



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 BAUWEISE**
0.11 BEI FREISTEHENDEN EINZELHÄUSERN: OFFEN
0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
0.21 BEI MEFACHHAUSGRUNDSTÜCKEN: 230 m²
0.22 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN: 550 m²
0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
0.31 JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDE-TYPEN ANZUWENDEN:
A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF GEBÄUDE-TIEFE- HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UBERGESCHOSS
B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS ODER ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS ODER ERDGESCHOSS
DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST:
0.32 ZU 2.1 ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSS - ERDGESCHOSS UND UBERGESCHOSS AM HANG
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 20° - 30°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN KNIESTOCK:
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
BEREICHSEITIG AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEBEREICH MAX. 4,25 m
TALSEITIG AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEBEREICH MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0,30 m
0.33 ZU 2.1 ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSS - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
(KELLERGEHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 20° - 30°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN KNIESTOCK:
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEBEREICH MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0,30 m
0.34 ZU 2.1 ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS (KELLERGEHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 30° - 40°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN KNIESTOCK:
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEBEREICH MAX. 4,25 m
TALSEITIG AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEBEREICH MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0,30 m
0.35 ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSGERÄUSCH SIND IN DIE WOHN- UND SCHLAFRÄUME AN DEN SÜDWESTLICHEN, SÜDÖSTLICHEN UND NORDÖSTLICHEN GEBÄUDESEITEN DER WOHNGEBÄUDE (NEUBAUTEIL) AUF DEN GRUNDSTÜCKEN MIT DER NR. 86 BIS 97 UND 74 FENSTER MIT DER SCHALLSCHUTZKLASSE II (30-34 dB) EINZUBAUEN (VGL. DAZU DIE VDI-RICHTLINIE 2719 - SCHALLDÄMMUNG VON FENSTERN), DER EINBAU VON SCHALLSCHUTZFENSTERN MIT INTEGRIERTER LÜFTUNGSEINHEIT WIRD EMPFOHLEN.
0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
0.41 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SIND SIE SO ZU GESTALTEN, DASS EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG ZUSTANDEKOMMT. DACHHEHN SIND HIERBEI ZU VERMEIDEN.
TRAUFHÖHE NICHT ÜBER 2,75 m AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEBEREICH. FIRSTHÖHE NICHT ÜBER 4,75 m. BEI GRENZGARAGEN DARF EINE GESAMTNUTZFLÄCHE VON 50 m² NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
0.42 STELLPLÄTZE UND ZUFÄHRTEN
STELLPLÄTZE UND GARAGEN-ZUFÄHRTEN DÜRFEN ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN.
ALS BELAG FÜR DIESE FLÄCHEN SIND PFLASTERSTEINE (AUCH BETONPFLASTER) PLATTEN ODER RASENPFLASTER ZU VERWENDEN.
0.5 EINFRIEDRUNGEN
ZAUNART: AN STRASSESEITE HOLZLATTEN-, HÄNDEL- ODER MASCHENDRAHTZAUN.
ABSTAND ZUM STRASSENWEG MIN. 0,50 m
ZUR WAHRUNG EINES HEIMISCHEN ORTSBILDES WIRD EINE ZUSÄTZLICHE BEPFLANZUNG DES ZAUNES EMPFOHLEN.
ZAUNHÖHE: MAXIMAL 1,00 m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGERSTEINBOCKKANTE. BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINWÜNDUNGEN AN STRASSEN DES ÖBERÖRTLICHEN VERKEHRS ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZAUNE BIS 0,60 m HÖHE ERRICHTET WERDEN (SICHTRECKEN). GERECHNET WIRD STRASSENFRONTLÄNGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MINDESTENS JEDOCHE 20,00 m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN. EINE HECKENHINTERPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN UNZULÄSSIG.
AUFÜHRUNG: HOLZLATTEN- UND HÄNDELZAUN: OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL OHNE DECKENDEN FARBSATZ.
ZAUNFELDER VOR ZAUNPOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPOSTEN 10 CM NIEDRIGER ALS ZAUNBOCKKANTE.
SOCKELHÖHE MAX. 0,20 m ÜBER GEMEINDE- BZW. STRASSENBOCKKANTE.
MASCHENDRAHTZAUN: MIT PFÖSTEN AUS ROHR- ODER WINKELSTAHL (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN), TÄNNENRÖHRE ODER GRAHPITFARBEN GESTRICHEN. MIT DURCHLAUFENDEN DRAHTGEFLOCHT. MASCHENDRAHTZAUNE AN STRASSEN SOLLTEN ZUR WAHRUNG EINES HEIMISCHEN ORTSBILDES MIT BODENSTÄNDIGEN GEHÖLZEN SICHTHEMEND BEPFLANZT WERDEN.
PFELLER: NUR BEIM EINGANGS- UND EINFÄHRSTOR ZULÄSSIG. MAX. 1,00 m BREIT UND 0,40 m TIEF. NICHT HÖHER WIE ZAUN.
PFEILERBREITE DARF NUR BEI UNTERBRÜCKUNG VON WÜLLERHALTEN, SOWEIT ERFORDERLICH, ÜBERSCHRITTEN WERDEN. EINGANGS- UND EINFÄHRSTÖRE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.
UNZULÄSSIG SIND ALLE ARTEN VON UNVERPUTZTEN FERTIGGEGOSSENEN.
0.6 GRÜNFLÄCHEN
0.61 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
DIE GRÜNFLÄCHEN WERDEN ALLEMEIN ZUGÄNLICH ANGELEGT. FÜR DIE BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE UND BODENANGEN ZUR BEPFLANZUNG (SIEHE PUNKT 0.63).
0.62 VORGARTENFLÄCHEN
DIE VORGARTENFLÄCHEN DÜRFEN ZUR ÖFFENTLICHEN FLÄCHE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN.
DIE VORGARTENFLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN. FÜR DIE BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE UND BODENANGEN ZUR BEPFLANZUNG ZU VERWENDEN.
IN VORGARTENFLÄCHEN DÜRFEN AUCH STELLFLÄCHEN FÜR PKW, ENTSPRECHEND 0,42, ANGELEGT WERDEN.
0.63 EMPFEHLUNG ZUR WAHRUNG DES HEIMISCHEN ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES WERDEN FOLGENDE BODENSTÄNDIGE BÄUME UND GEHÖLZE EMPFOHLEN:
BÄUME: ROTBUCH, SPITZAHORN, SOMMERLINDE, ULME, KIEFER, LÄRCH
STIELEICHE, WINTERLINDE, ZITTELPAPPEL, BIRKE, EICHE, OBSTBÄUME
GEHÖLZE: HASSEL, HECKENKIRSCH, VOGELBEERE, TRAUBENKIRSCH, PFAFFENHÜTCHEN, OBSTGEHÖLZE
LIGUSTER, KORNELEKIRSCH, FELDHAORN, SCHNEEBALL, WILDROSEN
ZUM SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS EINMAL JÄHRLICH ZU MAHEN.
0.64 NEGATIV - LISTE
BEI ALLEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND PRIVATEN HAUSGÄRTEN ZUR VERKEHRSFLÄCHE HIN, DÜRFEN FOLGENDE GEHÖLZE UND STRÄUCHER NICHT GEPLANTZT WERDEN.
LEBENSBAUM, SCHEINZYPRESSE, BLAUFLICHT, TRAUBERWEIDE, TRAUBERBIRKE, BLUTBUCH
WEITER WIRD EMPFOHLEN EINEN BAUM JE 200 - 300 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZU PFLANZEN.
ZUM SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS EINMAL JÄHRLICH ZU MAHEN.
0.64 NEGATIV - LISTE
BEI ALLEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND PRIVATEN HAUSGÄRTEN ZUR VERKEHRSFLÄCHE HIN, DÜRFEN FOLGENDE GEHÖLZE UND STRÄUCHER NICHT GEPLANTZT WERDEN.
LEBENSBAUM, SCHEINZYPRESSE, BLAUFLICHT, TRAUBERWEIDE, TRAUBERBIRKE, BLUTBUCH

