



FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bestehende Gebäude

1. Art der baulichen Nutzung

- WA allgem. Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO (zulässige und unzulässige Nutzungen siehe textl. Festsetzungen)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung (sh. auch Teil B Textliche Festsetzungen)

- Baulinie
- Baugrenze
- RH 1 Haustyp mit typenbezogenen Festsetzungen im Teil B Textliche Festsetzungen

- II D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, z. B. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Vollgeschoss mit Kniestock

- Anbauzone: Flächen, in denen nach § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO 1990 Anbauten möglich sind. (Siehe textl. Festsetzungen Teil B)

- im EG zwingend von Bebauung freizuhalten

- TH 360° maximal zulässige Traufhöhe in m über NN

- FH 360° maximal zulässige Firsthöhe in m über NN

- SD Satteldach

- Firstrichtung bindend

- PD Pultdach, Gefälle in Pfeilrichtung

3. Verkehrsflächen (sh. auch Teil 2 Textliche Festsetzungen)

- FW öffentlicher Fußweg
- F+R öffentlicher Fuß- und Radweg
- FW Fußweg auf privatem Grund, öffentlich zu widmen
- 360° festgesetzte Höhenkote Geländeoberfläche in m über NN
- TG Flächen für Tiefgaragen
- Ga Flächen für Garagen bzw. überdachte Stellplätze
- P Flächen für offene Stellplätze
- Festgesetzte Einfahrt
- Zufahrtsbereich Tiefgarage
- Sichtdreieck, von Sichtbehinderung freizuhalten über 0,8 m Höhe der Oberkante Straße

4. Grünflächen, Freiflächen, Einfriedungen (sh. auch Teil 2 Textliche Festsetzungen)

- öffentliche Grünfläche Wohnumfeld
- öffentliche Grünfläche Außenbereich Zellerbach
- private Grünfläche nicht eingezäunt
- Wasserfläche Zellerbach zu erhalten
- Wasserfläche Zellerbach Planung

- zu erhaltende Bäume
- zu entfernende Bäume
- neu zu pflanzende Bäume gemäß Pflanzschemata
- Spielfeld
- Feuchtwiese mit Senken
- zu entwickelnde Hochstauden / Röhricht
- Brücke
- Regelschnitt Pflanzschemata

B. Textliche Festsetzungen und Hinweise

C. Begründung

Die Broschüre mit den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, sowie der Begründung (39 Seiten) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 26. 04. 94 hat vom 18. 07. 94 bis 18. 08. 94 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 08. 07. 94 bekanntgegeben.

Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 10. 10. 94 hat vom 02. 11. 94 bis 02. 12. 94 erneut im Rathaus Fürstenzell ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 24. 10. 94 bekanntgegeben. Der Markt hat mit Beschluss vom 13. 12. 94 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 10. 10. 94 mit Begründung in der Fassung vom 13. 12. 94 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 15. 02. 95

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 16. 03. 1995 der Regierung von Niederbayern angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom 01. 06. 1995 erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Landshut, den 01. 06. 1995
Regierung von Niederbayern
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist am 13. 06. 95 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 13. 06. 95 bis 13. 06. 95 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeinderatsplan am 13. 06. 95 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 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, 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 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Schadensersatzansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen wird hingewiesen.

Fürstenzell, den 13. 06. 95

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Markt Fürstenzell

"Am Zellerbach"

Bebauungsplan - Grünordnungsplan

M 1/500

10.10.1994

Verfasser Bebauungsplan:
WAGMANN ARCHITEKTEN Habburgerstraße 1 D-80 801 München
Verfasser Grünordnungsplan:
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Brenner Am Buchenhang 10 84 036 Landshut

Hermann Boerner

M a r k t F ü r s t e n z e l l

"Am Zellerbach"

Bebauungsplan - Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen/Begründung

13.12.1994

Verfasser Bebauungsplan :

WAGMANN ARCHITEKTEN Habsburgerstraße 1 D - 80 801 München

Verfasser Grünordnungsplan:

Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Brenner Am Buchenhang 10 84 036 Landshut

GLIEDERUNG

Teil A Festsetzungen durch Planzeichen Bebauungsplan M 1/500 im Umschlag

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Typenbezogene Festsetzungen
 - 1.3.1 **G 1**
 - 1.3.2 **G 2a**
 - 1.3.3 **G 2b**
 - 1.3.4 **G 3**
 - 1.3.5 **RH1**
 - 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen
 - 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
 - 1.6 Sichtdreiecke
 - 1.7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
 - 1.8 Öffentliche und private Freiflächen
 - 1.9 Oberflächenwasser
 - 1.10 Grünordnung und Freiflächen

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen
 - 2.1.1 Dachform, Dachgestaltung
 - 2.1.2 Dachaufbauten
 - 2.1.3 Fassadengestaltung
 - 2.1.4 Werbeanlagen
 - 2.1.5 Antennen
- 2.2 Gestaltung der Außenanlagen

Teil C Begründung zum Bebauungsplan
Begründung zum Grünordnungsplan

Anhang

- I. Dachaufsicht M 1/1000 des B-Plan Konzepts
- II. Plan M 1/1000 Original Flurkarte mit B-Plan Umgriff
Liste mit von der Planung betroffenen Grundstücken
- III. Flächenübersicht
- IV. Städtebauliche Daten
- V. Kosten für Erschließung und Grünflächen

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das von Holzbacher Straße, Zellerbach, Kirchenweg und Doktorweg begrenzte Gebiet ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO) und als solches gekennzeichnet: **WA**

Die unter §4 Abs. 2/Nr. 3 aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

Für den Baukörper G1 werden bestimmte Nutzungen geschoßweise ausgeschlossen (siehe typenbezogene Festsetzungen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0.4.
(§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Im einzelnen gilt jedoch vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im B-Plan durch Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage oder durch typenbezogene Festsetzungen (siehe 1.3) festgesetzt ist.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.3 Typenbezogene Festsetzungen

Zur Regelung der Höhenentwicklung des Geländes und der Gebäudeanschlüsse sind im B-Plan verbindliche Höhenkoten angegeben.

Die Höhenlage von Gebäuden wird im Regelschnitt über die FB-Kote des Eingangsgeschosses über NN festgesetzt.

Die max. Trauf- bzw. Firsthöhen werden mit Koten über NN verbindlich festgesetzt. Für die Geschoßhöhen werden Richtmasse angegeben. Die gesamte Gebäudehöhe (Summe aller Geschoßhöhen) ist als Maximalmaß bindend.

Über die Anordnung von Kellern werden in den typenbezogenen Festsetzungen keine bindenden Angaben gemacht. Unter Gebäuden sind Kellergeschosse zulässig soweit deren Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet ist und die Belange von Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.

Auf den hochliegenden Grundwasserspiegel wird hingewiesen. (Stand 21.4.92: +356.38).

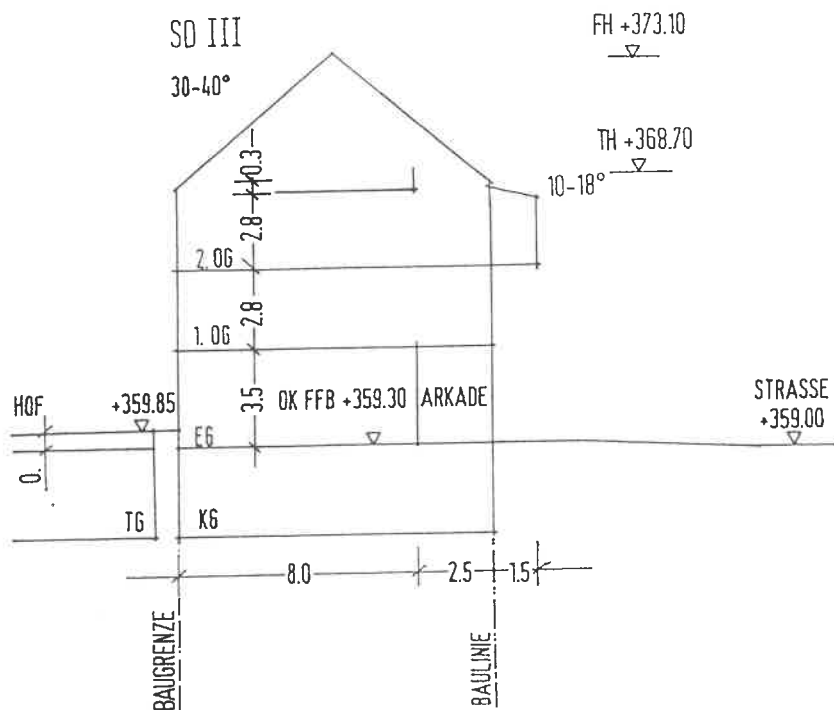
Die typenbezogenen Festsetzungen gelten im Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen.

.

1.3.1 **G1**

Geschoßwohnungsbau, dreigeschossig,
mit symmetrischem Satteldach.
Die Lärmbelastung durch den gegenüberliegenden
Supermarkt ist in der Grundrißorganisation
zu berücksichtigen.

Regelschnitt

**G1/1** Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

EG, 1. OG, 2. OG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

Unter Berücksichtigung der südlich gelegenen
Erschließungsstraße sowie der Anlieferzone auf Fl.Nr. 45/6
ist im EG und 1.OG Wohnnutzung unzulässig.

G1/2 Baukörper

Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck,
Dachneigung 30 - 40°.
Dachgauben hofseitig zulässig, entsprechend den gestal-
terischen Festsetzungen (siehe 2.).

G1/3 Anbauten und Rücksprünge

Taufseitig ist ein Überschreiten der Baulinie mit Balkonen bzw. Wintergärten entsprechend Ziff. 1.4.2.2 zulässig.

Bei Anordnung mehrerer Balkone oder Wintergärten sind diese unter einer gemeinsamen Überdachung zusammenzufassen.

Taufseitig ist innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Anbauzone die Ausbildung einer Fluchttreppe mit einer maximalen Tiefe von 6 m und einer Breite von 3 m zulässig.

