

A. PLANZEICHNUNG

B. PLANZEICHEN

1. Festsetzung durch Planzeichen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungsabkürzungen

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZmax.	Hausform
Hausform	Dachform
Anzahl Vollgeschosse höchstzulässig	Wandhöhe maximal

Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,30

Einzel- / Doppelhaus

maximal zulässige Wandhöhe 6,5m

Zahl der Vollgeschosse, hier 2

1.2 Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

1.3 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öfftl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigt

keine Einfahrt

1.4 Dachformen und Firstrichtung

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

Hauptfirstrichtung

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Bäume zu pflanzen am Straßenraum

Bäume zu pflanzen auf öfftl. Fläche

1.7 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

zu besetzende Bodenplatte

bestehende Bebauung

Hausnummer, hier Nr. 10

Flurnummer, hier 105

bestehende Höhenlinie, hier 345

geplante Grundstücksgrenze

Parzellengröße

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne

B. Bebauungs- und Grünordnungsplanung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt wird nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) aufgestellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungsplanung in der Fassung vom 23.03.2017 und der Grünordnungsplanung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- (1) max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,35
- (2) max. Zahl der Vollgeschosse: 2
- (3) Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich eingeschossig auszuführen.
- (4) die max. Wandhöhe wird auf max. 6,5 m begrenzt. Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- (2) nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
- Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

- (1) Baugrenzen
- Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
- (2) Die Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten.

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

- (1) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- (2) Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster mit Raseinfuge).
- (3) Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO einhalten. Soweit Grenzgaragen aneinandergelagert werden, sind diese in Querschnittsausführung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf mind. 3m festgesetzt.
- (4) Stellplatzschlüssel
- Bei Einfamilienhäusern gilt folgender Schlüssel:
- 2 Stellplätze / Wohneinheit
 - 1 Stellplatz / Einliegerwohnung bis 60m²

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

- (1) Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in: Fahrbahn, Grünfläche und Gehweg im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- (2) öfftl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Wohnstraße
- verkehrsberuhigte Bereiche

§ 9 Grünordnung

- (1) Bäume auf Privatgrundstücken
- Pro Grundstück ist ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum mind. III. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
- (2) Bei Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.
- (3) Zu pflanzende Straßenbäume
- Die im bzw. am öffentlichen Straßenraum festgesetzten Bäume sind nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen kurzfristig zu pflanzen. Es sind Bäume mind. II. Wuchsordnung zu verwenden.
- (4) Bei der Auswahl der Pflanzarten wird auf den unter Hinweisen zur Satzung beiliegenden Pflanzlisten verwiesen.
- (5) Pflanzqualitäten jeweils mind. H 3x STU 18-20, wenn nicht anders festgesetzt.
- (6) Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

§ 10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Die im Geltungsbereich Wohnpark Ost 2 bislang festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen mit einer Größe von 723m² wird außerhalb des Geltungsbereiches Wohnpark Ost 3 auf der FlurNr 123 Gmkg. Bad Höhenstadt in gleicher Größe festgesetzt - im Bebauungsplan Familienkategorie Kumpfmühl-Deckblatt Nr. 3. Diese Ausgleichsmaßnahme ist bis spätestens Ende April 2018 durchzuführen.

§ 11 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune, Metallstabzäune oder als Holz-Haueisenzäune ohne Sockel mit einer Gesamthöhe von max. 1,10 m zulässig. Zu öffentlichen Straßenflächen hin ist ein Abstand von 0,5m einzuhalten.

§ 12 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- (2) Straßenflächen: zulässige Beläge
- Asphaltbelag
 - Pflasterbelag
- (3) Fuß- und Radwege: zulässige Beläge
- Pflasterfläche
 - Mineralbelag mit Rieseisestreuung
 - Asphalt

(4) Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

- wassergebundener Belag
- Betonpflaster mit Raseinfuge, grau
- Natursteinpflaster (Granit) mit Raseinfuge
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

§ 14 Geländegestaltung:

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abtragungen 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).

§ 15 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abtragungen und Aufschüttungen ergeben. Fällt das Gelände bezogen auf die Hausstiefe bzw. Hauslänge um mehr als 1,50m, ist das untere Geschoss als Hanggeschoss, d.h. als Untergeschoss auszubilden (E + U).

Die vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen. Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die max. zulässigen Wandhöhen abzustimmen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 16 Dächer

- (1) Dachform, -neigung und Material
- SD Satteldach: 22° - 35°, Ziegel / Betondachstein, rot
- WD Walmdach: 22° - 35°, Ziegel / Betondachstein, rot
- PD Pultdach: 7° - 15° Blechdeckung

Hauptfirstrichtung

Anbauten, Garagen und Nebengebäude

Dachausbildung wie Hauptgebäude.

(2) Dachaufbauten

Dachgauben sind unzulässig.

Max. 1 Querriegel pro Dachseite, First Nebendach 50cm unter First Hauptdach, Dachneigung wie Hauptdach

(3) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(4) Dachverglasungen

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5m² zulässig. Randabstand zum Ortsgang mind. 3m, max. 2 Stück / Seite

Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

C. Hinweise

1. Hinweis auf Pflanzlisten

(1) Bäume im bzw. am öffentlichen Straßenraum

- Prunus avium Wildkirsche
- Pyrus pyrasier Wildbirne
- Malus sylvestris Wildapfel

(2) Bäume für Streuobstwiesen

- Juglans regia Walnuss
- Malus sylvestris Holz-Apfel
- Prunus avium Wildkirsche
- Pyrus communis Holz-Birne
- Malus domestica Fruchtapfel in Arten
- Pyrus communis Fruchtbirne in Arten

(3) Gehölze für Feldhecken

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus spec. Weißdorn
- Lonicera caprifolium Gelbblatt
- Prunus spinosa Schlehe
- Populus tremula Zitterpappel
- Rosa spec. Rosen
- Rubus spec. Brombeere
- Salix spec. Weiden
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

(4) Bäume für private Grünflächen

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Alnus cordata Italienische Erle
- Alnus in cana Grauerle
- Amelanchier lamarckii Felsenbirne
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Crataegus laevigata Apfel-Dorn
- Crataegus laevigata Rot-Dorn
- Sorbus domestica Spielapfel
- Juglans regia Walnuss
- Prunus avium I. Sorten Vogel-Kirsche
- Pyrus communis Wildbirne
- Sorbus aucuparia Eberesche

- (5) Sträucher
- Amelanchier ovalis Felsenbirne
- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Einfruchtiger Weißdorn
- Eucyrtus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Rosa in Arten Wildrose
- Salix spec. Weide
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum spec. Schneeball
- Beerensträucher in Sorten

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNDORDNUNGSPLAN

"Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt"

Einfassung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 31.05.2017

GEMEINDE: Markt Fürstentzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt" beschlossen. (Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2012 bis 05.12.2012 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02.08.2012 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2012 bis 05.12.2012 öffentlich ausgestellt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 15.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 03.03.2017 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 15.09.2016 wurde mit der Begründung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2017 bis 03.03.2017 erneut öffentlich ausgestellt.

6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 31.05.2017 den Bebauungsplan "Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 23.03.2017 als Satzung beschlossen.

Fürstentzell, 03.10.2017

Markt Fürstentzell

Hammer

Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Fürstentzell, 03.10.2017

Markt Fürstentzell

Hammer

Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt" wurde am 03.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstentzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Fürstentzell, 03.10.2017