- 0.6 GRÜNFLÄCHEN**
0.61 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
DIE GRÜNFLÄCHEN WERDEN ALLEMEIN ZUGÄNLICH ANGELEGT. FÜR DIE BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE UND BODENANGEN ZUR BEPFLANZUNG (SIEHE PUNKT 0.63).
0.62 VORGARTENFLÄCHEN
DIE VORGARTENFLÄCHEN DÜRFEN ZUR ÖFFENTLICHEN FLÄCHE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN.
DIE VORGARTENFLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN. FÜR DIE BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE UND BODENANGEN ZUR BEPFLANZUNG ZU VERWENDEN.
IN VORGARTENFLÄCHEN DÜRFEN AUCH STELLFLÄCHEN FÜR PKW, ENTSPRECHEND 0,42, ANGELEGT WERDEN.
0.63 EMPFEHLUNG ZUR WAHRUNG DES HEIMISCHEN ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES WERDEN FOLGENDE BODENSTÄNDIGE BÄUME UND GEHÖLZE EMPFOHLEN:
BÄUME: ROTBUCH, SPITZAHORN, SOMMERLINDE, ULME, KIEFER, LÄRCH
STIELEICHE, WINTERLINDE, ZITTELPAPPEL, BIRKE, EICHE, OBSTBÄUME
GEHÖLZE: HASSEL, HECKENKIRSCH, VOGELBEERE, TRAUBENKIRSCH, PFAFFENHÜTCHEN, OBSTGEHÖLZE
LIGUSTER, KORNELEKIRSCH, FELDHAORN, SCHNEEBALL, WILDROSEN
ZUM SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS EINMAL JÄHRLICH ZU MAHEN.
0.64 NEGATIV - LISTE
BEI ALLEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND PRIVATEN HAUSGÄRTEN ZUR VERKEHRSFLÄCHE HIN, DÜRFEN FOLGENDE GEHÖLZE UND STRÄUCHER NICHT GEPLANTZT WERDEN.
LEBENSBAUM, SCHEINZYPRESSE, BLAUFLICHT, TRAUBERWEIDE, TRAUBERBIRKE, BLUTBUCH
WEITER WIRD EMPFOHLEN EINEN BAUM JE 200 - 300 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZU PFLANZEN.
ZUM SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS EINMAL JÄHRLICH ZU MAHEN.
0.64 NEGATIV - LISTE
BEI ALLEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND PRIVATEN HAUSGÄRTEN ZUR VERKEHRSFLÄCHE HIN, DÜRFEN FOLGENDE GEHÖLZE UND STRÄUCHER NICHT GEPLANTZT WERDEN.
LEBENSBAUM, SCHEINZYPRESSE, BLAUFLICHT, TRAUBERWEIDE, TRAUBERBIRKE, BLUTBUCH

- 0.6 GRÜNFLÄCHEN**
0.61 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
DIE GRÜNFLÄCHEN WERDEN ALLEMEIN ZUGÄNLICH ANGELEGT. FÜR DIE BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE UND BODENANGEN ZUR BEPFLANZUNG (SIEHE PUNKT 0.63).
0.62 VORGARTENFLÄCHEN
DIE VORGARTENFLÄCHEN DÜRFEN ZUR ÖFFENTLICHEN FLÄCHE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN.
DIE VORGARTENFLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN. FÜR DIE BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE UND BODENANGEN ZUR BEPFLANZUNG ZU VERWENDEN.
IN VORGARTENFLÄCHEN DÜRFEN AUCH STELLFLÄCHEN FÜR PKW, ENTSPRECHEND 0,42, ANGELEGT WERDEN.
0.63 EMPFEHLUNG ZUR WAHRUNG DES HEIMISCHEN ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES WERDEN FOLGENDE BODENSTÄNDIGE BÄUME UND GEHÖLZE EMPFOHLEN:
BÄUME: ROTBUCH, SPITZAHORN, SOMMERLINDE, ULME, KIEFER, LÄRCH
STIELEICHE, WINTERLINDE, ZITTELPAPPEL, BIRKE, EICHE, OBSTBÄUME
GEHÖLZE: HASSEL, HECKENKIRSCH, VOGELBEERE, TRAUBENKIRSCH, PFAFFENHÜTCHEN, OBSTGEHÖLZE
LIGUSTER, KORNELEKIRSCH, FELDHAORN, SCHNEEBALL, WILDROSEN
ZUM SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS EINMAL JÄHRLICH ZU MAHEN.
0.64 NEGATIV - LISTE
BEI ALLEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND PRIVATEN HAUSGÄRTEN ZUR VERKEHRSFLÄCHE HIN, DÜRFEN FOLGENDE GEHÖLZE UND STRÄUCHER NICHT GEPLANTZT WERDEN.
LEBENSBAUM, SCHEINZYPRESSE, BLAUFLICHT, TRAUBERWEIDE, TRAUBERBIRKE, BLUTBUCH
WEITER WIRD EMPFOHLEN EINEN BAUM JE 200 - 300 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZU PFLANZEN.
ZUM SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS EINMAL JÄHRLICH ZU MAHEN.
0.64 NEGATIV - LISTE
BEI ALLEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND PRIVATEN HAUSGÄRTEN ZUR VERKEHRSFLÄCHE HIN, DÜRFEN FOLGENDE GEHÖLZE UND STRÄUCHER NICHT GEPLANTZT WERDEN.
LEBENSBAUM, SCHEINZYPRESSE, BLAUFLICHT, TRAUBERWEIDE, TRAUBERBIRKE, BLUTBUCH

BEBAUUNGSPLAN M:1:1000
PFALSAUERWEG IV
MARKT FÜRSTENTZELL
LRKS. PASSAU

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 14. MAI 1987 IN DER FASSUNG VOM 24.06.88...
IM KATHAUS...
SEINER AUSLEGUNG WURDEN ÜBERSICHTLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN AMTS-TAFELN AB...
SCHLUS VON...
ART. 91 ABS. 3 BAYO ALS SATZUNG...
FÜRSTENTZELL, DEN...
Der Bebauungsplan wird gem. § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet. Es liegt das Schreiben vom... zugrunde.
Passau, den...
Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist am... rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom... bis... öffentlich auszuzeigen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefestellen am... bekannt gegeben.
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 Abwägungsgründen 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 Begründung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches über die Fristgewisse Geltendmachung etwaiger Entscheidungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Fürstentzell, den...
MARKT FÜRSTENTZELL
1. Bürgermeister

Begründung und Erläuterung
zum Bebauungsplan
P F A L S A U E R W E G I V
Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 21. Jan: 1988

der Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratender Ingenieur für das Bauwesen
8399 FÜRSTENZELL · MARKTPLATZ 15
TELEFON 085 02/83 86



1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13.03.1986 entwickelt.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angabe 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 Planaufstellung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BauGB geregelt.

2. Anlaß zur Aufstellung

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Fürstenzell erfordert die Bereitstellung weiterer Wohngebiete. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet "Pfalsauerweg IV" grenzt im Westen an den Ortskern des Marktes Fürstenzell und erstreckt sich in westlicher Richtung bis zu den bebauten Grundstücken des Baugebietes "Pfalsauerweg I".

Im Süden wird das Baugebiet von der Griesbacher Straße, im Norden vom Baugebiet "Zellau" begrenzt.

Mit dem Baugebiet "Pfalsauerweg IV" wird eine Baulücke geschlossen und die Anbindung des Baugebietes "Pfalsauerweg I" an den Ortskern hergestellt.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach ausgewiesen.

Durch die Anordnung der Baulinien und Baugrenzen ist aber auch, vor allem im Norden des Baugebietes am Pfalsauerweg, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich.

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)

Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

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 leichte Hanglage (Osthang) 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 Gradiente als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

5.5. Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in den Hauptachsen durch Planstraßen mit einseitigem Bürgersteig.

Die untergeordneten Planstraßen 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 auch zur Ableitung des Oberflächenwassers. Auf Bordsteine wird verzichtet.

Zusätzlich wird die Trennung von Fahr- und Gehbereich durch in der Trennlinie gepflanzte Bäume betont und der Gehbereich geschützt.

Zur Herstellung einer Verkehrsberuhigung werden die Baumscheiben auch im Bereich der Fahrbahn gepflastert. Zusätzlich werden die Hauptkreuzungsbereiche im Pfalsauerweg gepflastert und in Kreuzungsmitte mit einem Baum bepflanzt.

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 Ortswassernetz 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.

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 BBauG) ist daher nicht erforderlich. *180 Abs. 2 BauGB*

Markt Fürstenzell

den *21.01.88*

MARKT FÜRSTENZELL

Der Bürgermeister:

..... *[Signature]*
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 32a Abs. 62 BBauG vom *04.03.88* bis *05.04.88*

in *Fürstenzell, Rathaus* öffentlich ausgelegt.

Markt Fürstenzell

den *14.07.88*

MARKT FÜRSTENZELL

Der Bürgermeister..... *[Signature]*
1. Bürgermeister

