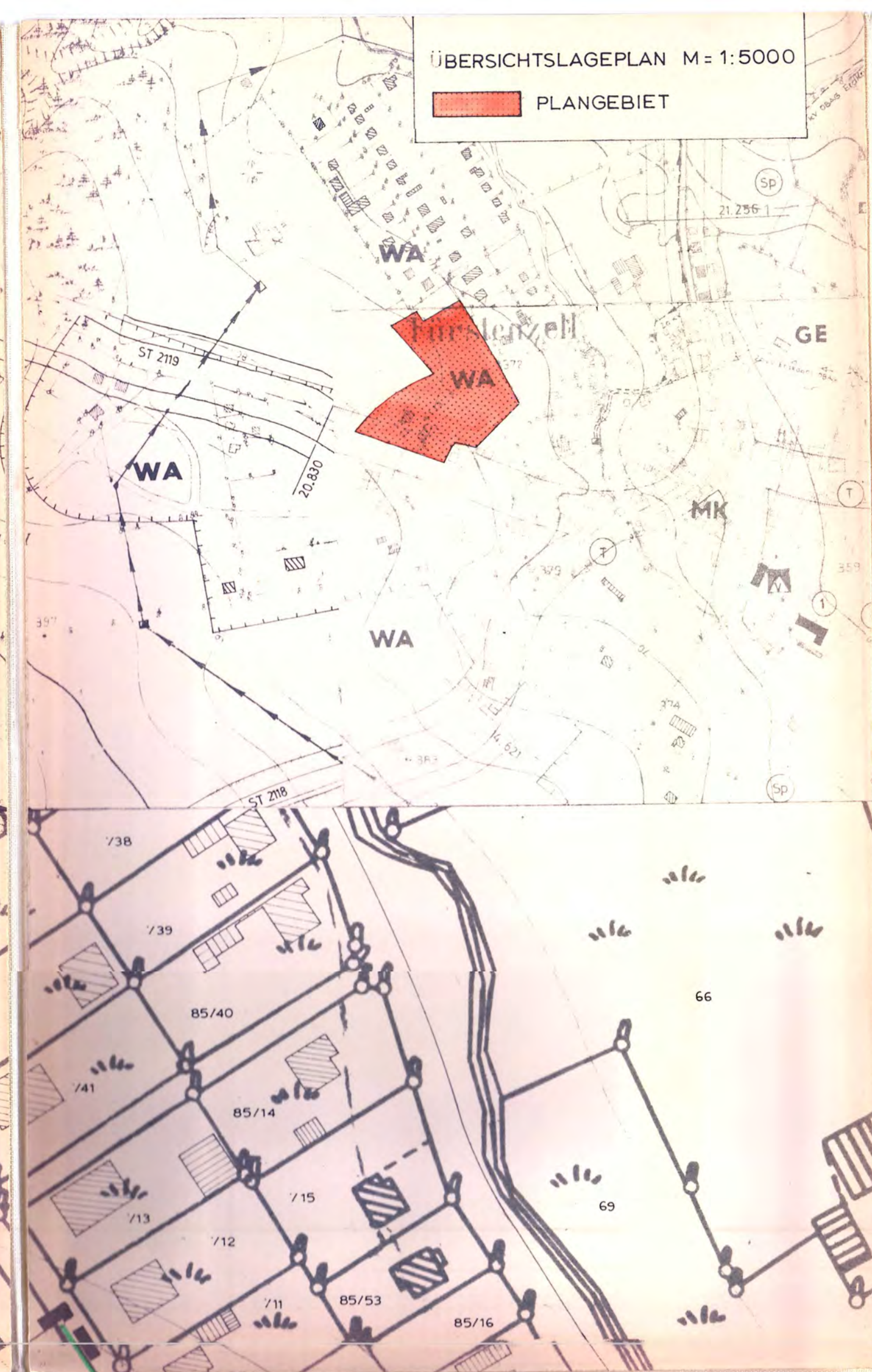
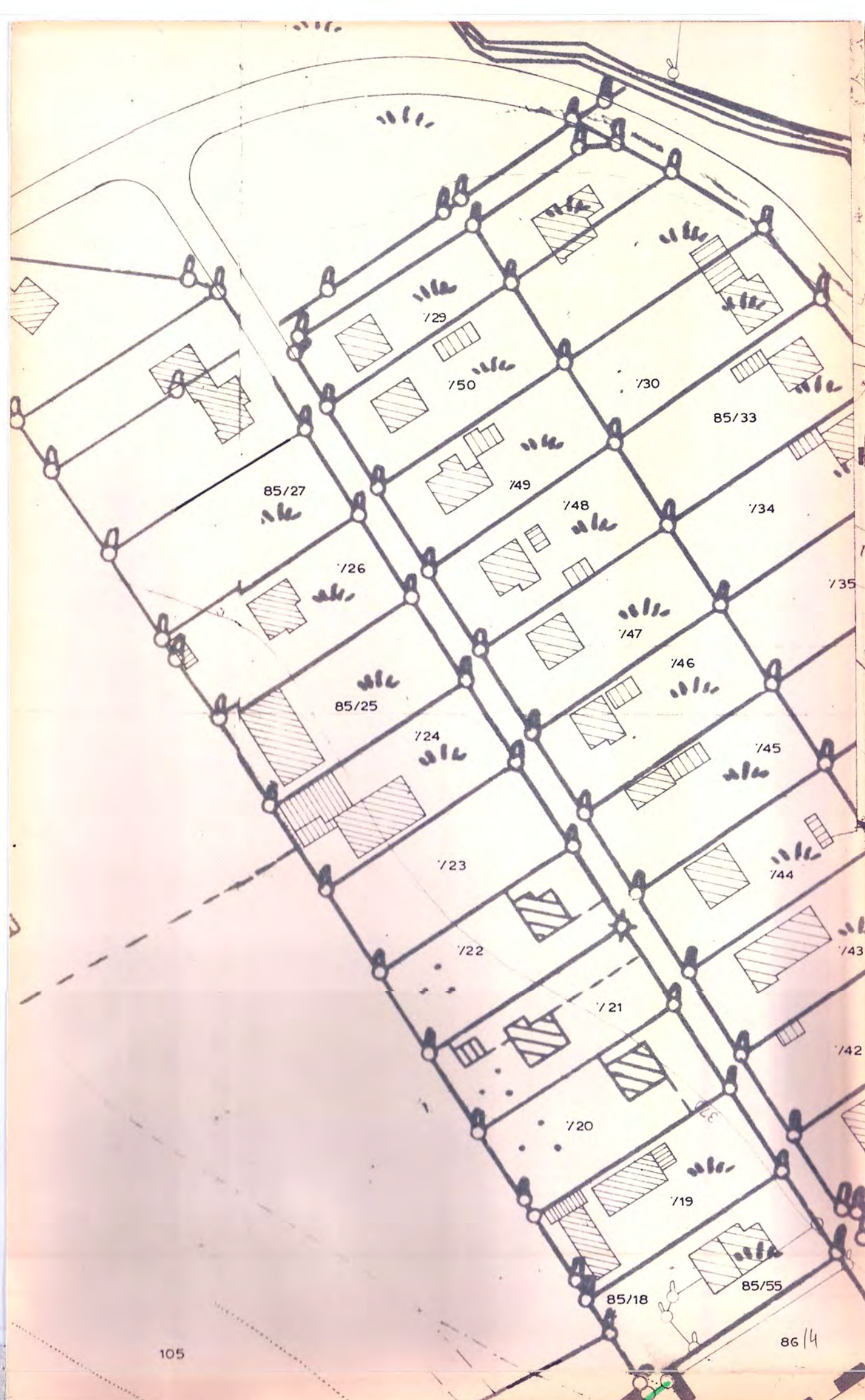




ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 4 ABS. 1 - 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (EG + OG) ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND 1 VOLLGESCHOSS

2.1.1 NUR BEI EINZELHÄUSERN GÜLTIG: BEI EINER GELÄNDENEIGUNG AUF HAUSTIEFE VON MINDESTENS 1,50 m MUSS UNTERGESCHOSSBAU-WEISE ANGEWENDET WERDEN (EG + UG = SICHT-BARES UNTERGESCHOSS)

2.2 BESTEHENDE BEBAUUNG MIT ANGABE ÜBER DIE VORHANDE-NEN GESCHOSSE

2.2.1 ALS ENDAUSBAUSTUFE GELTEN DIE VORSCHRIFTEN NACH 2.1

2.3 GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG) (§ 17 ABS. 1 BAUNVO)

2.4 GPZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG) (§ 17 ABS. 1 BAUNVO)

3. BAUWEISE

3.1 OFFENE BAUWEISE

3.3 BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

6.3 STRASSENABGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

6.4 FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE DIE ZUR STRASSE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN DÖRFEN

6.6 STRASSENBREITE, GEPLANT

6.10 GARAGE MIT EINFABRT

9. GRÜNFLÄCHEN

9.10 NEU ANZUPFLANZENDE BZW. ERHALTUNG BESTEHENDER BAUMGRUPPEN (SCHAFFUNG EINER GRÜNZONE)

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

13.1.1 St STELLPLÄTZE

13.1.3 Ga GARAGEN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

BESTEHENDE FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN

BEGRENZUNGSLINIE DER STELLPLATZFLÄCHEN

7.50 MASSANGABE

BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

PLANSTRASSE STRASSENBEZEICHNUNG

86/3 FLURGRUNDSTÜCKSNUMMERN

HÖHENLINIEN

GRUNDSTÜCKSNUMERIERUNG

SICHTDREIECKE

FREISTEHENDE NEBENGEBÄUDE ZUM ABBRUCH VORGEGEHEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
ca 450 m²

0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
BEI EINZELHÄUSERN JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBAUDE-TYPEN ANZUWENDEN:

A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF GEBAUDE-TIEFE - HANGBAUWEISE MIT ERD-GESCHOSS UND UNTERGESCHOSS

B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESNITT FESTZUSTELLEN, WO-BEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZU-STELEN IST.

A) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 20° - 30°
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 6,50 m
SOCKELHÖHE: MIN. 0,30 m AB FERTIGEM GELÄNDE

B) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 20° - 30°
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: BERGSEITS AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 4,25 m
SOCKELHÖHE: TALSEITS AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 6,50 m
MIN. 0,30 m

C) ZULÄSSIG 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 20° - 30°
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 4,25 m
SOCKELHÖHE: MIN. 0,30 m

0.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND SO ANZUORDNEN, DASS SIE DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND (WIE POS. 0.21 ZU 2.1) ALS TIEFGARAGE MIT BEGEBBARER TERRASSE ODER ALS HOCHGARAGE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN KÖNNEN.

BEI UNTERGESCHOSSBAUWEISE SIND AUCH GARAGEN MIT TAL-SEITIGER EINFABRT IM KELLERGESCHOSS ZULÄSSIG.

SO FERN DIE GELÄNDEGEGEBENHEITEN ES ZULASSEN UND KEINE TIEFEREN EINSCHNITTE ALS MAX. 1,50 m ERFORDER- LICH SIND, WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGE- WIESENEN GARAGENGEBÄUDE AUCH KELLERGARAGEN ZUGELAS- SEN.

DIE ZULÄSSIGKEIT IST GESONDERT ZU PRÜFEN UND DAS GE- LÄNDE IM GELÄNDEQUERSCHNITT DARZUSTELLEN.

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND DEM HAUPTGEBÄUDE ANZU- PASSEN. WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SIND SIE SO ANZULEGEN, DASS EINE EINHEITLICHE GE- STALTUNG ZUSTANDE KOMMT. DACHKEHLEN SIND HIERBEI ZU VERMEIDEN.

EIN VORSCHLEPPEN DER DACHFLÄCHEN ZUR GEWINNUNG EINES OBERDACHTEN FREISITZES IST ZULÄSSIG.

TRAUFHÖHE NICHT ÜBER 2,50 m AB FERTIGEM BODEN.

ZULÄSSIG SIND AUCH:

A) MASCHENDRAHTZÄUNE MIT PFÖSTEN AUS ROHR- ODER WINKELSTAHL, TANNENGROß ODER GRAPHITFARBEN GE- STRICHEN, MIT DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFLECHT, UNZU- LÄSSIG ALLE ARTEN VON ROHRSTAHLRAHMEN.

MASCHENDRAHTZÄUNE AN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.

B) HOLZLATENZÄUNE: OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL, OHNE DECKENDEN FARBZUSATZ, ZÄUNFELDER VOR ZÄUNPFÖSTEN DURCH- LAUFEND, ZÄUNPFÖSTEN 10 cm NIEDRIGER ALS ZÄUN- OBERKANTE.

ZÄUNHÖHE: MAXIMAL 1,00 m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGER- STEIGEROBERKANTE.

PFEILER: NUR BEIM EINGANGS- UND EINFABRTSTOR ZULÄS- SIG, MAX. 1,00 m BREIT, 0,40 m TIEF. NICHT HÖHER WIE ZÄUN, AUS VERPUTZTEM MAUERWERK MIT ZIEGELABDECKUNG ODER AUS SICHTBETON.

PFEILERBREITE DARF BEI DER UNTERBRINGUNG VON MÜLLBEHÄLTERN, SOWEIT ERFORDERLICH ÜBERSCHRITTEN WERDEN, EINGANGS- UND EIN- FABRTSTÖRE SIND DER ZÄUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.

UNZULÄSSIG SIND ALLE ARTEN VON FERTIGBETON STEINEN

BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EIN- MÜNDUNGEN AN STRASSEN ANGRENZEN, DÖRFEN NUR ZÄUNE BIS 0,80 m HÖHE ERRICHTET WERDEN (SICHTECK). GERECHNET WIRD STRASSENFRONT- LÄNGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MINDE- STENS JEDOCH 20 m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN. EINE HECKENBEPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN NICHT ERLAUBT.

BEBAUUNGSPLAN FÜRSTENZELL

GARTENSTRASSE SÜD

GEMEINDE LANDKREIS FÜRSTENZELL PASSAU

FÜR DAS GEBIET

NÖRDLICH STAATSSTRASSE 2119
ÖSTLICH LANDW. NUTZFLÄCHEN
SÜDLICH BEST. BEBAUUNG
WESTLICH ORTSKERN FÜRSTENZELL

M: 1/1000

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES STÜTZEN SICH AUF DIE §§ 2, 8, 9, 10 UND 30 BBAU VOM 23.6.1969 (BGBl. I S. 349) DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG §§ 4, 12, 14 - 20, 21a, 22 UND 23 BAUNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 21.8.1969 (GVBl. S. 263) SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

VERFAHRENSVERMERKE:

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 24.8.1972, MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 10.9.1973, BIS 10.10.1973, IN DER GEMEINDEVERWALTUNG..... FÜRSTENZELL..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÖBLICH DURCH ANSCHLAG AN DER GEMEINDETAPEL..... AM 30.8.1973, BEKANNT GEMACHT. DIE GE- MEINDE HAT MIT BESCHLUSS VOM 25.10.73, DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBAU UND ART. 107, ABS. 4 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENZELL, DEN 31. Okt. 1973 Gemeinde Fürstenzell
(Bürgermeister)

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 BBAU GENEHMIGT. 29.3.1974
DER GENEHMIGUNG LIEGT DER BESCHLUSSE VOM 29.3.1974

NR. 5.1.86.305.79.611-2 ZUGRUNDE.

PASSAU, DEN 10.4.1974 LANDRATSAMT PASSAU

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG BEWÄSS § 12 BBAU, DAS IST AM 30.4.74, RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 30.4.74, BIS 17.5.74, IN FÜRSTENZELL, RATHAUS..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. WURDEN ORTSÖBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GARTENSTRASSE..... AM 30.4.74, BEKANNT GEGEBEN.

FÜRSTENZELL, DEN 20.5.74 Gemeinde Fürstenzell
(Bürgermeister)

BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE AUSARBEITUNG ERFOLGTE AUF ANTRAG DER GEMEINDE FÜRSTENZELL VOM OKTOBER 1971 UND AUGUST 1973

DURCH

HARTMANN
HOCHBAU
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG
TYPBAU:
STRASSEN- U. ANLAGEBAU, WASSERVERORDNUNG
839 PASSAU
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

PASSAU, DEN 24.8.1972 UND 22.8.1973

VORGANG	DATUM	GEZ.	SEPR.	GES.
BESTANDSAUFNAHME (KEINE AMTL. MESSGENAUIGKEIT)	OKT. 71	PU.	HA.	HA.
PLANAUSARBEITUNG	FEB. 72	PU.	HA.	HA.
GEÄNDERT	FEB. 73	PU.	HA.	HA.
GEÄNDERT LT. RE. V. 12.6.73 NR. 420 - 1202/5 - 63	22.8.73	WE.	HA.	HA.

B 45/72

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
FÜRSTENZELL - GARTENSTRASSE SÜD
LKRS. PASSAU

FÜR DAS GEBIET

NÖRDLICH	STAATSSTRASSE 2119
ÖSTLICH	LANDW. NUTZFLÄCHEN
SÜDLICH	BEST. BEBAUUNG
WESTLICH	ORTSKERN FÜRSTENZELL

AUFGESTELLT:

PASSAU, DEN 22.8.1973

DER PLANFERTIGER:

H. H. Hartmann
HOCHBAU:
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG
TIEFBAU:
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG
839 PASSAU
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

1. ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) 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 Plan-aufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstat-sachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die Gesamtentwicklung der Gemeinde Fürstenzell erfordert die Bereitstellung weiterer Bauflächen. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen und ermöglicht den Beginn der Aus-führung der Gesamtplanung für die Gemeinde Fürstenzell.

3. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

Im Rahmen einer Gesamtplanung ist es sinnvoll, das Bau-gebiet "Gartenstraße - Süd" auszuweisen. Dieses Wohnbau-gebiet verbindet den Ortskern von Fürstenzell mit dem später entstandenen Siedlungsgebiet und verleiht so der Ortschaft einen geschlossenen Charakter.

Umfaßt wird dieses Wohnbaugebiet im Norden von der bestehenden Bebauung, im Osten vom Ortskern Fürstenzell, im Süden von der Staatsstraße 2119 und im Westen von unbebautem Gelände, das noch eine weitere Ausdehnung ermöglicht.

4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

~~Städtebauliche~~ Städtebauliche Pläne liegen in Form eines Flächennutzungsplanes auf, deren Grundlagen berücksichtigt wurden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bestehende Ortskanalisation.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wurde versucht, die neugeplanten Häuser in einer gefälligen Art der bestehenden Bebauung anzugliedern.

Außerdem kann die zur Erschließung des Baugebietes dienende 7,50 m breite Straße als spätere Verbindung der Staatsstraße 2119 und der Kreisstraße PA 4 verwendet werden. Durch diese neue Umgehung würde der Ortskern von Fürstenzell verkehrstechnisch wesentlich entlastet.

Für jedes Haus wurden zwei Garagen und zwei Stellplätze ausgewiesen. Diese Garagen können dem Gelände angepaßt als Hochgaragen mit darunter ausgebautem Abstellraum oder als Tiefgaragen mit darüberliegender Terrasse ausgebildet werden.

Müllboxen wurden nach Bedarf jeweils an den Eingangsfronten bzw. an den Garagen in ansprechender Form ausgebildet.

6. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 Abs. 1 - 4 BauNVO)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschößflächen (GFZ) und der Geschößzahl bestimmt.

6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

6.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Der Ausbau der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhenlagen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

6.5 Erschließung und Versorgung

6.51 Straßen

Dieses Baugebiet wird durch die Planstraße A mit Anschluß im Nordosten an die bestehende Sammelstraße für das im Norden gelegene Wohnbaugebiet und mit Anschluß im Südwesten an die Staatsstraße 2119, erschlossen.

6.52 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch ortsübliche Beleuchtungskörper.

6.53 Kanalisation

Die Gesamtkanalisation erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Hauptabwasserleitungen.

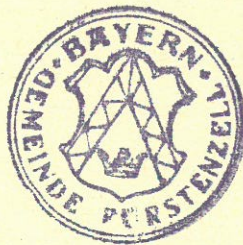
6.54 Wasserversorgung

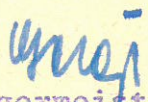
Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswassernetz gesichert.

6.55 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung der OBAG, welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Somit ist an jedem Gebäude eine Kabeleinführung vorzusehen.

Gemeinde Fürstenzell
den, 31. Okt. 1973.




Bürgermeister

QUANTITATIVE ANALYSE

Plangebiet ca.		1,65 ha
davon Wohnbauland		1,48 ha
öffentliche Straßenverkehrsfläche		0,17 ha

Bebauung

Zahl der Einfamilienhäuser

bestehend	2	
geplant	12	14

Zahl der Wohneinheiten

bestehend	3	
geplant	18	21

Zahl der Einwohner

bestehend	12	
geplant	63	75

Wohndichte:	E/Wohnbauland =	50
-------------	-----------------	----

Siedlungsdichte:	E/Siedlung =	45
------------------	--------------	----