Markt Fürstentzell

Hammer

Bürgermeister

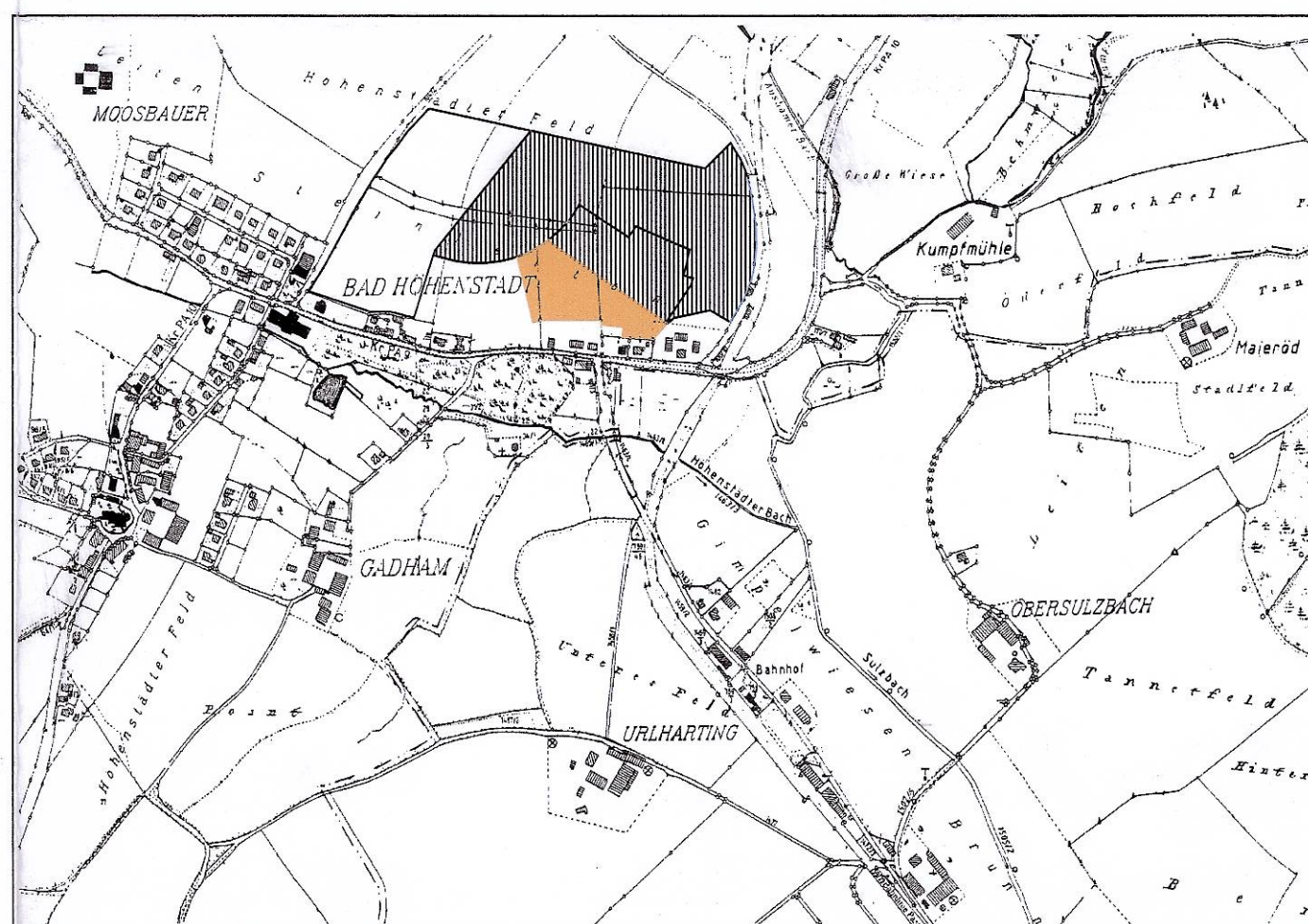
Vorname Nachname

Entwurf: 02.08.2012

Entwurf: 15.09.2016

Einfassung: 23.03.2017

MASSTAB 1/1000



Übersichtsplan 1/5000

Markt Fürstentzell

BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN

"Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt"

Einfassung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 31.05.2017

GEMEINDE: Markt Fürstentzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

GEMEINDE: Markt Fürstentzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

GEMEINDE: Markt Fürstentzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

GEMEINDE: Markt Fürstentzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

GEMEINDE: Markt Fürstentzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

GEMEINDE: Markt Fürstentzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

GEMEINDE: Markt Fürstentzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

GEMEINDE: Markt Fürstentzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

WENZL
ARCHITEKTEN
DR. ERNST-GERHARDT STR. 6
94034 PASSAU
TELEFON 0851/75952-0
TELEFAX 0851/75952-20
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

PROJ.NR. 1218

PLANNR 01

MASSTAB 1/1000

DATUM 23.03.2017

PLANFERTIGER we wa

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

“Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt”

Begründung und Erläuterung, Fassung 15.09.2016

Planungsanlass

Das Wohngebiet auf dem ehemals für ein Kurzentrum vorgesehenes Terrain soll erweitert werden.

