



BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE BEARBEITUNG ERFOLGTE AUF BESCHLUSS DES
MARKTES FUERSTENZELL VOM 06.07.1994 DURCH

FUERSTENZELL, DEN 13.12.1994

PLANUNGSBÜRO
ING. RAIMER GRUBER BFA
Boralmühlweg 7, 3400 Sankt Pölten
Tel. 08508/450, Fax 1299

PLANAUSARBEITUNG UEBERARBEITET	13.12.1994
PLANAUSARBEITUNG	16.08.1994
ENTWURF	06.07.1994
VORGANG	DATUM

BEBAUUNGSPLAN
M = 1 : 1000
BERG-KASTENFELD II



MARKT FUERSTENZELL
LKRS. PASSAU

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 06.07.1994...IN DER FASSUNG
VOM 13.12.94 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 02.04.95 BIS 02.02.95 IM
RATHAUS FUERSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT
SEINER AUSLEGUNG WURDEN ÖRTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN
AMTSTAFELN AM 23.12.94 BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT
BESCHLUSS VOM 16.02.95 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMASS § 10
BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZ FÜR DEN

FUERSTENZELL, DEN 03.04.95.....
1. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMASS § 11 ABS. 3 BAUGB ALS RECHTS
AUF SICHTLICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET. ES LIEGT DAS SCHREIBEN
VOM 18.04.95...NR. 643/95...ZUGRUNDE.

Fuerstenzell, DEN 21.04.95.....
1. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG GE-
MAESS § 12 BAUGB, DAS IST AM 21.04.95, RECHTSVERBINDLICH. DER
BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 21.04.95 BIS 08.08.95
IM RATHAUS FUERSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIG-
UNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG
WURDEN ÖRTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETAFFELN
AM 21.04.95...BEKANNT GEGEBEN.
GEMASS § 215 ABS. 1 DES BAUGESETZBUCHES IST EINE VERLETZUNG
VON VERFAHRENS-, ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGESETZBUCHES
BEIM ZUSTANDKOMMEN EINES BEBAUUNGSPLANES UNBEACHTLICH, WENN
SIE IM FALLE EINER VERLETZUNG DES IN § 214 ABS. 1 SATZ 1
NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIF-
TEN NICHT SCHRIFTLICH INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNT-
MACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND
GEMACHT WORDEN SIND, ODER IM FALLE VON ABWEGUNGSMANGELN
NICHT INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BE-
BAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN
SIND. DER SACHVERHALT, DER DIE VERLETZUNG ODER DIE MAENDEL
BEGREUENDEN SOLL IST DARZULEGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB).
AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 UND ABS. 4
DES BAUGESETZBUCHES ÜBER DIE FRISTGEMASSE GELTENDMACHUNG
ETWAIGER ENTSCHEIDUNGSANSPRUECHE FUER EINGRIFFE IN EINE
BISHER ZULAESSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND
UEBER DAS ERLOSCHEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRUECHEN WIRD
HINGEWIESEN.

FUERSTENZELL, DEN 03.05.95.....

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
BERG KASTENFELD II

MARKT FÜRSTENZELL

LKRS. PASSAU

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 6. Juli 1994,
13.12.1994

Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Berater und Ingenieur für das Bauwesen
94060 Fürstenzell-Eggenstham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD II MARKT FÜRSTENZELL

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13. 03. 1986 entwickelt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche., auch während der Planfeststellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1- 13 des BBauG geregelt.

2. Anlaß zur Aufstellung

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung (§ 2 BauGB - Maßn.G) beschließt die Marktgemeinde Fürstenzell die Aufstellung eines Bebauungsplanes " Berg Kastenfeld II " in der Gemarkung Engertsham im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet Engertsham - Berg Kastenfeld II grenzt im Südwesten an den Ortskern und das Baugebiet Berg Kastenfeld. Es erstreckt sich in nord-westlicher Richtung bis zu dem, im Besitz des Markt Fürstenzell liegenden Naturdenkmals. Im Nordosten wird das Baugebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen der Gemeinde Neuburg / Inn und im Südosten von dem Baugebiet Berg Kastenfeld begrenzt. Mit dem Baugebiet Engertsham - Berg Kastenfeld II wird die bauliche Entwicklung im Ortsteil Engertsham abgerundet und geschlossen.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach ausgewiesen. Vor allem im Südosten des Baugebietes ist die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern geplant. Jedem Haus sind zwei Garagen zugeordnet. Weitere PKW - Stellplätze sind vor den Garagen bzw. in den offenen Vorgartenflächen möglich.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Mischgebiet MI (§ 6 Bau NVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächen und Geschoßflächenzahl (GRZ u. GFZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine Hanglage (Südwesthang) auf. Die Höhenlage der Erschließungsstraßen richtet sich an den Einmündungen nach den vorhandenen Verkehrsflächen. Im Baugebiet werden die Straßen im wesentlichen den Geländehöhen angepaßt. Entsteht jedoch eine zu unruhige Linienführung, so wird die Gradienten als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD II MARKT FÜRSTENZELL

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in den Hauptachsen durch Planstraßen mit einer einseitigen, durch Grünstreifen unterbrochenen Parkreihe und einem einseitigen Bürgersteig. Die untergeordneten Planstraßen, Zufahrten zu einzelnen Hausgruppen, werden ohne Bürgersteig ausgeführt. Die Fahrbahnen werden asphaltiert und mit einer Großpflasterzeile abgeschlossen. Die Bürgersteige (Gehbereich) werden gepflastert. Die Trennung zwischen Fahr- und Gehbereich wird durch eine muldenförmige Ausbildung des Pflasters unterstrichen. Die Mulde dient zur Ableitung des Oberflächenwassers. Auf Bordsteine wird verzichtet. Zusätzlich wird die Trennung von Fahr- Park- und Gehbereich durch die in der Parkreihe angeordneten Grünflächen geschützt. Der Verkehrssicherheit dienen auch die offenen Vorgärten und der im übrigen Bereich einzuhaltende Abstand zwischen Straßenkante und Grundstücksumzäunung

5.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die ortsüblichen Beleuchtungskörper

5.5.3 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Markt Fürstenzell eingeleitet.

5.5.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz der Sulzbachtalgruppe gesichert.

5.5.5 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG), welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Der Anschluß der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel.

5.5.6 Gasversorgung

Das gesamte Baugebiet wird an das Versorgungsnetz der Erdgas - Südbayern GmbH angeschlossen und mit Erdgas versorgt.

5.5.7 FS - Anschluß

Zur Vermeidung der einzelnen Dach-Antennen wird das gesamte Gebiet verkabelt und an das Kabelnetz der Telekom angeschlossen oder vorübergehend über eine Sammelantenne versorgt.

6. Voraussichtliche Auswirkung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD II MARKT FÜRSTENZELL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

- 0.11 Offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Im Bebauungsplan durch besondere Planzeichen ▲ ▲ ▲ festgelegt

0.2 MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.21	Einzelhausgrundstücke	510 m ²
0.22	Doppelhausgrundstücke	320 m ²
0.23	Hausgrundstück	230 m ²

0.3 BAUDICHTE

- 0.31 Wohnungen je Gebäude
Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 0.32 Garagen je Grundstück
Je Grundstück sind mind. 2 Garagen (Stellplätze) bzw. mind. 2 Stpl. je Wohneinheit zu errichten

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0.41 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
- A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß.
- B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß mit 1 Obergeschoß oder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß.
- C) Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes einzuhalten.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur festzustellen und in die Ansichtspläne einzuzeichnen, wobei die Höhenlage der Straße darzustellen ist:

- o.42 zu 2.1 Zulässig:
- 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 25 - 35
- Dachdeckung: Pfannen ziegelrot oder dunkelbraun
- Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette
- Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1.5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2.5m
Anzahl der Gauben max 2 Stück je Dachseite
- Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelaußenmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden.
Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD MARKT FÜRSTENZELL

- 0.43 zu 2.1 **Zulässig**
- 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 25 - 35
- Dachdeckung: Pfannen ziegelrot oder dunkelbraun
- Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette.
- Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1.5 m² Gaupenvorderfläche
bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der
Dachgaupen vom Ortgang mind. 2.50 m
Anzahl der Gaupen max. 2 Stück je Dachseite.
- Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen
Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel
in einer Breite Giebelmaß bis 0,4 der Gebäudelänge,
jedoch max. 5.50 m angeordnet werden.
Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach
angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der
Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im
Bereich der hangseitigen Gebäudewand.
-
- 0.4 4 zu 2.1 **Zulässig**
- 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 30 - 40
- Dachdeckung: Pfannen ziegelrot oder dunkelbraun
- Kniestock: Zulässig bis max. 0,80 m von OK-Decke bis OK-Pfette
Bei Landhaustypen mit Außenholz verkleidetem Dachge-
schoß sind Kniestöcke bis 1.20 m von OK Decke bis OK
Pfette zulässig, wenn sich diese durch Abschleppung des
Daches oder seitliche Anbauten wie Garagen usw.
ergeben.
- Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1,5 m² Gaupenvorderfläche bei
einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der
Dachgaupen vom Ortgang mind. 2.50 m. Anzahl der
Gaupen max 2 Stück je Dachseite.
- Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen
Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel
in einer Breite Giebelmaß 0,4 der Gebäudelänge, jedoch
max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und
Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe
muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches
liegen.
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im
Bereich der hangseitigen Gebäudewand

0,5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.51 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen
Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu
gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Dachkehlen
sind hierbei zu vermeiden. Wandhöhe traufseitig nicht über 2,75 m,
Wandhöhe am First nicht über 4,75 m. Bei Grenzgaragen darf eine
Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden.
- 0,52 **Stellplätze und Zufahrten**
Stellplätze und Garagen-Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrs-
fläche hin nicht abgezaunt werden. Als Belag für diese Flächen sind
Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke
zu verwenden.

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD II MARKT FÜRSTENZELL

0,6 STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

Um die gegebene Gelände-Formation (Hanglage) nicht zu zerstören sind Stützmauern und Böschungen (terrassierte Abgrabungen und Auffüllungen) nicht erlaubt. Ausnahmsweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen am Gebäude, zur Errichtung von Wohnterrassen bis max 1.50 m Höhe in einem Abstand von der talseitigen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m.

0,7 EINFRIEDUNGEN

- Zaunart:** An der Straßenseite Holzlatten-, Hannichel- oder Maschendrahtzaun. Abstand zum Straßenrand mind. 0,5 m. Zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes wird eine zusätzliche Hinterpflanzung des Zaunes empfohlen. Keine Sträucher aus der Negativliste.
- Zaunhöhe:** Von 0,80 bis 1.20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,60 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
- Ausführung:** Holzlatten- und Hannichelzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe max. 0,20 m über Gehsteig- bzw. Strassenüberkante. Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün oder graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sollten zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes mit bodenständigen Gehölzen sichthemmend bepflanzt werden. Keine Sträucher aus der Negativliste
- Pfeiler:** Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,4 m tief, nicht höher wie Zaun. Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein oder Sichtbeton. Pfeilerbreite darf nur bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen.

0,8 GRÜNFLÄCHEN

- 0,81** Öffentliche Grünflächen
Die Grünflächen werden allgemein zugänglich angelegt. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden. Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 0,83.
- 0,82** Vorgartenflächen
Die Vorgartenflächen dürfen zur öffentlichen Fläche hin nicht abgezäunt werden.
Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Sträucher und Pflanzen zu verwenden. In Vorgartenflächen dürfen auch Stellflächen für PKW, entsprechend 0,52, angelegt werden.

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD II MARKT FÜRSTENZELL

- 0,83 Ortsrandeingrünung
Zur Abgrenzung des Baugebietes zu den angrenzenden Feldern ist an der nordseitigen Grundstücksgrenze der Parzellen 30 - 37 eine freiwachsende Blütenhecke zu pflanzen.
- 0.84 Freiflächengestaltungsplan
Zur Sicherstellung einer geordneten Freiflächengestaltung ist mit dem jeweiligen Bauantrag für die Parzellen 1 - 14 ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 0,85 Empfehlung
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen

Bäume:

- Rotbuche
- Stieleiche
- Spitzahorn
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Zitterpappel
- Ulme
- Birke
- Obstbäume

Weiter wird empfohlen einen Baum je 200 - 300 m2 Grundstücksfläche zu pflanzen

Gehölze:

- Hasel
- Liguster
- Heckenkirsche
- Kornelkirsche
- Vogelbeere
- Feldahorn
- Traubenkirsche
- Schneeball
- Pfaffenhütchen
- Wildrosen
- Obstgehölze

o,86

Negativ - Liste
Bei allen öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin, dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:

- Lebensbaum
- Scheinzypresse
- Blaufichte
- Trauerweide
- Trauerbirke
- Blutbuche

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD II MARKT FÜRSTENZELL

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 81)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4, 5
BauNVO werden ausgeschlossen)

MI

Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
Die im Plan ausgewiesenen Parzellen Nr. 23 - 26 sind aus-
schließlich einer nichtstörenden gewerblichen Nutzung vor-
behalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1

Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und
Untergeschoß am Hang
GRZ = 0,2 GFZ = 0,5



Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und
1 Obergeschoß
GRZ = 0,2 GFZ = 0,5

Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und aus-
gebautes Dachgeschoß
GRZ = 0,2 GFZ = 0,4

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22,23 BauNVO)

3.1



Offene Bauweise

3.1.1



nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2



nur Doppelhäuser zulässig

3.1.3



nur Hausgruppen zulässig

3.2



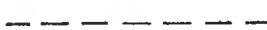
Baulinie

3.3.



Baugrenze

3.4



Geplante Grundstücksgrenze

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten Art. 7 Abs. 1 Satz 2 bis 3 BayBO sind zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD II MARKT FÜRSTENZELL

4. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Baugrundstück für Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-----|--|--|
| 5.1 | | Straßenverkehrsflächen |
| 5.2 | | Öffentliche Stellplätze |
| 5.3 | | Befahrbarer Wohnweg |
| 5.4 | | Radweg, Fußweg |
| 5.5 | | Straßenbegrenzungslinie (die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.). |

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-----|--|--|
| 6.1 | | Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone .
Die Sicherheitsabstände zu beachten. |
| 6.2 | | Trafostation, Pumpstation |
| 6.3 | | Kanalisation - Hauptleitung |
| 6.4 | | Straßenbeleuchtung |

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- | | | |
|-----|--|--|
| 7.1 | | öffentliche Grünflächen |
| 7.2 | | Spielplatz |
| 7.3 | | Private Vorgärten und Garageneinfahrten die zur Straße hin nicht abge--
zäunt werden dürfen |
| 7.4 | | Pflanzgebot für Bäume |

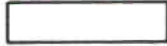
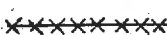
8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- | | | |
|-----|-----|--------------------------|
| 8.1 | | Baugrenze |
| 8.2 | St | Stellplätze |
| 8.3 | GSt | Gemeinschaftsstellplätze |
| 8.4 | Ga | Garagen |
| 8.5 | GGa | Gemeinschaftsgarage |

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD II MARKT FÜRSTENZELL

9. Sonstige Darstellung und Festsetzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-----|---|---|
| 9.1 |  | zu pflanzende Bäume und Gehölze |
| 9.2 |  | zu pflanzende Bäume und Gehölze (zwingend) |
| 9.3 |  | Verkehrsgrün |
| 9.4 |  | mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB). |
| 9.5 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 9.6 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-
planes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| 9.7 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise |

BEBAUUNGSPLAN BERG KASTENFELD II MARKT FÜRSTENZELL

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

1538

Flurstücksnummern



Grundstücknummerierung

PLANSTRASSE

Straßenbezeichnung



Höhenlinien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 Ber. S. 3617)

Der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1784)

Der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 2. Juli 1982 (Bay Rs 2132 - 1 - 1) sowie der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 883).

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 06. 07. 1994 in der Fassung vom 13.12.94 hat mit Begründung vom 02.01.95 bis 02.02.95 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 23.12.94 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 16.03.95 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 03.04.95

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 13.04.95 Nr. 643 BP zugrunde.

Fürstenzell 21.04.95
Passau, den



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist am 21.04.95

rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 21.04.95 bis 08.05.95 im Rathaus Fürstenzell

öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 21.04.95 bekannt gegeben.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt geltend gemacht worden ist (§ 155a BauGB)

Fürstenzell, den 09.05.95



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister