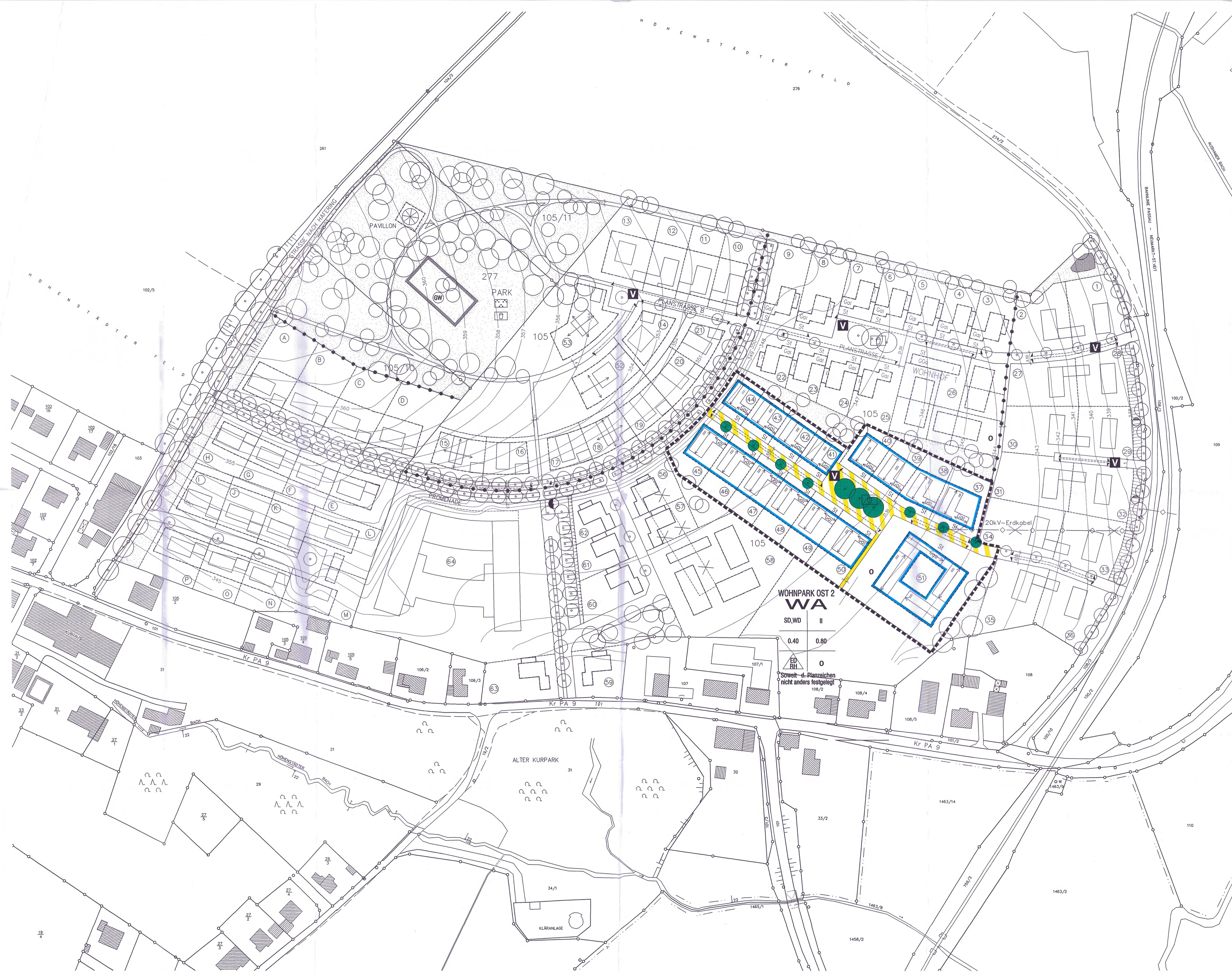




Festsetzung durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
- WA** allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ** 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
- GRZ** 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
- II** zwei Vollgeschosse (siehe textliche Festsetzungen)

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

- O** offene Bauweise
- ED RH** nur Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie**
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
gemäß § 42, Abs. 4a StVO
- St** Fläche für private Stellplätze
- Ga** Garagen
- Gga** Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrtsbereich**

Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

- Erdkabel, hier 20kV (Lagerichtigkeit nicht überprüft)**

Grünordnung

- Bepflanzung**
- Bäume zu pflanzen; Standort festgesetzt**
- Bäume zu pflanzen; Standortvorschlag**

Grünflächen

- private Grünflächen**
- Spielfeld**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**
- Hauptfirstrichtung**
- zu entfernen**
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze**
- geplante Grundstücksgrenze**
- Flurnummer**
- Parzellennummer**
- Höhenlinie**
- Straßen- bzw. Wegbreite**

Verfahrensvermerke:

Der Bebauungsplan – Entwurf Bad Hohenstadt Wohnpark Ost 2 vom 10.08.2000 hat mit Begründung vom 10.08.2000 bis 10.08.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefestellen am 10.08.2000 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 10.08.2000 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Markt Fürstenzell, den 10.08.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 10.08.2000 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 10.08.2000 bis 10.08.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefestellen am 10.08.2000 bekanntgegeben.

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, 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 sowie 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.

Markt Fürstenzell, den 10.08.2000

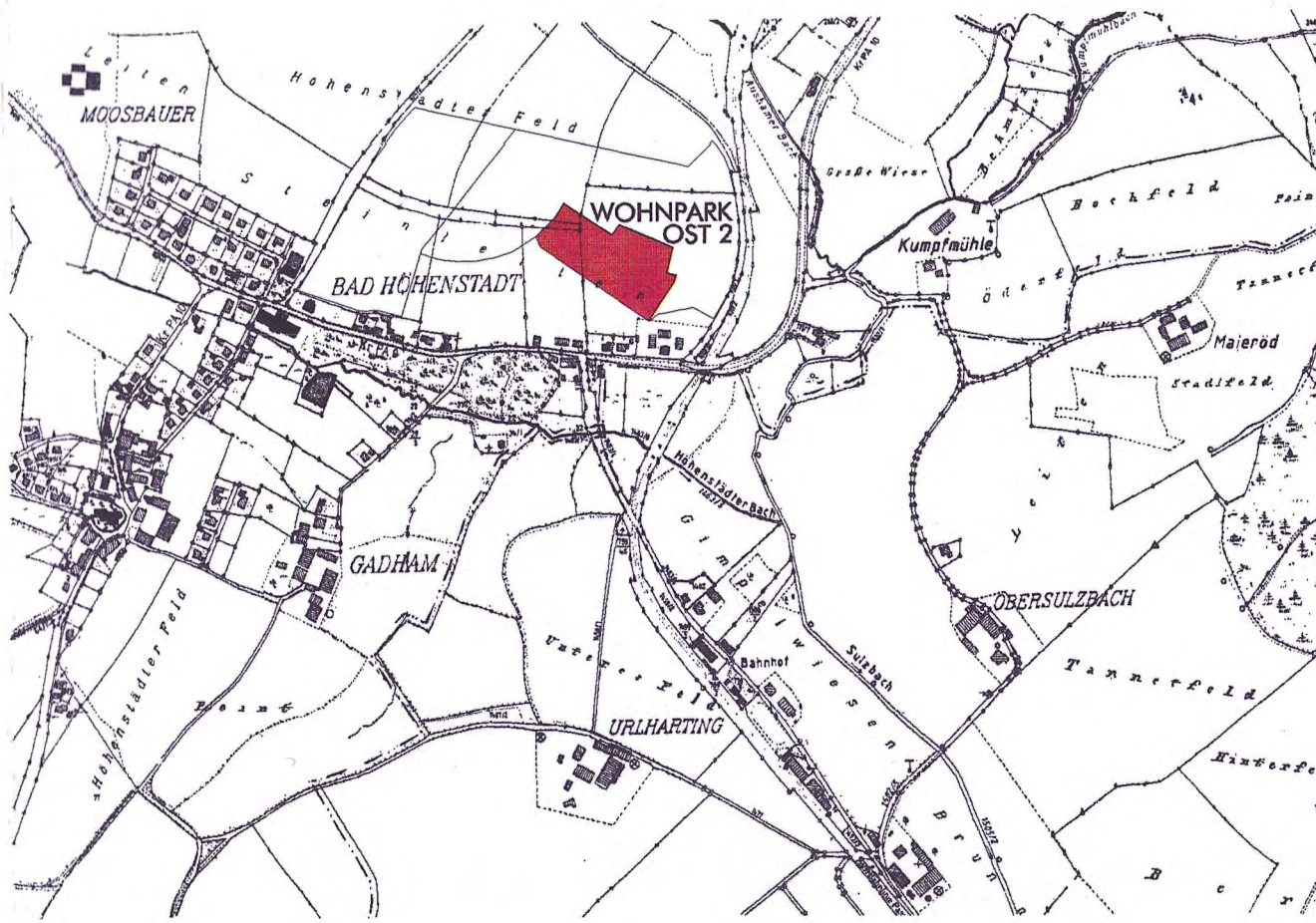
MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister

GEMEINDE FÜRSTENZELL

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BAD HOHENSTADT WOHNPAK OST 2



PLANUNG:

ERWIN WENZL
MANFRED HUBER
DIPL.-ING. ARCHITECTEN
MARIA AM SAND 7
94152 VORNBACH
Tel.: 08503/9343-0
Fax: 08503/9343-20

KE

10.08.2000

M 1/1000

Fürstenzell, 19.02.2001

MARKT FÜRSTENZELL



Holler
Holler
1. Bürgermeister

Bearbeitung

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

Tel.: 08503/9343-0
Fax: 08503/9343-20

10.08.2000



Inhaltsverzeichnis

A. Plandarstellung

Lageplan M 1/1000
mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

B. Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

I. Allgemeine Vorschriften

- § 1 Bestandteile
- § 2 Geltungsbereich

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 3 Art der baulichen Nutzungen
- § 4 Maß der baulichen Nutzungen
- § 5 Bauweise
- § 6 überbaubare Grundstücksflächen
- § 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- § 8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- § 9
Anschluß von Grundstücken an Verkehrsflächen
- § 10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- § 11 öffentliche und private Grünflächen
- § 12 Kinderspielplatz
- § 13 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- § 14 Freiflächengestaltungsplan

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 15 Garagen
- § 16 Dächer
- § 17 Außenwände und Oberflächen
- § 18 Farb- und Fassadengestaltung
- § 19 Höhenlage der Gebäude
- § 20 Verkehrsflächen
- § 21 Geländegestaltung
- § 22 Einfriedungen

IV. Schlußbestimmungen

- § 23 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

C. Hinweise

D. Begründung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung des Architekturbüros Wenzl + M. Huber, Vornbach in der Fassung vom 10.08.2000 mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung.

Hinweise und Begründung sind beigegefügt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung. Der bestehende Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des vorliegenden Planes durch die Neuplanung ersetzt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885), das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

§ 3 Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- (1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19 und 20 BauNVO)

- (1) zulässige Grundflächenzahl: max. 0,4
- (2) zulässige Geschößflächenzahl: max. 0,8
- (3) Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der jeweiligen Plan-eintragungen.

Über dem obersten Geschoß sind keine weiteren Nutzungen zulässig.
Fällt das Gelände, bezogen auf die Haustiefe bzw. Länge um mehr als
1,50 m, ist das Untergeschoß als Vollgeschoß auszubilden.
Darüber ist dann noch 1 Vollgeschoß zulässig.

- (4) Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag
zwei Vollgeschosse
- (5) Hausformen
Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, je nach Planeintrag,
max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, ausgenommen hiervon ist der
Wohnhof.

§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nach Planeintrag

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- (1) Baugrenzen
- (2) Grenzgaragen sind zulässig.
Treffen zwei Grenzgaragen an einer Grundstücksgrenze zusammen, so sind
sie in Bezug auf Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudetiefe, Fassaden-
konstruktion, etc.) aufeinander abzustimmen.

§ 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden innerhalb der Baugrenzen auf den dafür festgesetzten Flächen und - soweit im Plan eingetragen - nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig.
Offene Stellplätze sind nur auf den mit ST gekennzeichneten Flächen zulässig und dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Öffentliche und private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Natursteinpflaster mit Rasenfuge).
- (2) Stellplatzschlüssel

Es gilt Art. 52 BayBO

Bei Wohngebäuden gilt folgender Schlüssel:
- Familienheime: 2 Stpl/Wohneinheit

Ansonsten ist die IMBek. `78 von Gültigkeit.

§ 8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in:
Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen, Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- (2) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigte Bereiche

§ 9 Anschluß von Grundstücken an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse nicht zulässig (d.h. Einfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig).

§ 10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB))

Die festgesetzten Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlage für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen.

§ 114 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünflächen

Baumscheiben und Baumgräben entlang der öffentlichen Straßen und Wege, sowie sonstige durch Planzeichen festgesetzte straßenbegleitende Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden. In den Sickermulden und Sickergräben sind die Grünflächen extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd pro Jahr).

(2) Private Grünflächen

Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

Je 250 qm privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 12 Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und Art. 8 BayBO)

(1) Werden Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück ein Spielplatz nach Art. 8 (1) BayBO anzulegen und zu unterhalten. Ist dies auf einem Baugrundstück nicht möglich, so kann diese Verpflichtung nach Art. 8 (2) BayBO durch eine finanzielle Beteiligung an dem durch Planzeichen festgesetzten Kinderspielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder an einem in der näheren Umgebung zu errichtenden öffentlichen Kinderspielplatz ausgeglichen werden.

(2) Die Spielplätze sind mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

§ 13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes sowie der Platz- und Grünflächen sind Bäume nach den Artenlisten zu pflanzen. Je 4 Stellplätzen ist zur Begrünung der Parkplätze ein Großbaum zu pflanzen. Baumart nach Artenlisten. Bei der Anpflanzung der Bäume ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB vom Jahre 1899 Art. 47 bis 54 zu beachten.

(2) Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.

- (3) Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

- (4) Artenlisten

Artenliste 1 für Promenade, Wohnstraßen und Wohnhöfe

(Hochstamm)

Linde	Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ahorn	Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer compestre (Feldahorn)
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Wildkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

je Straßenzug ist eine Baumart durchgängig zu pflanzen

Artenliste 2 für Baumreihe an der Straße nach Hafering

Apfel in Lokalsorten

Birne in Lokalsorten

Zwetschke in Lokalsorten

Kirsche in Lokalsorten

Artenliste 3 für Eingrünung der Regenrückhalteteiche

Baumarten:

Hochstamm 3xv.,	STU 12/14
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Schwarz-Pappel	- Populus x canadensis
Silber-Weide	- Salix alba

Straucharten:

Sträucher, 2 xv., 100/150

Faulbaum	- Rhamnus frangula
Öhrchen-Weide	- Salix aurita
Grau-Weide	- Salix cinerea
Knack-Weide	- Salix fragilis
und vergl. Arten	

Artenliste 4 für Ortsrand nach Norden

Bäume: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v.m.B., Stu 18 - 20 cm/20 - 25

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Fagus sylvatica</i>	- Buche
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
Obstbäume in Lokalsorten	

Sträucher:

2 x v.o.B., 60 - 100 cm/ 125 - 150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Sambucus nigra</i>	- schwarzer Holunder
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weiß-Dorn
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß

Die Grundstücke im Norden zum künftigen Ortsrand hin, die an die freie Landschaft anschließen, sind locker mit freiwachsenden Baum- oder Strauchgruppen zu bepflanzen.

Durchgehende, geschnittene Hecken sind an dieser Stelle anzuschließen. Ergänzungen durch Blütensträucher sind zulässig.

(5) Nadelgehölze

Nadelgehölze sind zur Einfriedung von Privatgärten sowie in Gartenbereichen, die sich zur Straße hin orientieren, unzulässig.

Hinweise zur Grünordnung:

Baumstandorte:

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mind. 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind.

Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so daß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Qualifikation:

Bäume: Fertige Alleebäume, mind. STU 20/25

Heister/

Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 125 cm,
Breite mind. 80 cm

Sträucher: 2 - 3 xv., 5 - 7 Grundtriebe, H 80 cm

Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuastern. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen. Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert ist. Hingewiesen wird auf die einschlägigen DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“. Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen.

§ 14 Freiflächengestaltungsplan

Für Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Kureinrichtungen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Über ihn wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 15 Garagen

Garagen sind gemäß Planeintrag als selbstständiges Gebäude zulässig oder als Anbau mit Pultdach (gemäß § 6).

§ 16 Dächer

(1) Dachform und Kniestock

Je nach Wahl des Gebäudetyps wird folgendes festgesetzt:
Typ 1 (Erdgeschoß + Dachgeschoß)

Satteldach (SD): 35 - 38°, Ziegel naturrot
Kniestockhöhe: 1,20 - 1,50 m
(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

Typ 2 (Erdgeschoß + Obergeschoß)
Satteldach (SD): 19 - 27°, Ziegel naturrot
Kniestock über Decke Obergeschoß: max. 30 cm
(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude je nach Typ anzupassen.

Anbauten: entweder dem Hauptdach angepaßt oder
Pultdach (PD) 5 - 10° Blechdeckung

(2) Dachaufbauten

Dachgaupen sind unzulässig.
Solaranlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig.
Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

(3) Dacheinschnitte (-terrassen) sind unzulässig

(4) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig.
Max. 2 Stück pro Dachseite.

Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten(-anbau) zulässig.

§ 17 Außenwände und Oberflächen

- (1) Außenwände sind so zu konstruieren, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.
- (2) Grundsätzlich sind Massiv- und Leichtbauweisen zulässig.
- (3) Unzulässig sind:
 - auffallend unruhige (Zier-)Putze
 - Kunststoffverkleidungen
 - Ornament-Strukturgläser
- (4) Außenwände (Brandwände) ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Als Richtwert gilt:

1 Pflanze je 2 m Wandlänge

Auch Fassaden mit Fenster sollten in Anbetracht der positiven stadtökologischen Wirkung insbesondere auf das Kleinklima mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden.

- (5) Anbauten in einem Abstand von 0 - 3 m zur Grundstücksgrenze dürfen keine Öffnungen zum Nachbargrundstück haben (Brandwand/Sichtschutz).

§ 18 Farb- und Fassadengestaltung

- (1) Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- (2) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

§ 19 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, daß sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Der bestehende und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.

Die Oberkante des Erdgeschoßniveaus darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände - bergseitig - liegen.

Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.

§ 20 Verkehrsflächen

- (1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- (2) Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig ist:
 - Asphaltbelag
 - Pflasterbelag
- (3) Fuß- und Radwege zulässig ist:
 - wassergebundene Decke
 - Pflasterfläche
 - Kiesmastix
 - Asphalt
- (4) Fußgängerbereiche und Plätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig ist:
 - Natursteinpflaster
 - Natursteinplatten
 - Betonpflaster (Quadrat- oder Rechteckform)
 - Betonplatten
 - Wassergebundener Belag
- (5) Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:
 - wassergebundener Belag
 - Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
 - Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge
 - Rasengittersteine
 - Schotterrasen

§ 21 Geländegestaltung

Das vorhandene Gelände ist möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Der Anschluß an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.
(Geländemodellierung).

§ 22 Einfriedungen

Art. 9 (1) BayBO

Nicht zulässig sind straßenseitige Einfriedungen im Zufahrtsbereich.
Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel aller Art auszubilden.

Zulässig sind:

- Holzzäune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,40 m
- Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung

Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

IV. Schlußbestimmungen

§ 23 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C. Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Fürstenzell 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.

1.1 Luft

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

1.2 Flächenversiegelung

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

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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 Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

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

1.6 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

2. Sonstige Hinweise

2.1 Baugrund

Der vorhandene Baugrund besteht in der obersten Schicht aus Lößlehm. Dieser feinsandige Ton ist bei steifer Konsistenz gut tragfähig. Darunter befindet sich eine tragfähige Kiesschicht von 1,0 bis 1,5 m Mächtigkeit.

Als dritte Schicht stößt man auf Blättermergel (Meeresmolasse) in Form eines steifen bis halbfesten, sandigen Tones.

Grundwasser ist in diesem Schichten nicht vorzufinden.

2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

2.3 Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Landshut, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.4 Stromversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die OBAG-Bezirksstelle mindestens drei Monate vorher zu verständigen in diesem Zusammenhang, sei auch auf das 20kV -Kabel im Ostbereich des Geltungsbereiches hingewiesen.

2.5 Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Landratsamt Passau bzw. die Außenstelle Landshut des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

D. Begründung

1. Planungsanlaß, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Das Planungsgebiet ist im bestehenden Bebauungsplan als Sondergebiet „Kurgebiet“ ausgewiesen.

Da in der derzeitigen wirtschaftlichen, finanziellen und sozialpolitischen Situation die Wiederbelebung von Bad Höhenstadt, d.h. der Neubau eines Kurzentrums nicht realisierbar ist, hat sich die Marktgemeinde Fürstenzell dazu entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um eine andere bauliche Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Insbesondere durch den Umstand, daß halbfertige Bauwerke im Rohbauzustand das Ortsbild stark beeinträchtigen, besteht Handlungsbedarf für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet.

Bedingt durch o.g. Baueinstellung ergibt sich für den Ort Bad Höhenstadt eine völlig veränderte Baulandsituation.

So wurden 1998 die ersten zwei Teilbereiche des ehemaligen Sondergebietes überarbeitet und die neuen Bebauungspläne als Satzung beschlossen. Im Zuge der weiteren Bebauung soll nun der nächste Bauabschnitt zur Planreife gelangen.

Das geplante Wohngebiet auf der Fläche des Kurzentrums steht damit als entwicklungsfähige Ortserweiterungsfläche zur Verfügung und soll in einem Zeitraum von 10 - 15 Jahren entwickelt werden.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet ist ca. 16.000,00 qm groß und wird begrenzt im Süden von Wohnbebauung entlang der Kreisstraße PA 9, im Osten, Norden und Westen vom Bebauungsplan Wohnpark Ost.

Es umfaßt folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 105 teilw.

2.2 Topographie

Das Planungsgebiet fällt vom höchsten Punkt im NW (351 m ü. NN) nach Osten um 7 m.

Das ursprüngliche Gelände ist durch die begonnene Baumaßnahme im mittleren Bereich stark verändert worden (Baugruben, Terrassierungen ...), und ist inzwischen als zusammenhängende Hangfläche wiederhergestellt.

2.3 Nutzungen

Die unberührten Hangflächen werden derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt (Heuwiesen).

Die wieder aufgefüllten Baugruben werden begrünt.

2.4 Baugrund

Der überwiegende Teil des Geländes ist unberührt und voll tragfähig.

Die Baugruben in Gebietsmitte sind so aufgefüllt, daß ebenfalls ein tragfähiger Baugrund in den Baufeldern existiert.

Hinweise und Empfehlungen vom Bodengutachter sind zu beachten.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Fürstenzell gehört zur Region Donau-Wald (Planungsregion 12, Bayern) und liegt im westlichen Teil des niederbayerischen Landkreises Passau.

Der Raumstruktur nach gehört Fürstenzell zum ländlichen Raum abseits überregionaler Entwicklungsachsen.

Naturräumlich wird Fürstenzell dem „Isar - Inn - Hügelland“ zugeordnet.

Das Kleinzentrum Fürstenzell befindet sich an der regionalen Entwicklungsachse Passau - Griesbach - Pfarrkirchen.

Fürstenzell ist ein Gebiet dessen Struktur zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen gestärkt werden soll und das aufgrund seines Landschaftscharakters für eine fremdenverkehrliche Entwicklung geeignet ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist derzeit als SO Kurzentrum ausgewiesen und soll im Parallelverfahren als WA festgeschrieben werden.

3.3 Fachplanungen

3.3.1 Entwässerungsmaßnahmen

Das Planungsgebietes soll im Trennsystem entwässert werden.

Schmutzwasser wird hier in den neugebauten Kanal (Bad Höhenstadt - Engertsham - Eholting) eingeleitet. Regenwasser soll über Regenrückhalteteiche in den Vorfluter (Bad Höhenstädter Bach - Sulzbach) eingeleitet werden.

Das entsprechende wasserrechtliche Verfahren wurde bereits durchgeführt.

3.3.2 Erdgas

Die Erdgas Südbayern hat das Baugebiet bereits an ihr Leitungsnetz angeschlossen.

4. Städtebauliche Planung

4.1. Bauliche Nutzung

4.1.1 Zielsetzung

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluß an bebaute Siedlungsbereiche in Bad Höhenstadt..

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das sich gut in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild einfügt und besonders auch fußläufig gut an die bestehende Ortsstruktur angeschlossen wird.

Die grundsätzliche städtebauliche Idee wurde aus der Topographie bzw. vom geplanten Baukörper des Kurzentrums abgeleitet.

Es ergeben sich fingerartige bebaute Bereiche mit dazwischenliegenden zusammenhängenden Grünzonen. Die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen mit Platzaufweitungen münden in eine ringförmige Promenade als prägnantes Erschließungselement.

Die Hügelkuppe ist von Bebauung freigehalten und soll im Rahmen der Dorferneuerung als Park angelegt werden.

4.1.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wurden so festgesetzt, daß sich großzügige, zusammenhängende Grünflächen, räumlich gut gefaßte Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und ablesbare eigenständige Wohnquartiere entstehen können - bei sparsamen Umgang mit der Fläche.

Das Siedlungsbild wird locker und gut durchgrünt sein.

Die Geschosßzahl und die Dachformen sind aus den angrenzenden Siedlungsteilen abgeleitet.

4.1.3 Baugrenzen

Die „Baufelder“ wurden so konzipiert, daß differenzierte öffentliche und private Freiräume entstehen. Es wurde besonders auf zusammenhängende großzügige Gartenflächen geachtet.

Schlecht nutzbare Restflächen sollen vermieden werden, deshalb wurde bei kleineren Grundstücksflächen grenznahe Bebauung festgesetzt.

4.2 Bauliche Gestaltung

4.2.1 Dachlandschaft

Ziel der Planung ist es, eine differenzierte, aber dennoch ruhige Dachlandschaft in Anlehnung an anschließende Baugebiete zu erhalten (Vermeidung von Dachaufbauten etc.)

4.2.2 Baukörper und Höhenlage

Insbesondere bei den kleinen Grundstücken sollen durch schlanke Baukörper eine gute Raumbildung und gut nutzbare Freiflächen geschaffen werden. Festsetzungen zur Höhenlage sollen einer harmonischen Einfügung der Gebäude in die Landschaft sichern.

4.2.3 Öffentliche Freiflächen

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereiche unterschiedlich getroffen. Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades sowie auf gute Eingrünung geachtet. Die Oberflächenentwässerung wurde durch offene Gerinne und Gräben in die Freiflächengestaltung integriert.

4.3.1 Verkehrsgrün

Das öffentliche Erschließungssystem wird mit unterschiedlichen Großbäumen bepflanzt. In den Wohnstraßen kennzeichnen die Bäume die Zugänge zu den Grundstücken, auf den Plätzen leisten sie Aufenthaltsqualität für Freizeit und Erholung. Die geplanten Großbaumstrukturen dienen als ökologische Ausgleichsflächen, sie werden langfristig städtebaulich wirksam sein und zusammen mit den straßennahen privaten Grünflächen die Gebäude einbinden. Breite Pflanzstreifen ermöglichen ein gesundes Wachstum und eine lange Lebenserwartung der Bäume (ca. 10 qm pro Baum). Die Entwässerung der Straßen und Wege erfolgt zum Teil in den Baumgräben und ermöglicht so die notwendige Wasserzufuhr.

4.3.2 Öffentliche Grünflächen, Wasserrückhaltung

Parallel zu den Erschließungsflächen wird das Oberflächenwasser gesammelt und in die Sickergräben und Sickermulden eingeleitet. Diese Grünflächen werden bepflanzt. Durch die extensive Pflege wird sich ein naturnaher Charakter entwickeln. Diese strapazierfähigen Grünflächen dienen auch für Kinderspiel und Freiraumnutzung. Die wechselfeuchten Zonen sind wertvolle ökologische Grünflächen.

4.4 Private Grünflächen

4.4.1 Gartenflächen

Private Grünflächen müssen je 250 qm einen Laubbaum aufweisen um langfristig eine flächige Baumstruktur im Baugebiet zu erreichen.

4.4.2 Parkplatzbegrünung

Private Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen.

Um die Überdeckung der Parkplätze zu erreichen, ist je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, dabei ist je Baum mind. 8 qm Grünfläche vorzusehen.

Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, müssen die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen).

4.5 Ableitung von Regenwasser

Das Regenwasser soll über Regenrückhalteteiche dem Vorfluter zugeleitet werden.

Grundstücksbezogene Regenwasserzisternen sind erwünscht.

Das Oberflächenwasser der Straße soll über Entwässerungsmulden (offene Landgräben) ebenfalls zu den Regenwasserrückhalteteichen bzw. zum Vorfluter geleitet werden. Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllMBL. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind dabei zu beachten.

Niederschlagswasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Baugebiet soll von der Straßen nach Hafering her erschlossen werden.

Die als Mischfläche angelegte Erschließungsstraße verbindet die Haferinger Straße mit der Promenade.

Ein differenziertes Fußwegesystem verbindet die einzelnen Bauquartiere untereinander und erschließt bestehende Ortsteile und den neuen Park auf der Hügelkuppe.

5.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischen Strom ist durch die OBAG gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zentralverband Wasserversorgung Unteres Inntal gewährleistet.

5.3 Abwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz im Osten und im Mischsystem im Westen abgeführt.

Oberflächenwasser wird über straßenbegleitende Gerinne bzw. offene Landgräben über Regenrückhalteteiche in den Vorfluter geleitet.

5.4 Entsorgung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die AWG Donau-Wald mbH.

5.5 Schallschutz

Die überschlägige Schallemissionsberechnung ergab eine deutliche Unterscheidung der zulässigen Schallschutzwerte. Zugrunde gelegt wurden die aktuellen Verkehrszahlen mit 10 %-igem Aufschlag. Damit konnte auf eine detaillierte Berechnung verzichtet werden.

6. Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan wird durch die Neuplanung ersetzt.

7. Kosten

Die Erschließung der privaten Bauflächen wird über einen Erschließungsvertrag geregelt.