Die Erweiterung schließt im Südwesten des Wohnquartiers 'Wohnpark Ost 2' an und erstreckt sich auf eine Teilfläche des bislang noch als Kurzentrum festgesetzten Sondergebietes.

Die weitere (Wohnbau-) Entwicklung in dieser Situation 'nach Innen' entspricht der ursprünglichen konzeptionellen Grundüberlegung, die Sondergebietsfläche 'Kurzentrum' um einen zunächst zu erhaltenden Kernbereich herum als Wohngebiet zu entwickeln.

Nachdem es nun nach jahrelangen Anstrengungen nicht gelungen ist, die geplante Kurnutzung in verkleinerter Form zu realisieren, soll nun ein Teil des damals bebauten Bereiches als Wohngebiet umgewidmet werden.

Der innerste Bereich des Sondergebietes 'Kurzentrum Bad Höhenstadt' soll weiterhin bestehen bleiben.

Das geplante Wohngebiet mit 13 Parzellen reagiert auf die Nachfrage nach Bauparzellen in der vorgesehenen Größe und Lage.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Wohngebiet 'Wohnpark Ost 2' im Nordosten bzw. Osten, der 'Promenade' im Nordwesten und dem noch erhaltenen Teil des geplanten Kurzentrums im Westen.

Im Süden schließt dörfliche Bebauung an der Kreisstraße PA 5 an. Insgesamt ist das Planungsgebiet also allseitig von Bebauung umgeben.

Die geplante Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha.

Insgesamt also inkl. der überplanten Fläche vom Wohnpark Ost 2 ist das Planungsgebiet

1,43 ha groß.

Der nordwestliche Teil des Planungsbereiches erstreckt sich auf den unmittelbaren Baubereich des ehemaligen Kurzentrums. Hier befindet sich noch die Bodenplatte des vierten Traktes/Areals des geplanten Kurzentrums. Die Bodenplatte muss abgebrochen werden verbunden mit entsprechendem Bodenaustausch. Das weitere Umfeld (ehemaliger Baustellenbereich) wurde bereits parallel zur ersten Wohngebietsausweisung 'renaturiert', d.h. mit Humus abgedeckt. Im Westen befinden sich größere Humusmieten, die im Zuge der Wohngebietsentwicklung eingeebnet werden sollen.

Abgesehen von der Böschung im Nordwesten hin zur 'Promenade' ist das Gelände relativ eben. Es fällt nach Südosten um ca. 4 m (4%).

Städtebauliches Konzept und Erschließung

Ähnlich wie beim bestehenden Wohngebiet wird durch eine zur Promenade senkrecht gerichtete Straße ein Wohnquartier erschlossen, das die Grundidee für die Verteilung der Baumassen des ursprünglich geplanten Kurzentrums aufnimmt:

Eine bogenförmig angelegte Baugruppe entlang der Promenade mit strahlenartig angelegten Einzelquartieren nach Osten, Süden und Westen.

Damit entstehen überschaubare Wohnquartiere mit guter Orientierbarkeit durch die geplanten Straßen.

Im Sinne einer Vernetzung - vor allem auch fußläufig - ist vorgesehen, das neue Wohnquartier über einen befahrbaren Fußweg mit dem nördlich anschließenden Wohnquartier Wohnpark Ost 2 zu verbinden. Aus diesem Grund wird die Parzellierung in diesem Bereich geringfügig verändert und die dort bislang festgesetzte Ausgleichsfläche aufgehoben, um sie andernorts zu realisieren.

Nach Süden werden über eine Stichstraße zwei weitere Parzellen erschlossen. Diese Stichstraße setzt sich in Richtung Ortsmitte in einem Fußweg fort. Damit wird das neue Wohnquartier an den Altort angebunden. Die Bebauung selbst soll in Fortführung bereits bebauter Bereiche in offener Bauweise mit Einzelhäusern und Nebengebäuden erfolgen.

