimmt - gewisse Erweiterungsmöglichkeiten sind dabei berücksichtigt - lediglich Baulücken und Ortsabrundungen wurden als neue bebaubare Flächen ausgewiesen.

Gewisse Nutzungen (z.B. Tankstellen) wurden zugunsten einer harmonischen Ortsentwicklung ausgeschlossen.

Die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzungsart "Dorfgebiet" wird im Bebauungsplan beibehalten, zumindest im zentralen Ortsbereich entlang der Ortsdurchfahrt. Die gemischte Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen soll auch künftig bleiben bzw. in gewissem Maße weiterentwickelt werden.

Derzeit bestehende Nutzungen in diesem Bereich:

- Landwirtschaftliche Hofstellen z.T. mit zusätzlichen Nutzungen (Gasthof, Bäckerei, Einzelhandel,)
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gewerbe (Kfz-Betrieb, Zimmerei ...)
- Wohngebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden von E + 1 auf E + 1 + D erhöht. Ansatzweise ist dieses Maß der baulichen Nutzung vorhanden und soll künftig für die im Plan gezeichneten Gebäude gelten.

Die bisher als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereiche im SW bzw. NO des Altortes sollen entsprechend der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung als MI mit Nutzungseinschränkungen definiert sein. Zugunsten einer auch künftig guten Wohnsituation sind verschiedene Nutzungen nicht zulässig - z.B. Tankstellen, Betriebe zur Verarbeitung landw. Erzeugnisse.

Dies schließt jedoch eine gewisse Beteiligung der ansässigen Bevölkerung an der Fremdenverkehrsentwicklung - etwa durch den Ausbau von größtmäßig untergeordneten Gästewohnungen - nicht aus.

Durch entsprechende Festsetzungen soll die bauliche Gestaltung der Gebäude einerseits den Grundcharakter beibehalten, andererseits sollen die Gebäude des Ortskerns (langgestreckte Satteldachbaukörper) und Siedlungshäuser aus den 50-iger und 60-iger Jahren mehr Verwandtschaft erhalten.

b.) Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

Um den besonderen Anforderungen an die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen in einem Kurort Rechnung zu tragen, werden oberirdische Stellplätze und Garagen, soweit möglich, in rückwärtige Bereiche gelegt. Bei größeren Anlagen sind TG's vorgeschlagen.

c.) Verkehr

Die gute Linienführung der Straße (PA 10) soll beibehalten werden, jedoch sollen Querschnittsausbildung und Oberflächengestaltung dazu beitragen, die Fahrgeschwindigkeit im Ortsbereich zu reduzieren. Die Flächen für Fußgänger sollen vergrößert werden, z.T. sollen Mischflächen angelegt werden, mit dem Ziel, auch im Ortsbereich ein fußgängerfreundliches und einem Kurort angemessenes Verkehrsnetz zu schaffen.

d.) Schallschutz

Der Bebauungsplan schreibt im wesentlichen bestehende Verhältnisse (mit einer gewissen baulichen Entwicklungsmöglichkeit) fest.

Daher sind vorbeugende Schallschutzmaßnahmen nur bedingt möglich. Gewisse Überschreitungen der Richtwerte sind durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen weitgehend zu kompensieren, jedoch nicht ganz auszuschließen, insbesondere dann, wenn man die Erhaltung gewachsener Ortsteile gleichrangig neben den Schallschutz stellt und so drastische Eingriffe in das Ortsbild, wie die Installation von Schallschutzwänden bzw. -wällen vermeiden will.

Durch die Realisierung der geplanten Umgehungsstraße würden sich die Belastungen durch Schallemissionen im Planungsgebiet erheblich reduzieren.

In diesem Fall sind die prognostizierten Zahlen zu überprüfen und die Schallschutzmaßnahmen ggf. hinfällig.

e.) Grünordnung

Durch entsprechende Festsetzung soll die natürliche, einheimische Vegetation gefördert werden, um die noch in Ansätzen dörflichen (landschaftsgebundenen) Eingrünungen zu bewahren bzw. weiterzuentwickeln.

Vor allem bestehende z.T. sehr sanierungsbedürftige Grünanlagen (z.B. Baumalleen) sollen weiterentwickelt und ergänzt werden.

Neben diesen Fragen der Eingrünung durch Sträucher und Bäume soll auch durch Vorgaben im Bereich Versiegelung, Schutz des Oberbodens - die Umweltgestaltung verbessert werden.

In diesem Sinne wurde für Grundstücke im Zusammenhang mit dem Bau von TG's eine Grünflächenzahl (GÜZ) vorgegeben.

Verbesserungen der Freiflächengestaltungen sind im öffentlichen und im privaten Bereich gleichermaßen nötig, vor allem der Übergang zur freien Landschaft ist künftig besser zu gestalten (Ortsrandeingrünung).

4.4.4 **Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Baugebiet umfaßt den Ortskern von Bad Höhenstadt und ist ca. 7 ha groß.

Das Gelände fällt vom höchsten Punkt 362 ü.NN südöstlich der Kirche nach allen Seiten um ca. 20 - 35 m ab. (Bachlauf ca. 334 m ü.NN).

Durch das Gebiet führt die Kreisstraße PA 10.

Das Gebiet wird allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen, lediglich im NO schließt der historische Kurpark an, im Osten grenzt ein kleines Baugebiet zwischen dem Altort und Gadham an.

Das Gebiet wird derzeit unterschiedlich genutzt:

- bebaute Flächen
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Verkehrsflächen
- Gemeinbedarfsflächen

4.4.5 **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind durch Veränderungen des Straßennetzes (Kurhausstraße, Zufahrt Gadham, ...) durch die Anlage von öffentlichen Parkplätzen, durch die Anlage von Fußwegen und durch die Ausweisung etlicher Bauparzellen erforderlich.

4.4.6 Erschließung

a.) Straße

Die Haupteerschließung erfolgt über die PA 10, die als Kreisstraße abgestuft werden soll (zu Gunsten eines fußgängerfreundlichen Ausbaus!)

Von dieser Straße zweigen verschiedene Erschließungsstraßen ab, die vor allem in ihrer Gestaltung verändert werden sollen (Mehrzweckstreifen, Wohnumfeldverbesserung).

Mit Ausnahme der Abkoppelung der "Kurhausstraße" im südlichen Bereich soll das Erschließungssystem prinzipiell erhalten bleiben.

b.) Wasser

Die zentrale Wasserversorgung von Bad Höhenstadt ist entweder durch den Zweckverband Wasserversorgung Sulzbachtalgruppe oder durch die Wasserversorgungsanlage des Marktes Fürstentzell gesichert.

Geeignete Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser sollen berücksichtigt werden.

c.) Abwasser:

Die Abwässer werden durch den Anschluß an den zukünftigen, zentralen Abwasserkanal Fürstentzell - Eholting in einem qualifizierten Trennsystem abgeleitet.

Derzeit ist das Gebiet an das bestehende Klärwerk Bad Höhenstadt angeschlossen (Mischsystem).

d.) Strom:

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG gesichert. Solartechnische Einrichtungen zur Gewinnung von Energie sind zulässig.

e.) Erdgas:

Die Erdgas Südbayern baut derzeit eine Hochdruckleitung von Pocking über Fürstentzell und Ortenburg nach Vilshofen. Ein Erdgasanschluß von Bad Höhenstadt ist im Erschließungskonzept bereits vorgesehen. Bei Aspertscham wird dazu eine Gasdruckregel- und Meßanlage für die örtliche Versorgung errichtet.

f.) Abfallstoffe:

Die Abholung der festen Abfallstoffe ist derzeit durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau-Wald gesichert.

4.4.7 Kostenermittlung

Der Marktgemeinde Fürstenzell entstehen Kosten durch den Ausbau des öffentlichen Straßenraumes (Fahrbahn, Fußwege, Plätze, ...), durch grünordnerische Maßnahmen und durch Erschließungsmaßnahmen für private Grundstücke.

Zusätzlich dazu entstehen Kosten im Bereich "Gemeinbedarf - Kindergarten"

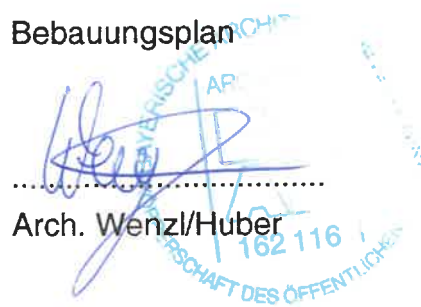
Konkrete Kostenangaben (Kostenschätzung) werden derzeit im Rahmen der Dorferneuerungsplanung erstellt.

Vornbach, den 24.02.94

Entwurfsverfasser

Bebauungsplan

Arch. Wenzl/Huber



Fürstenzell, den ..24..02..94..

Markt Fürstenzell

Holler

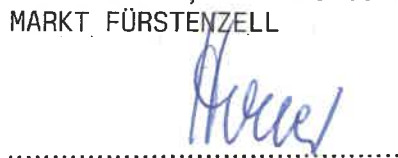
1. Bürgermeister



Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.1993 bis 09.12.1993 in Fürstenzell
ausgelegt.

Fürstenzell, den 22.06.94
MARKT FÜRSTENZELL

Holler, 1. Bürgermeister



1. Die Marktgemeinde Fürstenzell hat in der Sitzung vom 21.03.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.03.89 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister



2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 11.05.1993 gemäß § 3 Abs.1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert. Die dort vorgetragenen Empfehlungen wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.08.1993 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 12.08.1993 gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.11.1993 bis 09.12.1993 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 26.10.93 öffentlich ausgelegt. ~~Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs.2 BauGB, gleichzeitig mit dem Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB~~

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister



4. Der Marktgemeinderat hat am 24.02.1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.94 und die Begründung in der Fassung vom 24.02.1994 gemäß § 10 BauGB und Art.91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 28.09.94 Nr.: 6423P gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Fürstenzell, den 02.12.94

1. Bürgermeister



6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am 02.12.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs.3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenzell, den 02.12.94

1. Bürgermeister



3.1. Beurteilung Dorfgebiet Bad Höhenstadt Altort



Ein Vergleich mit den Orientierungswerten im Beiblatt 1 der DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) ergibt folgende, der Tabelle zu entnehmende Empfehlung für *bestehende Wohngebäude* im Dorfgebiet Bad Höhenstadt Altort.

Ab- stand Straßen- achse / Haus- front	Beur- teilungs- pegel EG		Beur- teilungs- pegel OG		Schallschutzfenster- klasse in Wohnräumen [(40 dB(A)) EG/OG	Schallschutzfenster- klasse in Schlafräumen [35 dB(A)] EG/OG
	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Klasse	Klasse
m						
5	66.5	57.8	65.2	56.4	2/2	2/2
10	63.5	54.8	63.2	54.4	1/1	1/1
15	61.2	52.4	61.5	52.8	1/1	1/1
20	59.1	50.3	60.0	51.3	0/0	0/1
25	57.4	48.6	58.6	49.8	0/0	0/0
30	56.0	47.3	57.3	48.5	0/0	0/0
35	54.9	46.1	56.1	47.4	0/0	0/0

Bei einer *Neubebauung* ergehen nachfolgende Empfehlungen.

Ab- stand Straßen- achse / Haus- front	Beur- teilung- spiegel EG		Beur- teilung- spiegel OG		Bebauung möglich	Maßnahme
	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)		
m						
5	66.5	57.8	65.2	56.4	Nein	---
10	63.5	54.8	63.2	54.4	JA	Grundrißgestaltung
15	61.2	52.4	61.5	52.8	JA	Grundrißgestaltung
20	59.1	50.3	60.0	51.3	JA	Grundrißgestaltung
25	57.4	48.6	58.6	49.8	JA	keine
30	56.0	47.3	57.3	48.5	JA	keine
35	54.9	46.1	56.1	47.4	JA	keine

Anlage: Auszug aus der schalltechnischen Stellungnahme (Lafuwa) als Grundlage für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.

Anhang:

Tabelle der Ergebnisse Lärmprognose anhand der DTU-Werte Tiefbauabt. LRA-Passau und DIN 1805 T1.

PA	Abstand/m Geschw. zul. Y	LV _T	LV _N	Zul. Orientierungswerte DIN 18005 T1, Beiblatt						Bemerk.
				WR		WA		MI/MD		
				T 50	N 40	55	45	60	50	
				Überschreitung						
9	6 m 100 km/h (50 km/h)	64	53			9	8	4	3	Bad Höh. Bahnhof
10	5 m 50 km/h (30 km/h)	64	53	14	13	9	8			Bad Höh. Parkstraße
10	4,5 m 50 km/h	64	53			9	8	4	3	Bad Höh. Altort
10	30 m 100 km/h (60 km/h)	58	47			3	2			Bad Höh. Umgeh.Str.
9	8 m 50 km/h	58	47			3	2			Bad Höh. Niedermeierf.

Die Werte wurden überschlägig für lange, gerade Straßen mit homogener Emission bei ausschließlicher freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ermittelt.

DIN 18005T1 - Bekanntmachung des StMU vom 03.08.1988 Nr. II B 8-4641.1-001/87, Berücksichtigung des Schallschutzes im Hochbau, ALLMBI. Nr. 16/1988 S.670 ff

Die Werte in Klammern bedeuten, welche Geschwindigkeitsobergrenze angestrebt wird, d.h. die Schallemissionen verringern sich!