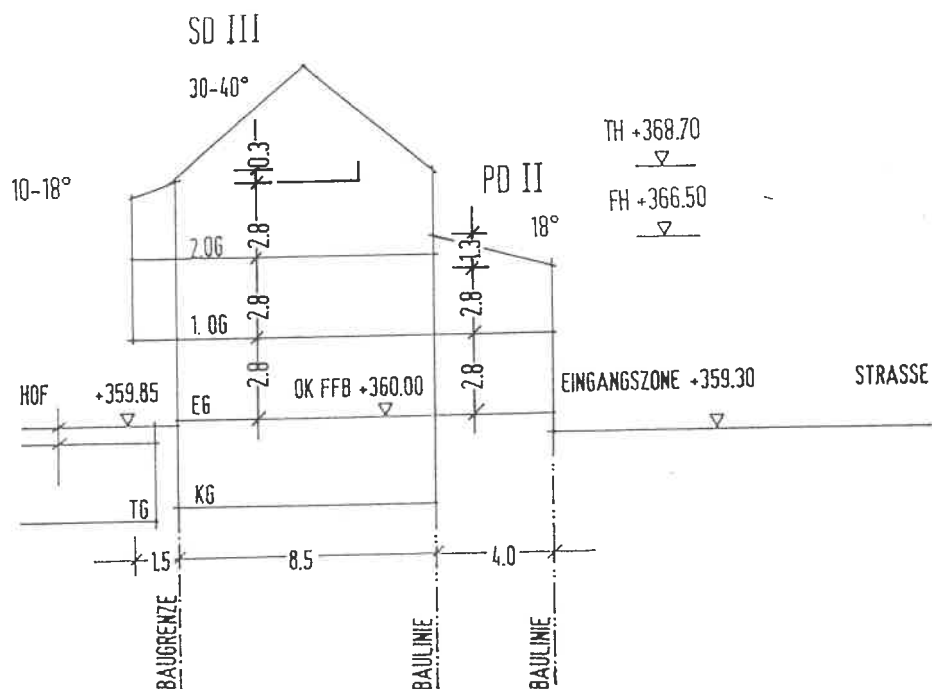
Im Erdgeschoß ist straßenseitig eine Arkade mit einer maximalen Tiefe von 2.5 m und einer Länge von 30 m innerhalb des gekennzeichneten Bereichs auszubilden.

Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen.

1.3.2 G2a

Geschoßwohnungsbau, zwei- bis dreigeschossig,
Hauptbaukörper mit symmetrischem Satteldach,
Vorgelagerter Gebäudeteil mit flach geneigtem Pultdach.
Die Lärmbelästigung durch das gegenüberliegende Schwimmbad
ist in der Grundrissorganisation zu berücksichtigen.

Regelschnitt



G2a/1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Hauptgebäude: EG, 1. OG, 2. OG als Vollgeschoß zulässig.
Vorgelagerter Gebäudeteil: EG, 1. OG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

G2a/2 Baukörper

Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck,
Dachneigung 30 - 40°.
Vorgelagerter Gebäudeteil im Grundriss als Rechteck,
Dachneigung 18°.
Dachgauben hofseitig zulässig, entsprechend den gestalterischen Festsetzungen (siehe 2.).

G2a/3 Anbauten

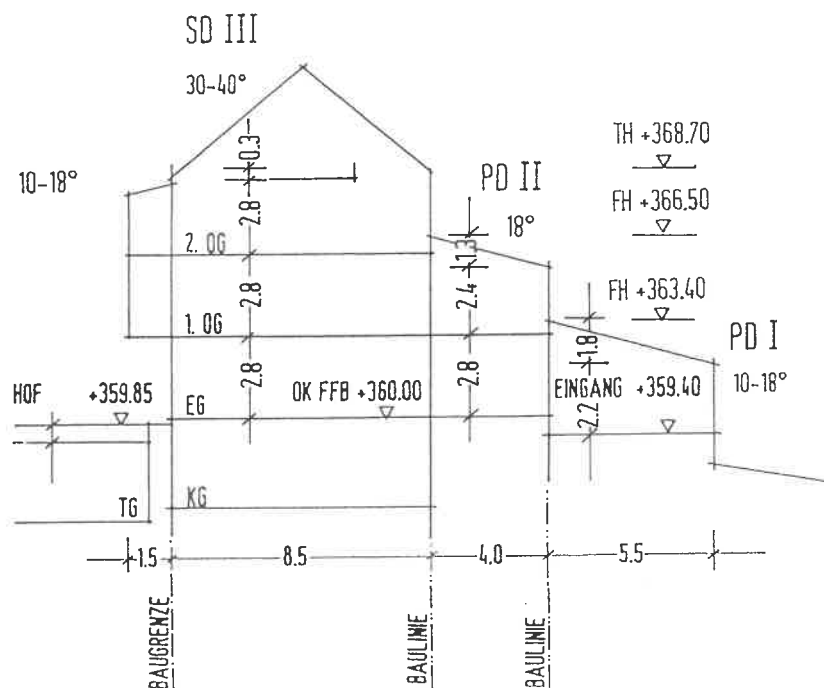
Taufseitig ist ein Überschreiten der Baulinie mit Balkonen bzw. Wintergärten entsprechend Ziff. 1.4.2.1 zulässig.

Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen.

1.3.3 G2b

Geschoßwohnungsbau, zwei- bis dreigeschossig,
Hauptbaukörper mit symmetrischem Satteldach,
Vorgelagerter Gebäudeteil mit flach geneigtem Pultdach.
Die Lärmbelästigung durch das gegenüberliegende Schwimmbad
ist in der Grundrissorganisation zu berücksichtigen.

Regelschnitt



G2b/1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Hauptgebäude: EG, 1. OG, 2. OG als Vollgeschoß zulässig.
Vorgelagerter Gebäudeteil: EG, 1. OG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

G2b/2 Baukörper

Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck,
Dachneigung 30 - 40°.
Vorgelagerter Gebäudeteil im Grundriss als Rechteck,
Dachneigung 18°.
Dachgauben hofseitig zulässig, entsprechend den gestalterischen Festsetzungen (siehe 2.).

G2b/3 Anbauten

Innerhalb der im B-Plan angegebenen Anbauzonen sind eingeschossige Eingangsüberdachungen zulässig.
Pultdach, Dachneigung 10 - 18°.

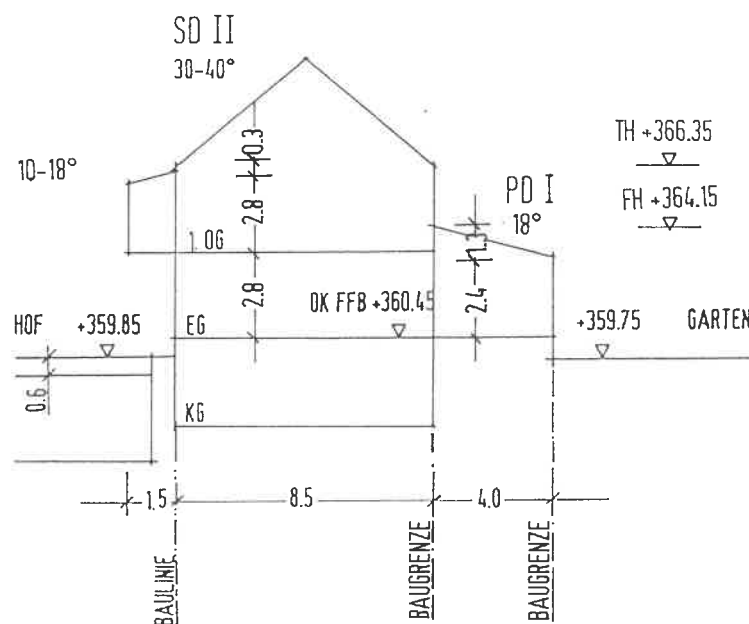
Taufseitig ist ein Überschreiten der Baulinie mit Balkonen bzw. Wintergärten entsprechend Ziff. 1.4.2.1 zulässig.

Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen.

1.3.4 **G3**

Geschoßwohnungsbau, ein- bis zweigeschossig,
Hauptbaukörper mit symmetrischem Satteldach,
Vorgelagerter Gebäudeteil mit flach geneigtem Pultdach.

Regelschnitt

**G3/1** Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Hauptgebäude: EG, 1. OG als Vollgeschoß zulässig.
Vorgelagerter Gebäudeteil: EG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

G3/2 Baukörper

Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck,
Dachneigung 30 - 40°.
Vorgelagerter Gebäudeteil im Grundriß als Rechteck,
Dachneigung 18°.
Dachgauben hofseitig zulässig, entsprechend den gestalterischen Festsetzungen (siehe 2.).

G3/3 Anbauten

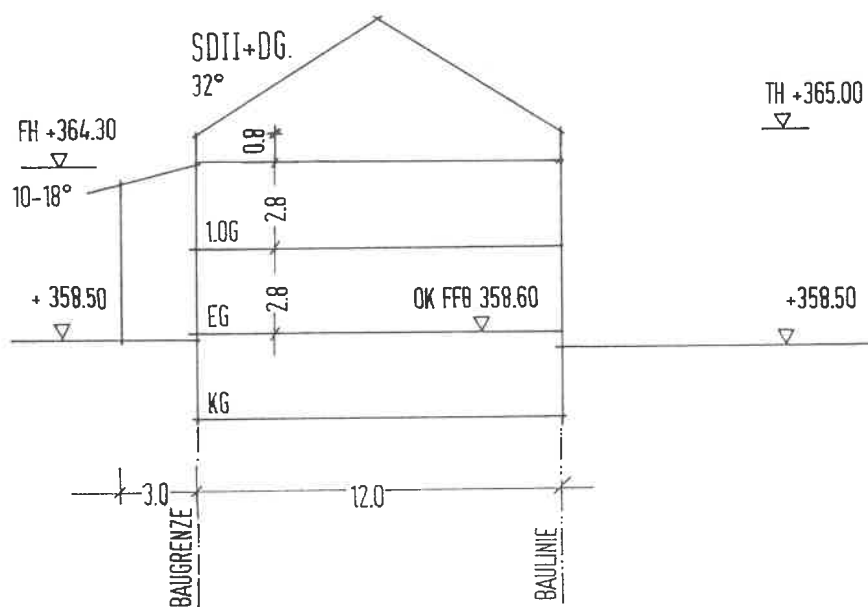
Taufseitig ist ein Überschreiten der Baulinie mit Balkonen bzw. Wintergärten entsprechend Ziff. 1.4.2.2 zulässig.

Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen.

1.3.7 RH 1

Reihenhaus, zweigeschossig,
mit symmetrischem Satteldach

Regelschnitt



RH1/1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

EG, 1. OG als Vollgeschoß zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig.

RH1/2 Baukörper

Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck,
Dachneigung 32°.

Dachgauben zulässig, entsprechend den
gestalterischen Festsetzungen (siehe 2.).

RH1/3 Anbauten

Innerhalb der im B-Plan angegebenen Baulinien und

Baugrenzen ist ein Anbau zulässig.
Pultdach, Dachneigung 18°.
(max. FH +363.1 m.ü.NN.).

Innerhalb der im B-Plan gekennzeichneten Anbauzone
sind zweigeschossige Wintergärten zulässig.
Pultdach, Dachneigung 10 - 18°.
(max FH +365.3 m.ü.NN.).

Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unter-
halb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen.

- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen
- 1.4.1 Abweichende Abstandsflächen
(Art. 7 Abs. i.V. mit Art. 77 BayBO).
Soweit bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anfallenden Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringert.
- 1.4.2 Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen
- 1.4.2.1 Baulinien und Baugrenzen können von untergeordneten Bauteilen überschritten werden, sofern diese gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind und nicht nachfolgende Festsetzungen widersprechen (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
- 1.4.2.2 Sofern es in den typenbezogenen Festsetzungen vorgesehen ist, können Baulinien und Baugrenzen überschritten werden von Balkonen, Wintergärten und Laubengängen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und deren Überdachungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,80 m, auch wenn diese Bauteile mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen.
(§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
- 1.4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO nicht zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts anderes zeichnerisch fixiert ist. Zulässig sind jedoch Terrassen, Pergolen, Einfriedungen und für die Unterbringung von Abfallbehältern notwendige Gehäuse, Verkleidungen und Unterstelldächer, sofern sie den gestalterischen Festsetzungen entsprechen und in den typenbezogenen Festsetzungen nichts anderes vermerkt ist.
Zulässig sind ferner für den Betrieb der Tiefgarage notwendige Aufgänge, Zuluftöffnungen und ähnliches (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).

- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
Tiefgaragen, Garagen, gedeckte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig (§12 Abs. 6 + 7 BauNVO).
Die Zu- und Abfahrt ist nur über die ausgewiesenen Bereiche zulässig.
- 1.6 Sichtdreiecke
In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfeld) sind zur Sicherung der freien Sicht im Straßenverkehr bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Nutzungen ab 0,8 m Höhe über Oberkante Straßenbelag nicht zulässig
- 1.7 Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen
Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind dem öffentlichen Verkehr zu widmen. (siehe Planzeichen)
- 1.8 Öffentliche und private Freiflächen
Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als öffentliche Grünfläche bzw. als private Freifläche zu gestalten.
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist eine Einfriedung nicht zulässig (Art. 98 Abs.1 Nr.4 BayBO).
Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.
- 1.9 Oberflächenwasser
Oberflächenwasser und Dachwasser sind auf dem privaten Grundstück gefiltert zu versichern.
- 1.10 Grünordnung und Freiflächen
Zu jedem Bauantrag mit mehr als 3 WE ist ein Freiflächen gestaltungsplan vorzulegen.
Je 3 Stellplätze ist zur Begründung der Parkplätze 1 Großbaum zu pflanzen.
Für die öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden.

2-3 SCHÜRIGES, EXTENSIV BEWIRT-
SCHAFTETES GRÜNLAND

EINSCHÜRIGES GRÜNLAND AUF UNTER-
SCHIEDLICHEN STANDORTVERHÄLTNIS-
SEN

GEHÖLZSAUM AUS WEIDEN/ERLEN
MIT VORGELAGERTER HOCHSTAUDEN-
FLUR BZW. RÖHRICHTZONE AM UFER

RENATURIERTER BACHLAUF MIT WECH-
SELNDER WSSERTIEFE U. WASSER-
SPIEGELBREITE; VEREINZELT STEINE
ALS UFERSCHUTZ UND UNTERSTAND

GEHÖLZSAUM AUS WEIDEN/ERLEN
MIT VORGELAGERTER HOCHSTAUDEN-
FLUR BZW. RÖHRICHTZONE AM UFER

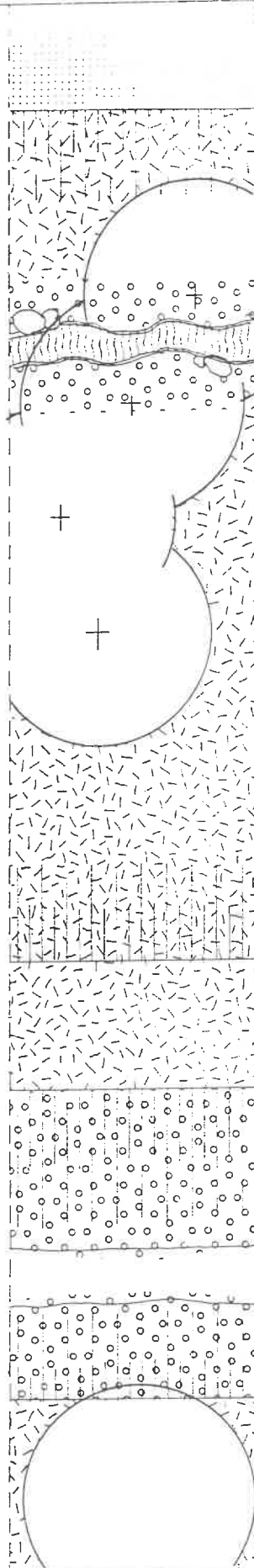
ENTWICKELN EINES ARTENREICHEN,
EINSCHÜRIGEN GRÜNLANDES AUF UN-
TERSCHIEDLICHEN STANDORTVERHÄLT-
NISSEN

BESTEHENDE, NACH ART. 6d BAY-
NATSCHG GESCHÜTZTE HOCHSTAUDEN-
FLUR SICHERN

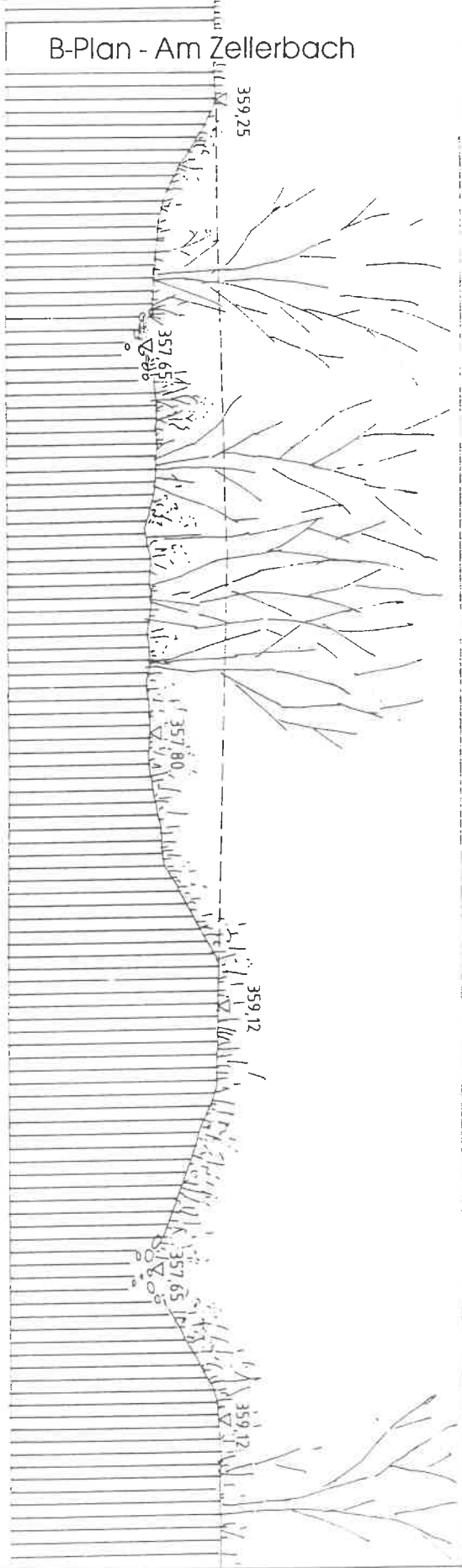
ALLMÄHLICH VERLANDENDER EHEM.
BACHLAUF; VON AUSSEN WANDERN
HOCHSTAUDEN EIN

BESTEHENDE, NACH ART. 6d BAY-
NATSCHG GESCHÜTZTE HOCHSTAUDEN-
FLUR SICHERN

ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND



B-Plan - Am Zellerbach



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM ZELLERBACH"

REGELQUERSCHNITT UND PFLANZSCHEMA 1 - 1
MASSSTAB 1 : 100

MARKT FÜRSTENZELL
MARZ 1994

STEILES PRALLUFER MIT STELLENWEISER UFRSICHERUNG AUS STEINEN. DAS UNTERSÜLEN U. ABBEICHEN DER UFER SOLL MÖGLICH SEIN

NEUER, MÄANDRIERENDER BACHLAUF MIT WECHSELNDER WASSERSPIEGELBREITE U. WASSERTIEFE; AN BEIDEN UFERSEITEN ENTWICKELN EINER HOCHSTAUDENFLUR BZW. RÖHRICHTZONE

ENTWICKELN EINES ARTENREICHEN, EINSCHÜRIGEN FEUCHTGRÜNLANDES MIT SENKEN, DIE ZEITWEILIG ÜBERSTAUT WERDEN

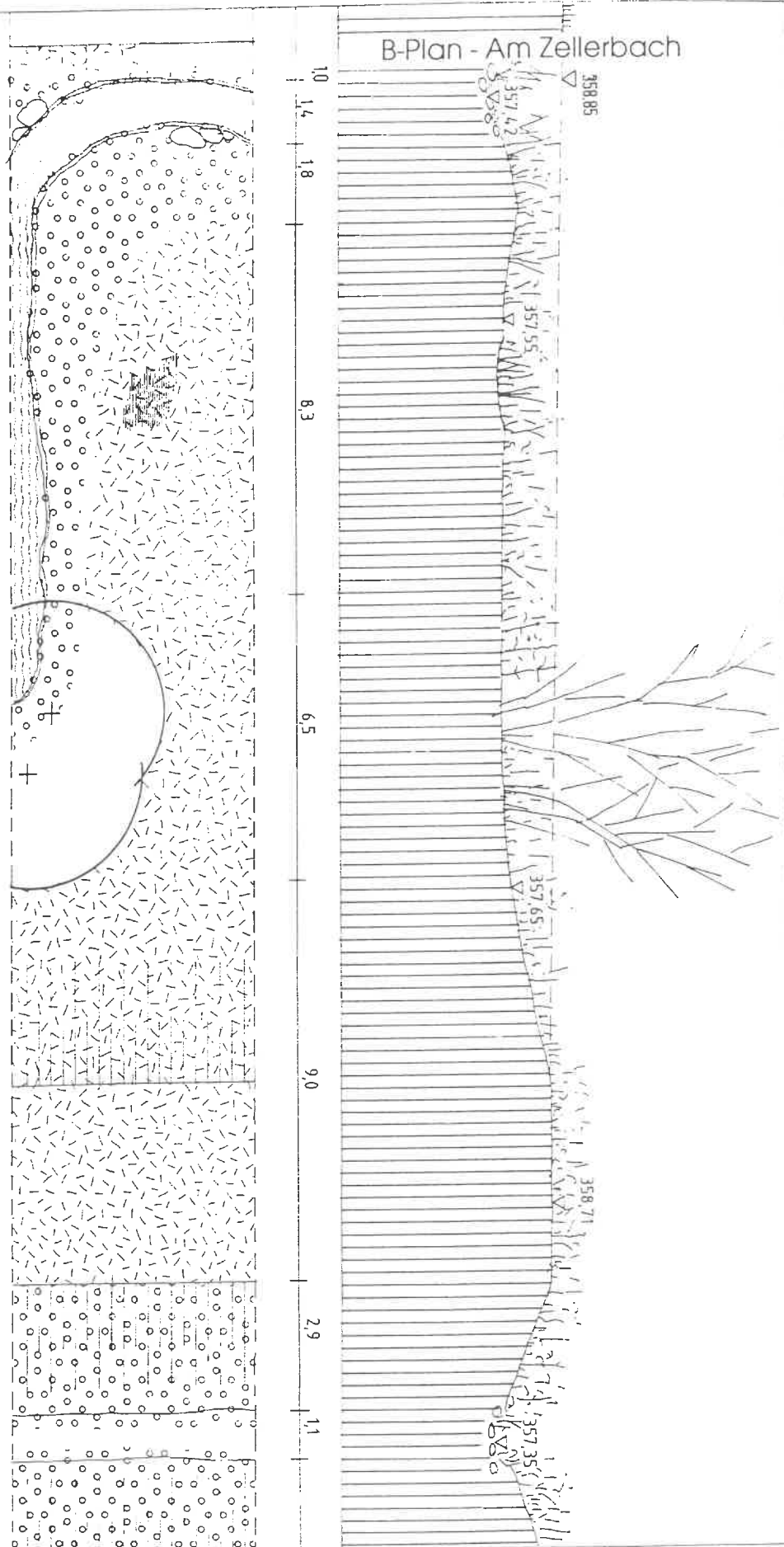
ANPFLANZEN EINES GEHÖLZSAUMES AUS WEIDEN/ERLEN ZUR UFRSICHERUNG BZW. BESCHATTUNG DES WASSERKÖRPERS

ENTWICKELN EINES ARTENREICHEN, EINSCHÜRIGEN GRÜNLANDES AUF UNTERSCHIEDLICHEN STANDORTVERHÄLTNISSEN

BESTEHENDE, NACH ART. 6d BAYNATSCHG GESCHÜTZTE HOCHSTAUDENFLUR SICHERN

ALLMÄHLICH VERLANDENDER EHEM. BACHLAUF; VON AUSSEN WANDERN HOCHSTAUDEN EIN

NACH ART. 6d BAYNATSCHG GESCHÜTZTE HOCHSTAUDENFLUR SICHERN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM ZELLERBACH"

MARKT FÜRSTENZELL
MÄRZ 1994

REGELQUERSCHNITT UND PFLANZSCHEMA 2 - 2
MASSSTAB 1 : 100

19

2-3 SCHÜRIGES, EXTENSIV BEWIRT-
SCHAFTETES GRÜNLAND

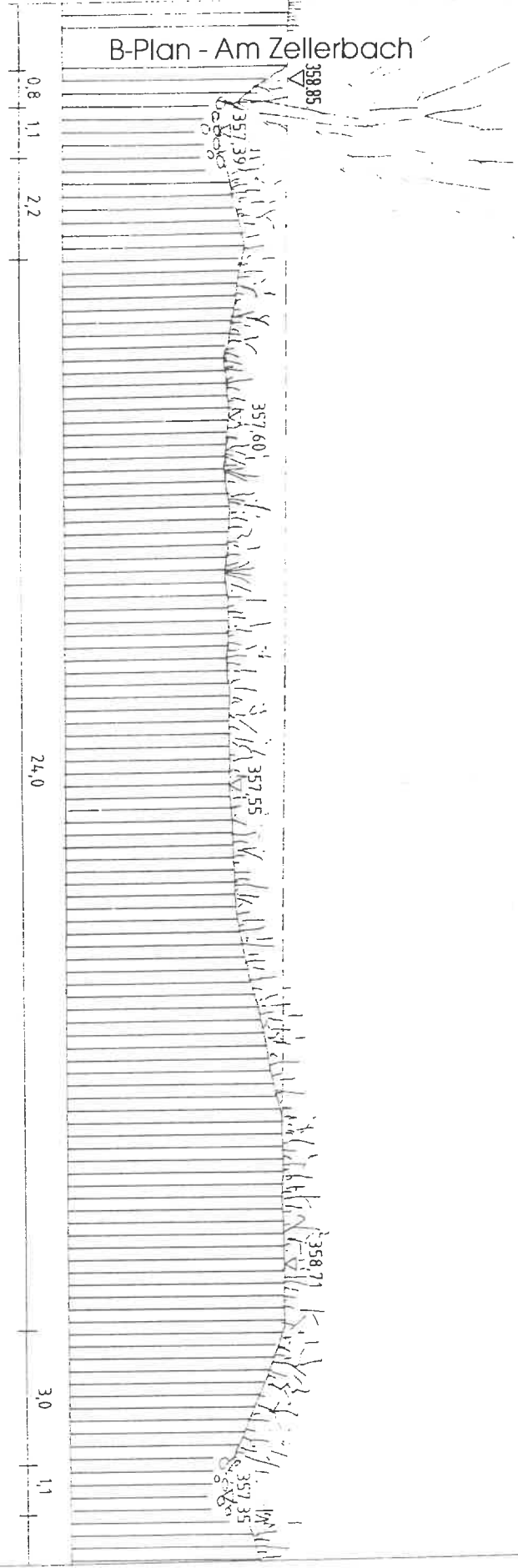
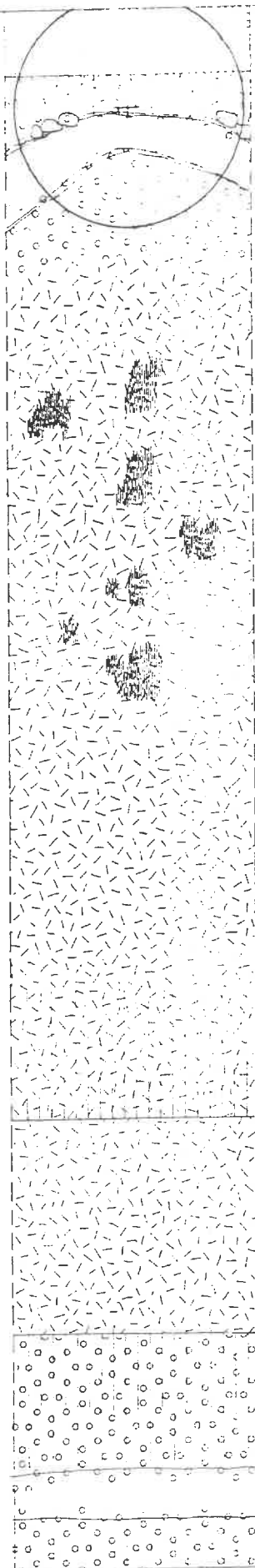
STEILES PRALLUFER MIT UFRSICHERUNG AUS STEINEN U. ERLN;
DAS UNTERSÜPLEN U. ABBRECHEN
DER UFER SOLL MÖGLICH SEIN

RENATURIERTER BACHLAUF MIT UN-
TERSCHIEDLICHER WASSERTIEFE U.
WASSERSPIEGELBREITE; AN BEIDEN
SEITEN ENTWICKELN EINER HOCH-
STAUDENFLUR BZW. RÖHRICHTZONE

ENTWICKELN EINES ARTENREICHEN,
EINSCHÜRIGEN GRÜNLANDES MIT
SENKEN, DIE ZEITWEILIG ÜBERSTAUT
WERDEN

BESTEHENDE, NACH ART. 6d BAY-
NATSCHG GESCHÜTZTE HOCHSTAUDEN-
FLUR SICHERN

ALLMÄHLICH VERLANDENDER EHEM.
BACHLAUF; VON AUSSSEN WANDERN
HOCHSTAUDEN EIN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM ZELLERBACH"

MARKT FÜRSTENZELL
MÄRZ 1994

REGELQUERSCHNITT UND PFLANZSCHEMA 3 - 3
MASSSTAB 1 : 100

20

2-3 SCHÜRIGES, EXTENSIV BEWIRT-
SCHAFTETES GRÜNLAND

EINSCHÜRIGES GRÜNLAND AUF UN-
TERSCHIEDLICHEN STANDORTVERHÄLT-
NISSEN

GEHÖLZSAUM AUS WEIDEN/ERLEN
MIT VORGELAGERTER HOCHSTAUDEN-
FLUR BZW. RÖHRICHTZONE AM UFER

RENATURIERTER BACHLAUF MIT WECH-
SELNDER WASSERTIEFE U. WASSER
SPIEGELBREITE; VEREINZELT STEINE
ALS UFRSCHUTZ UND UNTERSTAND

ANPFLANZEN VON GEHÖLZEN (WEI-
DEN/ERLEN); AM UFER ENTWICKELT
SICH EINE HOCHSTAUDENFLUR BZW.
EIN RÖHRICHTBAND

EINSCHÜRIGES GRÜNLAND ODER SAUM-
VEGETATION AUF UNTERSCHIEDLICHEN
STANDORTVERHÄLTNISSSEN

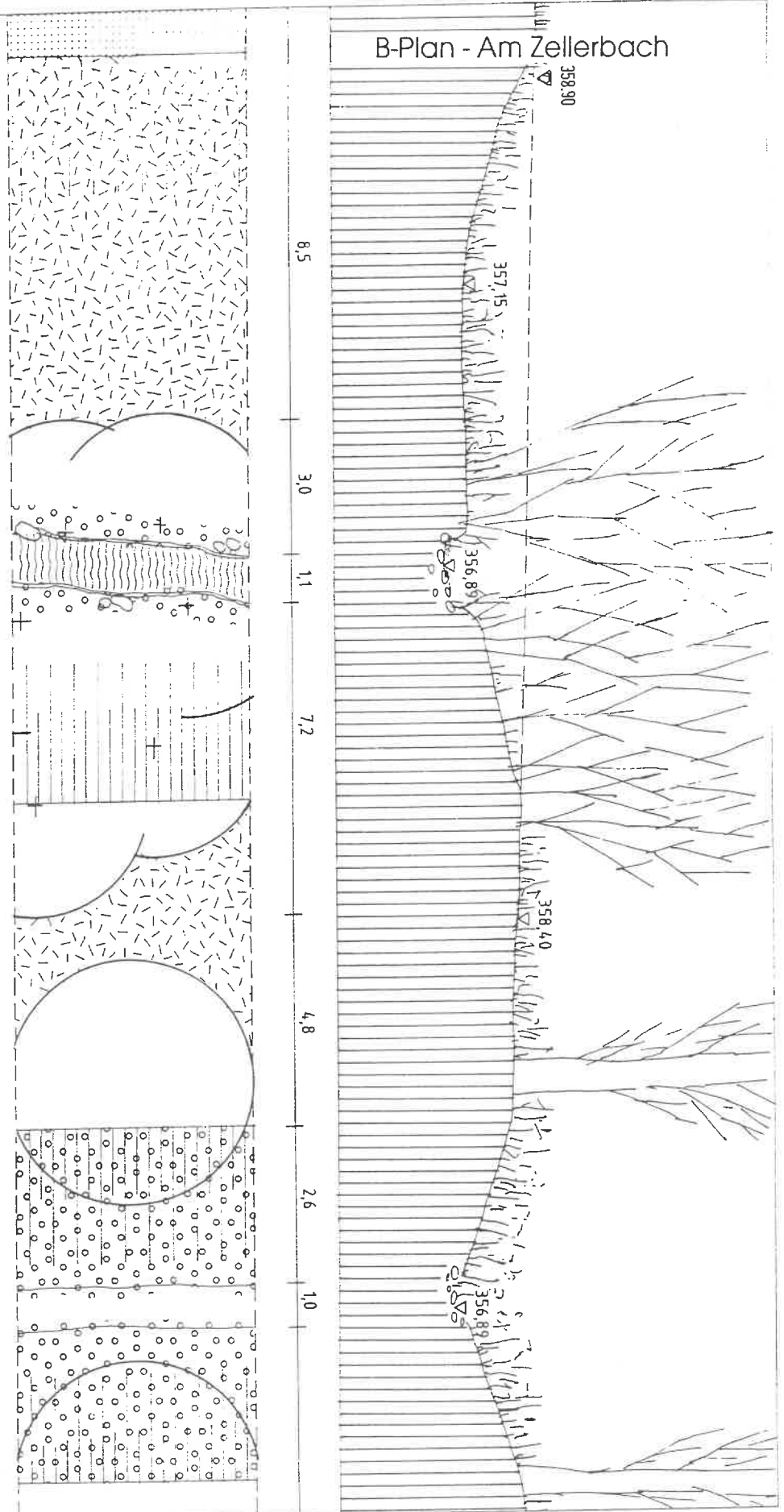
ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND
(PAPPEL)

BESTEHENDE, NACH ART. 6d BAY-
NATSchG GESCHÜTZTE HOCHSTAUDEN-
FLUR SICHERN

ALLMÄHLICH VERLANDENDER EHEM.
BACHLAUF; VON AUSSSEN WANDERN
HOCHSTAUDEN EIN

BESTEHENDE, NACH ART. 6d BAY-
NATSchG GESCHÜTZTE HOCHSTAUDEN-
FLUR SICHERN

BEI BEDARF ZU ENTFERNENDE PAPPEL



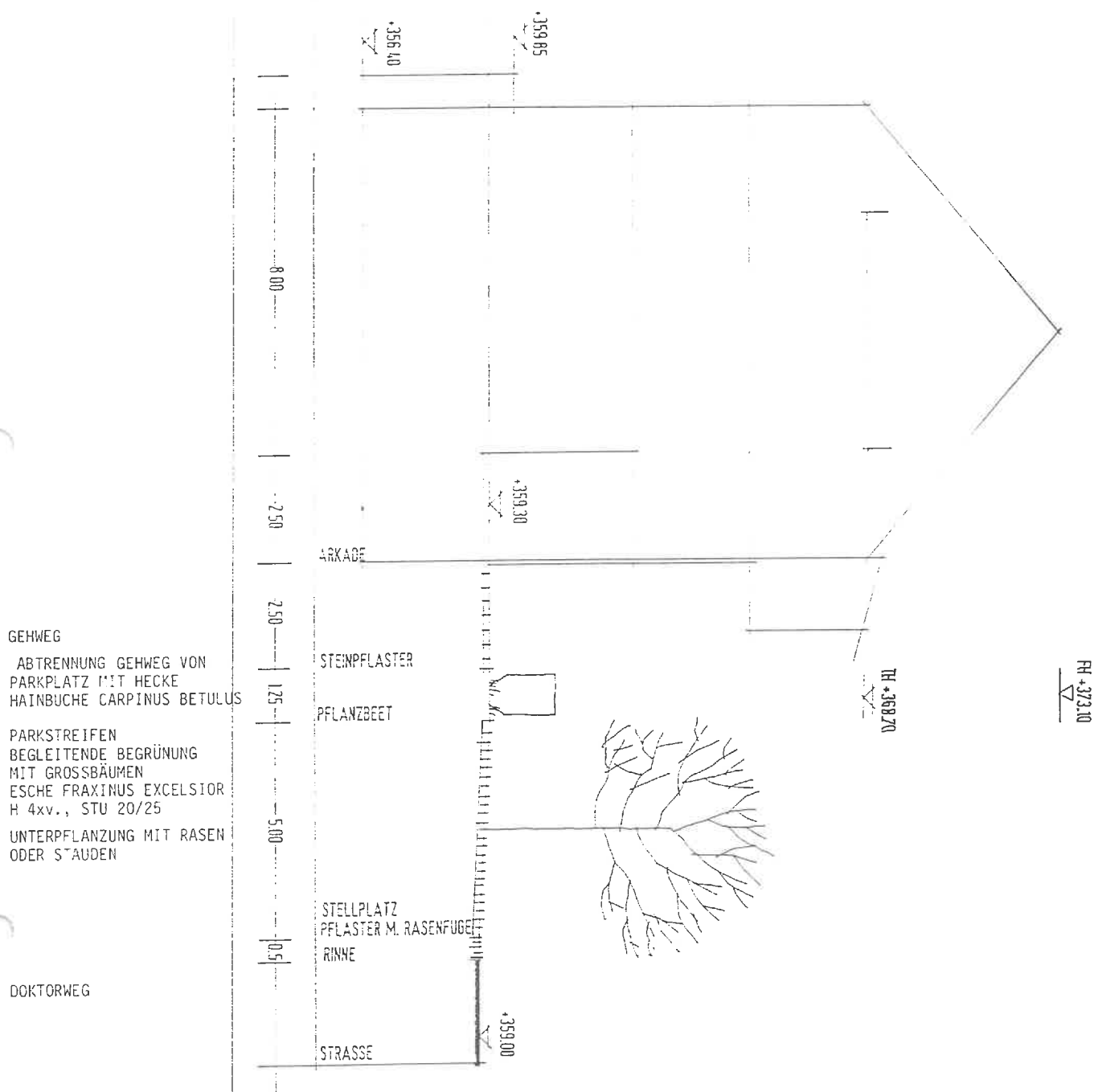
B-Plan - Am Zellerbach

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM ZELLERBACH"

MARKT FÜRSTENZELL
MÄRZ 1994

REGELQUERSCHNITT UND PFLANZSCHEMA 4 - 4
MASSSTAB 1 : 100

21

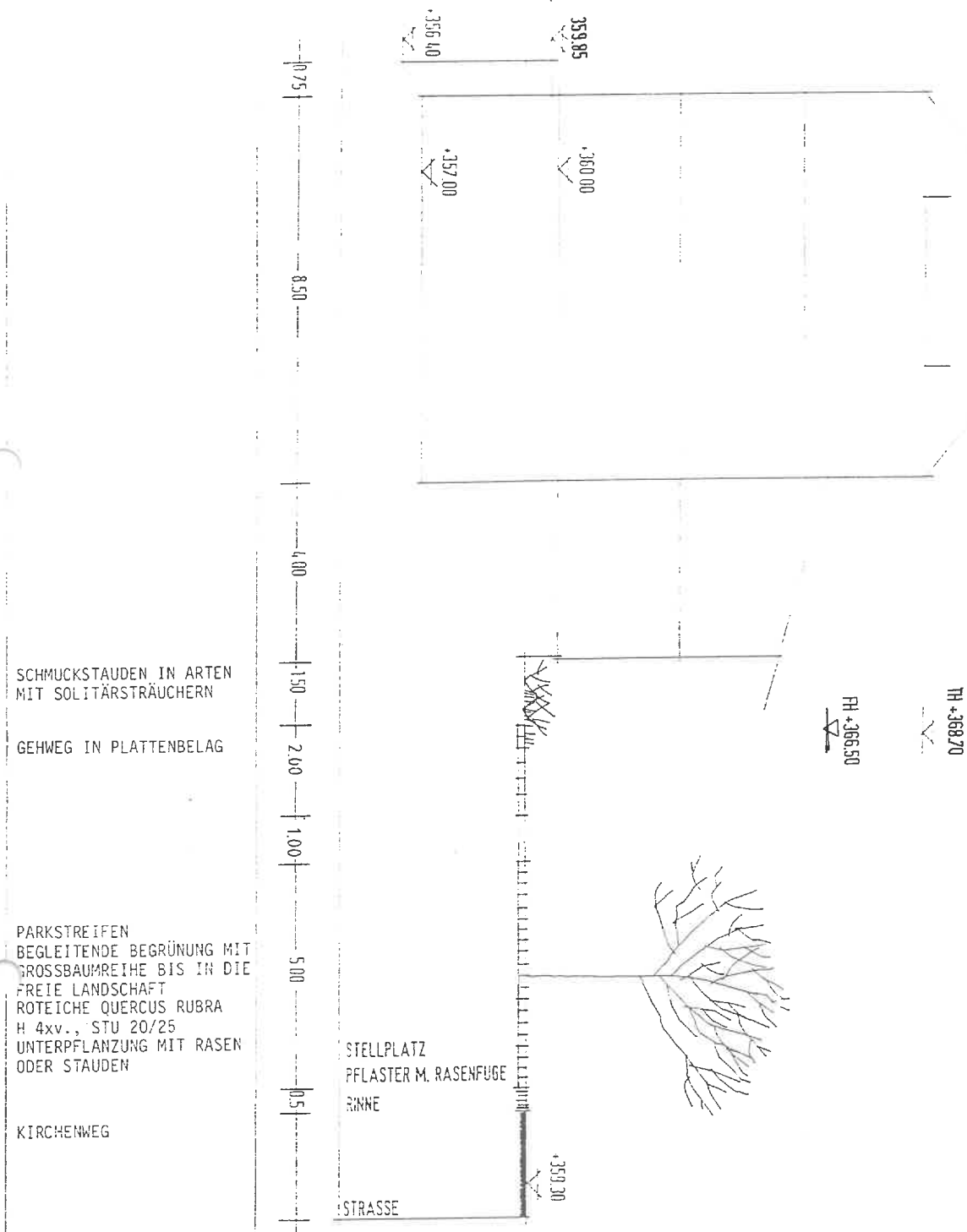


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM ZELLERBACH"

MARKT FÜRSTENZELL
MÄRZ 1994

REGELQUERSCHNITT UND PFLANZSCHEMA 5 - 5
MASSSTAB 1 : 100

22



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM ZELLERBACH"

MARKT FÜRSTENZELL
MÄRZ 1994

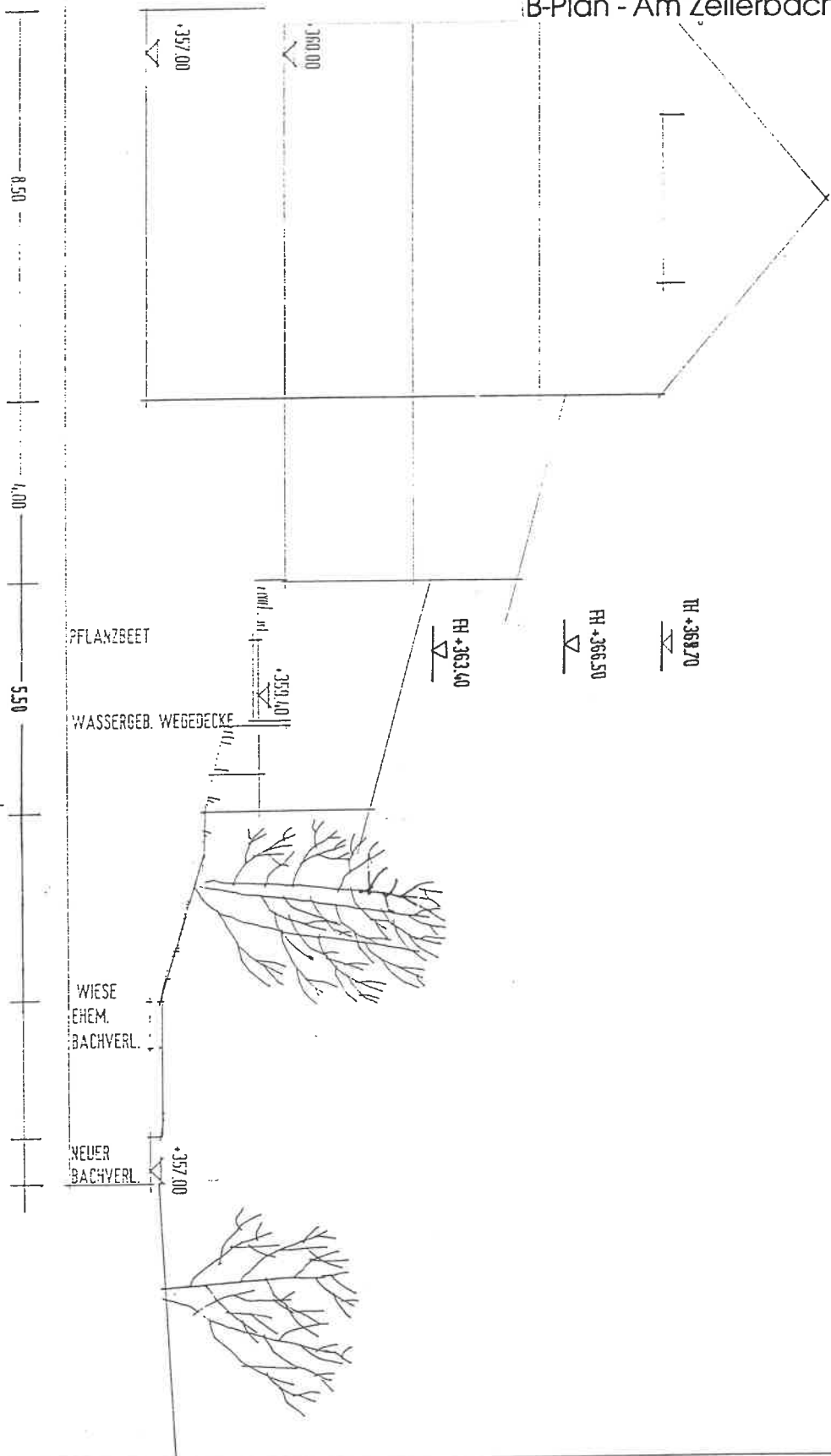
REGELQUERSCHNITT UND PFLANZSCHEMA 6 - 6
MASSSTAB 1 : 100

23

ERHALTEN DER BESTEHENDEN
BÖSCHUNG
ENTFERNEN DER PAPPEL-
REIHE
ANPFLANZUNG MIT STAND-
GEMÄSEN BÄUMEN
SCHWARZERLEN ALNUS GLUT.
HOCH- UND STAMMBÜSCHE
3xv., STU 18/20

BREITES WIESENTAL ALS
WECHSELFUCHTE AUE MIT
ZELLERBACH UND LICHTEM
ERLENWÄLDCHEN, FLUTMULDE
ALS RÜCKHALTEBECKEN BEI
HOCHWASSER

FEUCHTWIESE UND AUEN-
WÄLDCHEN MIT ERLN,
BIRKEN, SILBERWEIDEN,
TRAUBENKIRSCHEN



B-Plan - Am Zellerbach

PRIVATER GARTEN UND
GRÜNFLÄCHEN

ABGRENZUNG ZU ÖFFENTL.
GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
ALS OBSTWIESE AUSGE-
BILDET

HOCHSTAMM OBSTBÄUME
ALTE, STANDORTGERECHTE
OBSTSORTEN
APFEL, BIRNE, ZWETSCHGE,
WALNUS

SPIELPLÄTZE IN DIE OBST-
WIESE

4.00

10.00 - 13.00

CA. 2.5

CA. 2.00

CA. 8.5

WIESE / GRÜNZUG

WASSERGEH. WEGEZECKE

• 39.75

TH • 366.35
FH • 364.15

• 39.85

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM ZELLERBACH"

MARKT FÜRSTENZELL
MÄRZ 1994

REGELQUERSCHNITT UND PFLANZSCHEMA 8 - 8
MASSSTAB 1 : 100

25

PLANUNGSGEMEINSCHAFT:
WAGMANN ARCHITEKTEN HABSBURGERSTRASSE 1 80801 MÜNCHEN

DIPL. ING. HERMANN BRENNER LANDSCHAFTSARCHITEKT SRL AM BUCHENHANG 10 84036 LANDSHUT

2.) **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Art. 98 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

2.1.1 Dachform, Dachgestaltung

- 2.1.1.1 Sofern keine andere Dachneigung im Bebauungsplan eingeschrieben oder in den typenbezogenen Festsetzungen angeführt ist, beträgt die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden bei Satteldächern 30 - 40 °, bei Pultdächern 10 - 18°.

Satteldächer sind symmetrisch auszuführen.

Ungleiche Neigungen der Dachflächen sind unzulässig.

2.1.1.2 Hauptgebäude

- Sattel- und Pultdächer sind als naturrote Ziegeldächer (Ziegel oder Betondachsteine) auszuführen.
- Bei Dachneigungen von 30° - 40° sind am Ortgang keine Dachüberstände zulässig. An der Traufe sind Überstände bis 0.3m zulässig.
- Bei Dachneigungen bis 18° ist traufseitig ein Dachüberstand bis 1.0m, am Ortgang bis 0.5 zulässig.

2.1.1.3 Nebengebäude

- Pultdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 10 - 18° sind alternativ als naturrote Ziegeldächer (Ziegel oder Betondachsteine), als Blechdächer in handwerklicher Stehfalzdeckung (titanisiertes Zinkblech oder Kupferblech) oder als Glasdächer auszubilden.
- Traufseitig ist ein Dachüberstand bis zu 1 m zulässig. Am Ortgang ist ein Dachüberstand bis zu 0.5 m zulässig.

2.1.1.4 Tiefgaragenabdeckung

Der Bereich über der Tiefgarage ist flächig zu begrünen und daher mit einer Erdüberdeckung von mind. 0.5 m zu versehen.

2.1.1.5 Vorspringende Bauteile

Anbauten wie z.B. Balkonüberdachungen, Erkerabdeckungen, Vordächer, Wintergärten sind von den Dächern der Hauptbaukörper abzusetzen. Dachabschleppungen bei Dächern mit einer Dachneigung $\geq 18^\circ$ sind unzulässig.

Die Deckungen sind in Blech oder Glas auszuführen.

2.1.2 Dachaufbauten

2.1.2.1 Dachgauben

- Auf steilen Satteldächern (Dachneigung $> 30^\circ$) sind einzelne stehende Gauben zulässig, sofern in den typenbezogenen Festsetzungen nicht anderes vermerkt ist.
- Schleppgauben sind unzulässig.
- Dacheinschnitte (sog. "negative Gauben") sind unzulässig.
- Die Seitenflächen der Gauben sind, sofern nicht verglast, zu verblechen
- Dachüberstände sind unzulässig.
- Ziegeldeckungen sind unzulässig.
- Die äußere Breite der einzelnen Gaube darf 1.3 m nicht überschreiten.
- Der Abstand der Gauben untereinander sowie zur Giebelwandaußenkante bzw. Gebäudetrennwand muß mind. 1.5 m betragen.
- Der Abstand der Gaubenvorderseite zur traufseitigen Gebäudeaußenwand darf maximal 1 m betragen.
- Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der gesamten Trauflänge ausmachen.
- Die Traufe der Gaube darf max. 2,8 m über OK FFB des untersten Dachgeschosses liegen.

2.1.2.2 Dachflächenfenster, Oberlichter zur Belichtung der Dachräume sind ferner zulässig :

- Einzelne Dachflächenfenster mit einer max. Breite von 1.0 m.
- Glassattel am First mit einer maximalen Breite von jeweils 1.5 m beidseits des Firsts, in Dachneigung.
- Glasdächer auch in Verbindung mit Sonnenkollektoren, sofern sie an der Traufe beginnen, mit einer maximalen Feldbreite von 1.5 m.

2.1.3 Fassadengestaltung

2.1.3.1 Hauptgebäude

- Gebäude mit Satteldach sind mit glattem Außenputz zu versehen.
- Putze mit Glimmerzusatz, stark gemusterte Putze wie mit Steinchen verriebener Putz oder Zierputze mit Nester-, Nockerl-, Würmer-, Waben-, Wellen- oder Fächerstruktur sind nicht zulässig.
- Farblich abgesetzte Sockel sind unzulässig.
- Gebäude mit flachgeneigten Dächern ($\leq 18^\circ$) können wahlweise großflächig mit Holz oder Holzwerkstoffen verkleidet werden.

2.1.3.2 Rückgebäude, Anbauten

- An- und Zwischenbauten sowie Rück- und Nebengebäude mit Pultdächern können großflächig mit Holz oder Holzwerkstoffen verkleidet oder als Glaskonstruktionen ausgeführt werden.
- Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sowie kleinformatige Verkleidungen aus Faserzement (Schindeln).

2.1.3.3 Balkone, Loggien und Laubengänge

- Balkone und Laubengänge sind mit filigranen Geländern aus Holz, Metall oder Glas zu versehen. Betonbrüstungen sind unzulässig.
- Die erdgeschossigen Bereiche unter Laubengängen sind von Bebauung freizuhalten. Einzelne Erschließungstreppe sind jedoch zulässig.
- Laubengänge sind mit durchlaufenden, vom Dach des Hauptgebäudes abgesetzten Dächern zu überdecken. Ein Abschleppen des Hauptdaches ist nicht zulässig.

2.1.4 Werbeanlagen

2.1.4.1 Art der Werbung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Reine Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich unzulässig. Über Art. 72 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig die dauernde und vorübergehende Einrichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung:

- auch von Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 qm, mit Ausnahme von Namensschildern, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,2 qm nicht überschreiten.
- von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, auch wenn sie nicht fest mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind und die Gebäudeflucht nicht überschreiten;
- von Vitrinen, Automaten und Kiosken.

2.1.4.2 Ausbildung von Werbeanlagen

Die Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen in das Ortsbild einzufügen.

Zulässige Werbeanlagen:

- Schrift oder Zeichen unmittelbar auf die Putzfläche aufgemalt.

- Tafeln, eventuell auch angestrahlt
- innerhalb von Arkaden Schriftzüge aus geformten, leuchtenden Glasröhren, sofern das Schriftfeld im oberen Bereich von Schaufenstern angebracht und Bestandteil des Schaufenstereinbaus ist.
- Nasenschilder in Anlehnung an Zunft- und Wirtshaus-schilder. Ausführung aus bemalten Blechtafeln oder Massivmetall mit einer maximalen Ansichtsfläche je Seite von 0,5 qm an Kragarmen aus Metall senkrecht zur Wand mit einer maximalen Ausladung von 0,9 m befestigt. Ausführung von Gehäusen mit innerer Beleuchtung unzulässig.
- „An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.“

Unzulässig sind:

- zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung.
- Verteilung von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster.
- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung.
- Werbeanlagen, die eine Höhe von 0,4 m überschreiten und/oder weiter als 0,3 m vor die Gebäudefront hervortreten (ausgenommen Nasenschilder).
- Werbeanlagen, bei denen die Werbung für die eigene Leistung oder der eigene Name gegenüber einer Fremdwerbung (z.B. Markenreklame) in den Hintergrund tritt.
- Werbeanlagen mit Kletterschriften (senkrechte Buchstabenfolge).
- Häufung gleicher Anlagen oder das Zusammentreffen miteinander unvereinbarer Anlagen.
- Lichtwerbungen, sofern sie nicht unter den zulässigen Werbeanlagen aufgeführt werden.

2.1.4.3 Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden

- oberhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses, auch nicht an, in oder hinter Fenstern von Obergeschossen
- an Einfriedungen und Vorgärten
- an Türen, Toren und Fensterläden
- an Bäumen
- an Balkonen und Erkern, Außentreppen und sonstigen, die Gebäudeflucht überschreitenden Bauteilen.
- auf Dächern, Dachgesimsen und Schornsteinen.

- 2.1.4.4 Schaufenster und Eingangstüren aus Glas dürfen nur insoweit beklebt, angestrichen oder verdeckt werden, als nicht mehr als 20 % jeder einzelnen Glasfläche in Anspruch genommen wird.

2.1.5 Antennen

- Je Gebäude ist nur eine Außenantenne über Dach zulässig.
- Parabolantennen sind, sofern sie nicht Bestandteil von Gemeinschaftsantennenanlagen sind, nur zulässig, wenn sie von den das Bebauungsplangebiet umgrenzenden Straßen aus nicht sichtbar sind.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

2.2.1 Beläge

Öffentliche und private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Fugen).
Für den Ausbau der Straßen und Wege und den zugehörigen Randzonen werden Regelschnitte festgesetzt.
Die Regelschnitte legen Beläge, Maße und Bepflanzung fest.

2.2.2 Sichtschutzmauern, Zäune, Stützmauern

Zulässig sind

- geschlossene Mauern mit ebener Oberfläche oder Holzschutzwände, mind. 1,80 - maximal 2,0 m hoch im Anschluß an Gebäuden mit einer max. Länge von 5 m.
- Holzzäune, ohne Sockel mit senkrechten Latten, mind. 1,10 m bis max. 1,40 m hoch, auf der Grundstücksgrenze, soweit der B-Plan keine anderen Festsetzungen trifft.
- Drahtzäune ohne Sockel, max. 0,80 m hoch, grundsätzlich 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze mit außenliegender Bepflanzung entsprechend Pflanzschema.
- Hecken aus Sträuchern entsprechend Pflanzschema.

Nicht zulässig sind Wände oder Stützmauern aus grobem Natursteinmauerwerk.

2.2.3 Abfallbehälter

- Abfallbehälter, Wertstofftonnen und ähnliches müssen

- so aufbewahrt werden, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- Sofern die Aufbewahrung nicht innerhalb der Gebäude, im Bereich der Tiefgarage oder in Gemeinschaftsgaragen möglich ist, sind zur Sichtabschirmung geeignete Umbauungen, Umpflanzungen oder Überdachungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Die Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Umwehrungen gelten entsprechend.

Teil C**Begründung zum Bebauungsplan****1.) Allgemeine Hinweise zur Planung**

Der Markt Fürstenzell gewinnt aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zur Universitätsstadt Passau zunehmend an Bedeutung als Wohnstandort. Der daraus resultierende Siedlungsdruck verursacht gravierende Änderungen für die gewachsene Siedlungsstruktur und stellt an den Ortskern gesteigerte und zum Teil neue Anforderungen.

Um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, wurde in der "vorbereitenden Untersuchung der Sanierung Markt Fürstenzell" von 1990 die Grundlage für die städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet und bereits grundsätzliche Aussagen zu einer möglichen Ortskernentwicklung getroffen. Das Bebauungsplan-gebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets.

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde auf das Gebiet zwischen Zellerbach und Doktorweg als mögliche Entwicklungsfläche in zentraler Lage hingewiesen. Die Fläche wird derzeit als Bauhofgelände genutzt. Aufgrund der Bereitschaft dieses Betriebes zur Aussiedlung und des allgemeinen Interesses der Betroffenen an einer baulichen Entwicklung beschloß der Markt Fürstenzell die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschuß vom 21. 2. 91). Der vorliegende B-Plan Entwurf wurde auf der Grundlage von alternativen Planungskonzepten und deren Abstimmung mit den Anliegern, dem Markt und den Fachstellen des Landratsamtes ausgearbeitet.

2.) Planungsziele

Das B-Plan Gebiet liegt ca. 120 m nördlich des Marktplatzes und ist damit Bestandteil des engeren Ortskerns.

Gleichzeitig ist es gekennzeichnet von seiner Lage am Zellerbach und den nördlich angrenzenden Talwiesen.

Die Bebauung des Gebietes ermöglicht einerseits durch Ansiedlung standortgerechter Nutzungen eine Aufwertung des Ortskerns und andererseits die neue Gestaltung des Ortsrandes am Zellerbach. Darüber hinaus soll der Lauf des Zellerbachs mit seinem Umfeld naturnah umgebaut werden und Bestandteil eines durchgehenden Grünzuges werden.

Damit werden folgende ortsplanerischen Zielsetzungen unterstützt:

- wirksame Eingrünung des Ortsrandes
- Sicherung der Freifläche am Bachlauf
- Möglichkeit zum naturnahen Umbau des Zellerbachs zwischen Holzbacherstr. und Kirchenweg
- durchgehender Fußweg am Zellerbach

Der Bachlauf des Zellerbachs wird zwischen Holzbacherstraße und Kirchenweg in naturnaher Weise umgestaltet werden. Der alte Bachlauf wird erhalten, zusätzlich wird parallel dazu der mäanderartige Verlauf des westlich der Holzbacherstraße liegenden Bereichs fortgesetzt, so daß der räumliche Zusammenhang des Bachlaufs mit seiner Umgebung verbessert wird. Die Vegetation wird entsprechend der Bachufersituation verändert und standortgerechte Gehölze (z.B. Erlen, Birken) gepflanzt werden. Im Bereich der neu vorgesehenen Bebauung werden einzelne Pappeln entfernt.

Das für den Umbau des Bachlaufs notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die geplante Bebauung nimmt Bezug auf die unterschiedlichen Strukturen des engeren Umfeldes. Während in den dem Ortskern zugewandten Bereichen eine Hofbebauung vorgesehen wird, die sich im Maßstab an der Bebauung des inneren Ortskerns orientiert, werden am Zellerbach Gebäude mit reduzierter Höhenentwicklung vorgesehen.

Über die Neubaumaßnahmen hinaus soll durch die Bauleitplanung auch für die Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur ein Rahmen vorgegeben werden.

Im Bereich der bestehenden Bebauung an der Holzbacherstraße und deren Umfeld werden Konzepte vorgeschlagen, die eine weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrenzen erlaubt.

3.) Art der Nutzung

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich nördlich des Zellerbachs als Fläche für Gemeinbedarf aus. Im Zuge des geplanten naturnahen Ausbaus des Zellerbachs soll ein Teil dieser Fläche als öffentliche Grünfläche genutzt werden (Abschnitt I).

Da vornehmlich Bedarf an Wohnfläche besteht, wird die zu bebauende Fläche zwischen Holzbacherstraße, Zellerbach, Kirchenweg und Doktorweg (Abschnitt II) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan (bisher MI) wird entsprechend geändert.

Zur Vermeidung von Störungen wird für den Baukörper G1 die Wohnnutzung in EG und 1.OG ausgeschlossen.

4.) Maß der Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gemäß BauNVO § 17 Abs. 1 beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4.

Die geringfügige Überschreitung der GRZ mit 0,44 ist durch die Tiefgaragen bedingt. Sie wird durch die Anordnung von Grünflächen wirksam ausgeglichen, so daß § 17 Abs. 2 der BauNVO Anwendung finden kann.

Die Zahl der Vollgeschosse, sowie der Gebäudequerschnitt mit der max. Traufhöhe und der Kniestockhöhe sind für Neubauten typenbezogen festgesetzt, wodurch das Maß der baulichen Nutzung weitestgehend festgeschrieben wird.

Der Verlauf von vorhandenen Grundstücksgrenzen wurde berücksichtigt.

Für die bestehenden Gebäude an der Holzbacherstraße ermöglicht der Bebauungsplan teilweise eine Vergrößerung der Baumasse, wobei sich die festgesetzten Traufhöhen und Dachneigungen am Bestand orientieren.

Die Höhenentwicklung der rückwärtigen Bebauung ist aufgrund der Sichtbeziehung zur Kirche und wegen der unmittelbaren Nähe zum Bachlauf mit E + 1 zu begrenzen.

5.) Bauweise

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der geplanten Bebauung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen für die Hauptgebäude eng festgesetzt. Darüber hinaus sind zur individuellen Ausgestaltung der persönlichen Wohnbedürfnisse gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Anbauten auf den im Plan mit besonderen Planzeichen zusätzlich gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern sie den textlichen Festsetzungen entsprechen.

6.) Öffentliche und halböffentliche Freiräume

Die Schaffung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen gehört zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Rahmenplanung. Sie sind in Ergänzung zu den Straßenräumen wesentlich für die Steigerung der Aufenthaltsqualität des Marktes.

Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des allgemeinen Wohngebietes stellt eine wichtige Nord/Süd-Fußwegeverbindung her. (Anschluß an öffentliche Grünfläche am Bach).

Sie nimmt einen Flächenanteil von ca. 7 % in Anspruch. Als Übergangszone zu den privaten Gärten sind stellenweise nicht einzäunbare private Flächen vorgesehen.

Die Grünflächen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind Teil eines durchgehenden Grünzugs am Zellerbach und haben örtliche Bedeutung.

7.) Immissionsschutz

Emissionen aus der Umgebung:

- a) **Schwimmbad:**
Die Baumassen am Kirchenweg und am Zellerbach schirmen die zugehörigen Freibereiche konsequent gegenüber dem Freibad ab. Bei der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse ist die tagsüber vorhandene Lärmentwicklung des Badebetriebes zu berücksichtigen.
- b) **Supermarkt am Doktorweg:**
Die Lärmentwicklung der Anlieferzone (am Doktorweg) ist bei Wohnnutzung der gegenüberliegenden Bebauung bei der Grundrißgestaltung zu berücksichtigen.
Um den Innenhof möglichst abzuschirmen, werden in diesem Bereich die Abstände zwischen den Gebäuden unter das nach Art. 6 BayBO vorgeschriebene Maß reduziert. Die Wohnverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

8.) Baukörpergestaltung

Zur Einfügung in die bestehende Baustruktur und mit Rücksicht auf die naturräumliche Lage am Zellerbach werden für die Baukörpergestaltung differenzierte Festsetzungen getroffen.

Im dem Ortskern zugewandten Bereich Doktorweg/Kirchenweg ist eine Hofbebauung vorgesehen, die sich in ihrer Maßstäblichkeit an der Bebauung des Ortskerns orientiert.

Am Übergang zu den Bachwiesen des Zellerbachs wie auch zur kleinmaßstäblichen Bebauung des Kirchenwegs ist eine Abstufung der 3-geschoßigen Bebauung auf E + 1 vorgesehen.

Ebenso wird für die rückwärtige Bebauung an der Holzbacherstraße, die räumlich dem Zellerbach zugeordnet ist, die Höhenentwicklung E + 1 festgelegt (Sichtbeziehung zur Kirche).

Zur weiteren Gliederung der Baumassen werden Hauptbaukörper und Anbauzonen ausgebildet, die sich in den zugelassenen Dachneigungen unterscheiden, wie auch in den möglichen Fassadenausbildungen. Dachgauben und Dachflächenfenster werden in dem für die Belichtung von Dachgeschossen notwendigen Maß zugelassen.

Um die ortsbildprägende Wirkung der Hauptbaukörper zu unterstreichen, wird festgesetzt, daß Dächer von untergeordneten Bauteilen sowie von Balkonen und Laubengängen von den Hauptdächern abgesetzt werden müssen. Darüber hinaus soll durch eine Beschränkung auf wenige Materialien wie rote Ziegel, Blech für die Dächer, glatten Außenputzflächen und Holzschalungen für Außenwandflächen von Anbauten und Sichtschutzwänden, ein zu sammenhängendes Siedlungsbild erreicht werden.

9.) Gestaltung von Werbeanlagen

Eine entsprechende, mit der innerörtlichen Wohnnutzung harmonisierende, gewerbliche Nutzung des Marktkerns ist Ziel der Ortssanierung. Gleichwohl soll durch entsprechende Festsetzungen eine das Ortsbild störende Ausbildung oder Anhäufung von Werbeanlagen verhindert werden.

10.) VersorgungElektrischer Strom:

Die elektrische Erschließung des B'Plangebietes wird über die vorhandene Trafostation geführt. Der Anschluß erfolgt über Erdkabel, so daß Kabeleinführungen in den Einzelgebäuden erforderlich sind. Entsprechende Auskünfte erteilt die OBAG-Energieversorgung Ostbayern, Bezirksstelle Fürstenzell.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten ist die Bezirksstelle zu verständigen, so daß die genaue Lage der Kabeltrassen bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorschriften getroffen werden können. Zum Thema Pflanzungen sei zusätzlich auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

Planverfasser Bebauungsplan:

Wagmann Architekten
Habsburgerstr. 1
D - 80801 München

MA. Dipl. Ing. Claudia Pöppel

aufgestellt am 13.12.1994

Günter Wagmann Dipl. Ing. Architekt

Begründung zum Grünordnungsplan

1. Straßengrün Das öffentliche Erschließungssystem wird mit unterschiedlichen Großbäumen bepflanzt. Die geplanten Baumreihen bilden ein gliederndes Grünsystem mit Verbundwirkung. Die breiten Pflanzstreifen ermöglichen ein gesundes Wachstum der Bäume.
(ca. 8 m² Vegetationsfläche pro Baum)

2. Öffentliche Grün- Die zentrale öffentliche Grünfläche gliedert das Planungsgebiet in einen Ost- und Westteil. Dieser gliedernde Grünstreifen stellt eine wichtige Nord- Süd Wegeverbindung zwischen Ortskern und freier Landschaft her. Ein öffentlicher Spielplatz findet hier Platz. Bestehende Bäume werden in die Flächen integriert. Der Obstwiesencharakter wird durch die nicht einzäunbaren privaten Grünflächen verstärkt. Die Wiesenfläche geht fließend in die geplanten Auflächen des Zellerbaches über. Diese Freiräume sind Ausgleichsflächen gegenüber der Bebauung und müssen zu naturnahem Leistungsgrün gestaltet werden.

3. Ortsrandein- Siedlungseinheiten benötigen zur Einbindung in die Landschaft breite Grünstreifen. Die festgesetzten breiten Austreifen des Zellerbaches binden das Baugebiet vorzüglich in die Landschaft ein. Auch die Straßenbäume am Doktorweg und am Kirchenweg begrenzen die Siedlungseinheit.

4. Aubereich des Nach der vorgeschlagenen Planung soll der der Bachlauf zwischen Holzbacherstraße und Kirchenweg in naturnaher Weise umgestaltet werden. Der mäanderartige Verlauf des westlich der Holzbacherstraße liegenden Bereichs soll fortgesetzt werden. Die vorhandene steile Böschung, mit einer Höhe von ca. 1.5 m soll durch Abtragungen aufgeweitet werden, so daß der räumliche Zusammenhang des Bachlaufs mit seiner Umgebung verbessert wird. Die Vegetation soll entsprechend der Bachufersituation verändert werden. Die vorhandene Pappelreihe wird entfernt, w rtvolle Erlen und Linden erhalten. Im aufgeweiteten Bachbett, das auch als Wasserrückhaltebecken genutzt werden kann, werden hainartig Weiden, Schwarzerlen und Traubenkirschen gepflanzt. An den Randbereichen leisten Bergahorn und Eschen den Übergang zu den Wiesen.

Eine tiefergelegte Wiesenmulde bietet im Winter die Möglichkeit zum Schlittschuhlaufen und Eisstockschießen.

Parallel zum BBP-Verfahren wird z.Z. vom Büro Schönbuchner ein Wasserrechtsverfahren, vom Büro Brenner ein Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Renaturierung des Zellerbaches zwischen Holzbacherstraße und Kirchenweg erarbeitet.

5. Oberflächenentwässerung

Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muß auf dem privaten Grundstück versickern oder in einem offenen Gerinne gefiltert in die Aue des Zellerbaches eingeleitet werden. Dort wird das Wasser zurückgehalten und kann versickern.

Dadurch wird die Kläranlage entlastet, das Landschaftsbild bereichert und die wasser-nahe, feuchtigkeitsliebende Ufervegetation gesichert und neu aufgebaut.

Neben den ökologischen Belangen (neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen) sind die Erholungszonen am Wasser von großer Bedeutung.

6. wertvoller Vegetationsbestand

Erhaltenswerte Vegetationsbestände sind die Erlen und Linden am Rand des Zellerbaches, und eine Eiche und eine Linde auf dem Baugelände.

Die wertvollen öffentlichen und privaten Vegetationsbestände werden erhalten und in das Grünkonzept integriert.

7. Fuß- und Radwege im Grünbereich

Besondere Berücksichtigung findet das Rad- und Fußwegenetz.

Die bestehenden Wege werden aufgenommen und in das Gesamtkonzept integriert.

Die Wege sind, dem Charakter der Grünflächen entsprechend, in wassergebundener Ausführung geplant.

8. Parkplatzbegrünung

Private und öffentliche Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen.

Je drei Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen. Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, müssen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden.

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, 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: 2xv., 100/125
 Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 100 cm, Breite mind. 80 cm
 Sträucher: 2-3xv., 5-7 Grundtriebe, H 80 cm

Pflanzungen in Sichtdreiecken Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Boden-decker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Schutz, Pflege und Entwickl. 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 in 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 sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Straßenraumgestaltung Die dargestellten Hinweise für die Straßen- und Wegegestaltung sollen bei dem Ausbau bzw. Neubau von Straßen berücksichtigt werden.

Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Fürstenzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungs- und Grünordnungsplanung zu berücksichtigen.

- 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.
- Flächenversiegelung
Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeit weitgehend beschränkt werden.
- Kompostierung
Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.
- Wasserhaushalt
Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vorallem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit dem jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren. Das anfallende Regenwasser sollte dafür in geeignete Behälter wie Regenwasserspeichern gesammelt werden.

Planverfasser Grünordnungsplan:

Dipl. Ing. H. Brenner
Büro für Stadt- und Freiraumplanung
Am Buchenhang 10
D - 84036 Landshut

aufgestellt am 13.12.1994



Hermann Brenner Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt SRL