Planungsrechtliche Vorgehensweise

Aufgrund der Lage im Innenbereich soll das Wohngebiet nach § 13a BauGB entwickelt bzw. ausgewiesen werden d.h. es entfällt der Umweltbericht (für die Umwidmung dieser Brachfläche) und es fallen keine Ausgleichsflächen an.

Nachdem nun aber die geplante Fläche an den Wohnpark Ost 2 anschließen soll, ist vorgesehen, die im Osten liegende Ausgleichsfläche - als gliederndes Grün zum SO gedacht - zu verlagern.

Des weiteren soll eine Fußwegverbindung zum Wohnpark Ost 2 - befahrbar auch für Sonderfahrzeuge wie Müllabfuhr, Schneepflug und Feuerwehr - angelegt werden, sodass die geplante Erweiterung und die Änderungen im Bereich Wohnpark Ost 2 in einem Plan bzw. in einem Verfahren zum besseren Verständnis geregelt werden.

Der Bebauungsplan Wohnpark Ost 3 ersetzt den Bebauungsplan Wohnpark Ost 2 in dem entsprechenden Teilbereich. Die entsprechenden Festsetzungen der zu verlagernden Ausgleichsfläche werden parallel in einem Deckblattverfahren (Bebauungsplan Familienerholung Kumpfmühle/ Deckblatt 3) erfolgen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Planungsbereich wird analog zum bestehenden Wohngebiet ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauGB festgesetzt. Damit sind die gleichen Nutzungen wie in der bebauten Umgebung zulässig - vor allem Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, hier 0,35) durch die max. zul. Wandhöhe (hier 6,5 m), durch die Geschosshöhe (hier max. 2) und durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen bestimmen ein Baufeld, das eine gewisse Grundordnung der Gebäude gewährleistet, andererseits aber auch eine gewisse Planungsfreiheit für Gebäudeanordnung und Gebäudegröße ermöglicht.

Bauweise

Als Bauweise wird die 'offene Bauweise' festgesetzt, d.h. Gebäude bis max. 50 m und seitlicher Grenzabstand nach BayBo. Grenzständige bzw. grenznahe Garagen sind dennoch möglich.

Gebäudeform

Zulässig im Planungsgebiet sollen sein Einzel- und Doppelhäuser.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist von öffentlichen Straßen her erschlossen, nur an wenigen Stellen ist keine Zufahrt zulässig aufgrund topographischer oder räumlicher Restriktionen.

Der Belag ist im Sinne einer Minimierung der Versiegelung wasserdurchlässig auszubilden.

Garagen können im Baufeld frei platziert werden. Grenzgaragen und auch grenznahe Garagen sind unter Beachtung der BayBo einzuhalten.

Der Stellplatzschlüssel ist analog zu den benachbarten Wohnquartieren mit mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit ausgebildet.

Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Verkehrserschließung soll über eine verkehrsberuhigte Straße mit Anbindung an die Promenade im Norden und einer Stichstraße im Osten erfolgen. Damit wird das Wohngebiet noch mehr vernetzt.

Nach Süden zweigt eine Stichstraße (für 2 Bauparzellen) ab, die als Fußweg weiter zur Ortsmitte führt.

Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Flächen für Kraftfahrzeuge und Fußgänger gemeinsam d.h. ohne Gehweg konzipiert. Die Beruhigung erfolgt über entsprechende Belagsgliederung z.B. durch Aufpflasterung der Besucherstellplätze bzw. der Platzaufweitungen. Die Verkehrsflächen sind im Sinne einer Minimierung der Versiegelung mit 5 m für den Hauptstraßenzug bzw. 3,5 m für die Stichstraße entsprechend dimensioniert.

Im öffentlichen Straßenraum sind alle weiteren Vor- und Entsorgungsleitungen vorgesehen:

Das Schmutzwasser wird nach Osten bzw. Süden im Trennsystem an Kommunale Schmutzwasserleitungen angeschlossen.

Ebenso wird das Regenwasser im Trennsystem an entsprechende Regenwasserleitungen angeschlossen und über Regenrückhalteeinrichtungen dem Vorfluter zugeleitet.

Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das örtliche Stromnetz.

Telekommunikation erfolgt über Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz der Telekom.

Energieversorgung erfolgt über Anschluss an das örtliche Gasleitungssystem der Erdgas Bayern AG.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen dazu beitragen, das Quartier selbst gut zu durchgrünen und es in die benachbarten Quartiere gut einzubinden.

So sind Festsetzungen zu Pflanzungen von Bäumen am bzw. im öffentlichen Straßenraum getroffen, zu Festsetzungen zu weiteren Baum- und Strauchpflanzungen sowie zur Gestaltung von (befestigten) Verkehrsflächen.

Zwischen Wohnpark Ost 2 und Ost 3 ist ein schmaler Trennstreifen in Form einer privaten Grünfläche mit Ruderalbewuchs vorgesehen.

Ausgleichsflächen

Für den neu ausgewiesenen Siedlungsbereich sind aufgrund des Gebietscharakters (Innenbereich) keine Ausgleichsflächen erforderlich. Jedoch wird die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes derzeit festgesetzte Ausgleichsfläche (Für Wohnpark Ost 2 DB 5) nunmehr als Wohngebiet ausgewiesen und muss andernorts ersetzt werden.

Dies geschieht im nahe gelegenen Gebiet "Familienkurgebiet Kumpfmühle, Deckblatt Nr. 3" durch eine entsprechende Festsetzung eines Teilbereiches am Sulzbach als Ausgleichsfläche in entsprechender Größe.

Das entsprechende Deckblattverfahren erfolgt parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnpark Ost 3.

Einfriedungen

Die Einfriedungen sind - soweit überhaupt erforderlich - zurückhaltend zu gestalten vor allem zum öffentlichen Straßenraum hin. Hier ist im Sinne einer großzügigen Gesamtgestaltung ein Abstand zwischen Zaun und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Geländegestaltung, Höhenlage der Gebäude und Baugrund

Der ehemalige Baustellenbereich des geplanten Kurzentrums wurde nach dem Baustopp wieder eingeebnet, jedoch etwas flacher mit Terrassenausbildung zur "Promenade" hin.

Dadurch konnten künstliche Aufschüttungen vermieden werden, der Baugrund ist damit "gewachsener Boden" und entsprechend stabil. Lediglich die noch vorhandene große Bodenplatte eines geplanten Bettentraktes muss abgebrochen werden mit entsprechend nachfolgendem Bodenaustausch. Die Maßnahme erstreckt sich überwiegend auf öffentliche Verkehrsflächen und nicht überbaubare private Grundstücksbereiche.

Die künftigen Wohnhäuser können damit ohne künstliche Anhebungen und ohne künstliche Anböschungen gut in das vorhandene Gelände eingefügt werden. Dieses Planungsziel ist im Bebauungsplan im § 14 und § 15 vorgegeben.

Festsetzung zur Dachgestaltung

Analog zur bebauten Umgebung sollen als Dachform zulässig sein: Satteldächer und Walmdächer und Pultdächer mit entsprechenden Angaben zur Dachneigung und Deckungsmaterialien.

Ziel dieser Vorgaben ist ein lockerer Zusammenhalt der Dachlandschaft.

Planungshinweise

In den Hinweisen erfolgen Angaben zu Pflanzlisten, zum Umweltschutz (Luft, Wasserhaushalt, Wasserentsorgung, Baustoffen und Bodendenkmälern). Desweiteren zur Löschwasserversorgung/Feuerwehr und zur Ausbildung von Wendeanlagen.

Geltungsbereich

Die Neuausweisung von Bauland (Wohnpark Ost 3) ist vor allem verkehrstechnisch mit dem Wohnpark Ost 2 verbunden (durchgängige Verkehrserschließung). Aus diesem Grund wird ein Teil des Wohnparks Ost 2 durch den Bebauungsplan Wohnpark Ost 3 neu festgesetzt und planungsrechtlich ersetzt.



Fürstenzell, 09.10.2017

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister