



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUMSEI
0.11 BEI FREISTEHENDEN EINZELHÄUSERN: OFFEN
0.12 BEI REIHENHAUSBEBAUUNG IM RONDÉLL: GESCHLOSSEN

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
0.21 BEI REIHENHAUSGRUNDSTÜCKEN ca. 200 m²
0.22 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN ca. 550 m²

0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
0.31 JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDETYPEN ANZUEHEND:
A) BEI HÄNGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF GEBÄUDE-TIEFE = HANGBAUMSEI MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS
B) BEI SCHWACHER GENEIGTEM ODER EBENEN GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
C) ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
D) NUR ERDGESCHOSS
DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VON PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HOHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST.

0.32 ZU 2.1
ZULASSIG 2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AN HANG
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
UNZULASSIG: UNZULASSIG
DACHGAUPEN: BENUTZT AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE
TRAUFHÖHE: MAX. 4,25 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0,30 m

0.33 ZU 2.1
ZULASSIG 2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS (KELLERGEHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
UNZULASSIG: UNZULASSIG
DACHGAUPEN: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 m
TRAUFHÖHE: MAX. 0,30 m

0.34 ZU 2.1
ZULASSIG ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS (KELLERGEHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
UNZULASSIG: UNZULASSIG
DACHGAUPEN: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,25 m
TRAUFHÖHE: MAX. 0,30 m

0.35 ZU 2.1
ZULASSIG 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS (KELLERGEHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
UNZULASSIG: UNZULASSIG
DACHGAUPEN: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 3,50 m
TRAUFHÖHE: MAX. 0,30 m

0.36 ZU 2.2
ZWINGEND VORGESCHRIEBEN ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS (KELLERGEHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
UNZULASSIG: UNZULASSIG
DACHGAUPEN: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,25 m
TRAUFHÖHE: MAX. 0,30 m

0.37 ZU 2.3
DIE BAULICHEN ANLAGEN IM GE SIND SO ZU GESTALTEN, DASS SIE SICH IN ARCHITEKTONISCHER UND STADTBÄULICHER HINSAHTE DEM LÄNDLICHEN BILD ANSCHLIESSEN UND NACH § 16 DER GEMEINDEFÖRDERUNGSGESETZE ANZUEHEND.
DIE BAUMKREISLÄUFEN SIND RECHTWINKLIG ZU DEN ERDSCHLÜSSSTRASSEN ANZUEHEND.
FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR SIND AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IN UNMITTELBARER NAHE DER ERDSCHLÜSSSTRASSEN PARKPLÄTZE IN GENÜGENDER ZAHL ANZUEHEND (ART. 42 BAUNVO).
ALS DACHFORM SIND FÜR DIE VERKEHRSDÄCHER JE NACH BEDARF FALCHDACH, PULTDACH ODER FLACH GENEIGTE SATTELDACHER MÖGLICH.
DACHNEIGUNG: FLACHDACH: ALS KIESSPRECHDACH ODER DACHGERSTAND MIT ALLESEITS WAAGRECHTER TRAUFE.
PULTDACH: ALS BLECHDACH ODER PAPPEINDECKUNG MIT DREISEITIG WAAGRECHTER TRAUFE (WAHR-WECK SEITLICH HOCHZIEHEN).
SATTELDACH: ALLE GEZEICHNETEN HARTEN DACHNEIGUNGSRICHTUNGEN, FARBE ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN.

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
0.41 ZU 13.1.3 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND SO ANZUEHEND, DASS SIE DEN GELÄNDE ENTSPRECHEND ALS TIEFGARAGEN NEBENGEBAUDE ODER ALS HOCHGARAGEN MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN KÖNNEN. DIES GILT NICHT BEI GRENZGARAGEN.
BEI UNTERGESCHOSSBAUMSEI SIND AUCH GARAGEN MIT TALSEITIGER EINFAHRT IM KELLERGEHOSS ZULASSIG.
SOFEHN DIE GELÄNDEGEWENNEITEN ES ZULASSEN UND KEINE TIEFEREN EINSCHNITTE ALS MAX. 1,50 m ERFORDERLICH SIND, WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGENGEBAUDEN AUCH KELLERGARAGEN ZUGELASSEN.
DIE ZULASSIGKEIT IST GESONDERT ZU PROFEN UND DAS GELÄNDE IM GELÄNDESCHNITT DARZUSTELLEN.
GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND DEN HAUPTGEBAUDE ANZUPASSEN, WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SIND SIE SO ZU GESTALTEN, DASS EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG ZUSTANDKOMMT. DACHNEIGUNGEN SIND HIERBEI ZU VERMEIDEN.
TRAUFHÖHE NICHT ÜBER 2,50 m AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE. BEI GRENZGARAGEN FÜRSTHÖHE NICHT ÜBER 2,75 m.

0.5 EINFRIEDRUNGEN
0.51 EINFRIEDRUNGEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER UND REIHENHÄUSER IM RONDÉLL
ZAHNART: AN STRASSESEITE HOLZLATTEN-, HÄNTCHEL- ODER MASCHEN- DRAHTZAUN MIT HECKENPFLANZUNG. AUF BEI- SOCKELN, ZUR WAHRUNG EINES HEIMISCHEN ORTSBILDES WIRD EINE ZUSÄTZLICHE BEPFLANZUNG DES ZAUNES EMPFOHLEN.
ZAHNHÖHE: MAXIMAL 1,00 m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGERSTREISSE- GRENZEN, DÜRFEN NUR ZAUNE BIS 1,80 m HOHE ERREICHEN WERDEN (SICHTBAREIT). GEGENÜBER WIRD STRESENKONTAKT, LANGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MINDESTENS JEDER 20,00 m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN EINE HECKEN- HINTERPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN UNZULASSIG.
AUSFÜHRUNG: HOLZLATTEN- UND HÄNTCHELZAUN: OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGIERUNGS- MITTEL OHNE BEDECKENDE FARBSCHICHT. ZAUNFOLIE VOR ZAUNPOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPOSTEN 10 cm NIEDRIGER ALS ZAUNBERKANTE. MASCHENDRAHTZAUN: MIT POSTEN AUS ROHE- ODER KUNST- STAHL (IN KLEINER ÜBERSCHNITT), ZAUNENGRUND ODER GRAFPHITFARBEN GESTRICHEN, MIT DURCHLAUFENDEN DRAHT- GEFLECHT. MASCHENDRAHTZAUN AN STRASSEN SOLLTEN ZUR WAHRUNG EINES HEIMISCHEN ORTSBILDES MIT BODEN- STÄNDIGEN GEWÖHNEN SICHERNEND BEPFLANZT WERDEN.

IM RONDÉLL IST AN DEN NORDSEITEN OFFENE VORGARTENGE- STALTUNG OHNE ZAUN.
ALS EMPFEHLUNG AN DEN SÜDSEITEN NUR GRENZMARKIERUNG ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN MIT BUNDIG IM BODEN EINGE- LASSENEN BETONSTEINEN, ABSCHIRMUNG DURCH STRÄUCHER.

PFLEGER:
NUR BEI EINGANGS- UND EINFARTSTOR ZULASSIG, MAX. 1,00 m BREIT UND 0,40 m TIEF, NICHT HÖHER WIE ZAUN. AUS VERPUTZTEN MAUERWERK MIT ZIEGELABDECKUNG ODER AUS NATURSTEIN ODER SICHTBETON.
PFLEGERBREITE DARF BEI DER UNTERBRINGUNG VON MÖLLE- HÄUTERN, SOWEIT EMPFÖHRLICH, ÜBERSCHRITTEN WERDEN. EINGANGS- UND EINFARTSTÖRE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.
UNZULASSIG SIND ALLE ARTEN VON UNVERPUTZTEN FERTIG- BETONSTEINEN.

LICHTTRAM:
SOWEIT STRASSEN UNMITTELBAR AN DIE GRUNDSTÜCKE GRENZEN (OHNE DAZWISCHENLIEGENDE BÜRGERSTREISSE) IST EIN LICHTTRAM VON MIN. 0,50 m, GEMESSEN VOM FAHR- BAHNRAUM, VON JEGLICHER UNZAHNUNG, BEBAUUNG UND BE- PFLANZUNG FREIHALTEN.

0.52 EINFRIEDUNG FÜR GEWERBLICHE BETRIEBE
EINHEITLICHE EINFRIEDUNGART:
BRANTBLECH BIS ZU 2,00 m HOHE AB STRASSENBERKANTE. ERFORDERLICHE PFLEGER SIND BEI EINFARTSTÖREN ZULASSIG.

0.53 PFLANZBEDOT
DIE VORGARTEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND IN GEPFLEGTEM ZU- STAND ZU HALTEN. ANGABEN ZUR BEPFLANZUNG SIEHE PUNKT 0.63.
HOHE DER EINFRIEDUNG BEI PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN MAX. 1,20 m (BEI SEITLICHEN UND HINTERGARTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN).

0.6 GRÜNLÄCHEN
0.61 OFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN
DIE GRÜNLÄCHEN WERDEN ALLGEMEIN ZUGÄNGLICH ANGELEGT. FÜR DIE BE- PFLANZUNG SIND HEIMISCHE UND BODENSTÄNDIGE BAUME UND GEHÖLZE ZU VERWENDEN. ANGABEN ZUR BEPFLANZUNG SIEHE PUNKT 0.63.
0.62 KINDERSPIELPLATZ
DIE KINDERSPIELPLATZ SIND FÜR KINDER IM ALTER VON 6 - 12 JAHREN EINZURICHTEN. DIE AUSSTATTUNG MIT GEEIGNETEN GERÄTEN ZUM KLETTERN, SCHAUKELEN, HANGELN, BALANCIEREN UND ANDEREN BEWEGUNGS- SPIELEN ZU ERZIELEN. DIE SPIELPLÄTZE, IM BESONDEREN AUFGE- STELLT WERDEN, SIND ALS BEFESTIGTE FLÄCHEN MIT 40 cm SPIELTIEFE ÜBERDECKUNG AUSZUBILDEN. FÜR DIE BEPFLANZUNG DER KINDERSPIEL- PLATZ SIND ALLE PFLANZEN UND TOPIKARISCHE LÄSSE AUSZUSCHLIESSEN. "GEFÄHRDUNG VON KINDERN DURCH GIFTIGE PFLANZEN" - KENNZEICHNUNG DES BAYER. STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT- ERGÄNZUNG VOM 21. JUNI 1976 IM LEXIK. NR. 7/8 S. 159.
0.63 NEUPFLANZUNG BEI WA, GE UND OFFENTLICHEN GRÜNLÄCHEN
ZUR WAHRUNG DES HEIMISCHEN ORTS- UND LÄNDLICHES BILDES WERDEN FOLGENDE BODENSTÄNDIGE BAUME UND GEHÖLZE EMPFOHLEN:
BAUME: ROTBUCHHE - FAGUS SYLVATICA
STIELEICHE - QUERCUS ROBUR
SPITZKAMM - ACER PLATANOIDES
WINTERLINDE - TILIA CORDATA
SOMMERLINDE - TILIA PLATHYLLOS
ZITTELNAPPEL - PRUNUS PADUS
ULME - ULMUS CARPINIFOLIA
BIRKE - BETULA VERULOSA
KIEFER - PINUS SILVESTRI
LÄRCH - LARIX DECIDUA
OBSTBAUME
WEITER WIRD EMPFOHLEN EINEN BAUM JE 200 - 300 m² GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE ZU PFLANZEN.
GEHÖLZE: HASEL - CORNYLUS AVELLANA
LIGUSTRUM VILGARE - LIGUSTRUM VILGARE
HECKENKIRSCH - CONICERA KYLOSTOM
KORNFELDERSCH - CORNUS SANGUINEA
VIOLETTES - SORBUS AUCUPARIA
FELDHAUSEN - ACER CAMPESTRE
TRAUBENKIRSCH - PRUNUS PADUS
SCHNEEBALL - VIBURNUM OPULUS
PFAFFENHUT - PICEA EXCELSA
EUDONYMUS EUROPAEUS
ZUM SCHUTZ DES ORTS- UND LÄNDLICHES BILDES SIND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE VOR VERWÜSTLICHUNG ZU BEWAHREN. ZU DIESEM ZWECK IST ES INSBESONDERES ERFORDERLICH DIE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS ZWEIFAL JÄHRLICH ZU WÄHREN.
NICHT ZULASSIG SIND FOLGENDE BAUME UND GEHÖLZE:
LEBENSBAUM - THUJA (ALLE ARTEN)
SCHNITZPRESSE - CAMMOCARPIS (ALLE ARTEN)
BLAUHEUTE - PICEA PUMILANS CALVIA
TRAUBENKIRSCH - SALLY ALBA TRISTIS
TRAUBENKIRSCH - BETULA VERULOSA TRISTIS
BLAUHEUTE - FAGUS SYLVATICA ATRIPONICA

0.7 GEMEINSCHAFTSANLAGEN
DIE ERICHTUNG VON AUSSERLICH SICHTBAREN ANTENNEN WIRD IM BEREICH DES BAUGEBIETES NICHT GESTATTET (ART. 107 BAUNVO). DIE VERBODUNG ERGÄHLT ÜBER EINE GROSS-GEMEINSCHAFTS-ANTENNEN- ANLAGE.

BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG

SCHÄRDINGER FELD

MARKT FÜRSTENZELL

LMRS. PASSAU

M 1/1000

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 27.03.1980 IN DER FASSUNG VOM 15.01.1981 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 19.09.1981 BIS 20.09.1981 IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG, ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSBILDLICH DURCH AN 25.09.1981 BEKANNT GEMACHT, DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 29.09.1981, DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMISS § 10 BAUNVO UND ART. 107, ABS. 4 BAUNVO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. FÜRSTENZELL, DEN 28.09.81.

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMISS § 11 BAUNVO GENEHMIGT, DER GENEHMIGUNG LIEGT DAS SCHREIBEN VOM 27.03.1980 NR. 5.0.0.75.000 ZUGRUNDE.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMISS § 12 BAUNVO, DAS IST AM 01.02.82, RECHTSVERBÄNDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 19.09.81, BIS 20.09.81, RAHMEN, FÜRSTENZELL, OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSBILDLICH DURCH AN 25.09.1981 BEKANNT GEMACHT, DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 29.09.1981, DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMISS § 10 BAUNVO UND ART. 107, ABS. 4 BAUNVO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. FÜRSTENZELL, DEN 28.09.81.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMISS § 12 BAUNVO, DAS IST AM 01.02.82, RECHTSVERBÄNDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 19.09.81, BIS 20.09.81, RAHMEN, FÜRSTENZELL, OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSBILDLICH DURCH AN 25.09.1981 BEKANNT GEMACHT, DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 29.09.1981, DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMISS § 10 BAUNVO UND ART. 107, ABS. 4 BAUNVO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. FÜRSTENZELL, DEN 28.09.81.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMISS § 12 BAUNVO, DAS IST AM 01.02.82, RECHTSVERBÄNDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 19.09.81, BIS 20.09.81, RAHMEN, FÜRSTENZELL, OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSBILDLICH DURCH AN 25.09.1981 BEKANNT GEMACHT, DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 29.09.1981, DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMISS § 10 BAUNVO UND ART. 107, ABS. 4 BAUNVO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. FÜRSTENZELL, DEN 28.09.81.

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG

SCHÄRDINGER FELD

MARKT FÜRSTENZELL

LMRS. PASSAU

M 1/1000

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 27.03.1980 IN DER FASSUNG VOM 15.01.1981 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 19.09.1981 BIS 20.09.1981 IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG, ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSBILDLICH DURCH AN 25.09.1981 BEKANNT GEMACHT, DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 29.09.1981, DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMISS § 10 BAUNVO UND ART. 107, ABS. 4 BAUNVO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. FÜRSTENZELL, DEN 28.09.81.

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMISS § 11 BAUNVO GENEHMIGT, DER GENEHMIGUNG LIEGT DAS SCHREIBEN VOM 27.03.1980 NR. 5.0.0.75.000 ZUGRUNDE.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMISS § 12 BAUNVO, DAS IST AM 01.02.82, RECHTSVERBÄNDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 19.09.81, BIS 20.09.81, RAHMEN, FÜRSTENZELL, OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSBILDLICH DURCH AN 25.09.1981 BEKANNT GEMACHT, DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 29.09.1981, DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMISS § 10 BAUNVO UND ART. 107, ABS. 4 BAUNVO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. FÜRSTENZELL, DEN 28.09.81.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMISS § 12 BAUNVO, DAS IST AM 01.02.82, RECHTSVERBÄNDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 19.09.81, BIS 20.09.81, RAHMEN, FÜRSTENZELL, OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSBILDLICH DURCH AN 25.09.1981 BEKANNT GEMACHT, DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 29.09.1981, DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMISS § 10 BAUNVO UND ART. 107, ABS. 4 BAUNVO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. FÜRSTENZELL, DEN 28.09.81.

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
ERWEITERUNG SCHÄRDINGER FELD
MARKT FÖRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

AUFGESTELLT:
PASSAU, DEN 27.03.1980 u. 15.01.1981

DER PLANFERTIGER:


HOCHBAU:
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG
TIEFBAU:
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG
839 PASSAU
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2647

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 Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Fürstenzell erfordert die Bereitstellung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen und ermöglicht den Beginn der Ausführung der Gesamtplanung für den Markt Fürstenzell.

3. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

Für die Ausweisung neuer Bauflächen erscheint das Baugebiet "Erweiterung Schärdinger Feld" am günstigsten. Durch den direkten Anschluß an das bestehende Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schärdingerfeld bleibt die Geschlossenheit des Marktes erhalten.

Umfaßt wird das Gebiet im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Westen vom WA Schärdinger Feld und im Norden vom Misch- und Gewerbegebiet Schärdinger Feld und von der St 2119.

4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne sind in Form eines Flächennutzungsplanes in Auftrag gegeben.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wurde das Baugebiet "Erweiterung Schärdinger Feld" ausgewiesen und dem bestehenden Baugebiet Schärdinger Feld zugeordnet. Entlang der Erschließungsstraßen wurden Einfamilienhäuser mit Satteldach ausgewiesen. In der Mitte des Baugebietes ist eine Reihenhausbauung vorgesehen.

Für jedes Haus wurden zwei Garagen und zwei Stellplätze ausgewiesen. Die Garagen können dem Gelände angepaßt, als Hochgaragen mit darunter ausgebautem Abstellraum oder als Tiefgaragen mit darüberliegender Terrasse ausgebildet werden. Bei den Reihenhäusern wurden Kellergaragen vorgesehen.

Die Fußwege (Gehsteige) sind so angelegt, daß innerhalb des Baugebietes eine einwandfreie Verbindung gewährleistet ist. Der Fußweg im Osten des Baugebietes ermöglicht eine Verbindung zur St. 2119.

Müllboxen werden je nach Bedarf an den Eingangsfronten oder an den Garagen in einer ansprechenden Form aufgestellt.

In der Mitte des Baugebietes wurde eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen.

6. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Gewerbegebiet (GE), (§ 8 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 Geschoßflächen (GFZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

6.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Bei den Einmündungen richtet sich die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraßen nach der Höhe der vorhandenen Verkehrsflächen. Innerhalb des Baugebietes wird versucht, daß die Straßenhöhen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen. Entsteht jedoch eine zu unruhige und zu wechselhafte Linienführung, so wird die Gradientenlinie als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

6.5 Gemeinschaftsanlagen

Es handelt sich hier um Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft dienen. Im Bebauungsplan sind die diesbezüglichen Flächen nach Art, Umfang, Größe und Lage festgesetzt. Die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung dieser Anlagen selbst richtet sich nach Art. 69 und 70 der Bayer. Bauordnung.

6.6 Erschließung und Versorgung

6.6.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Planstraßen mit einseitigem bzw. beidseitigem Bürgersteig, sowie durch Stichstraßen und einer Ringstraße.

Das Gewerbegebiet wird durch eine 6,00 m breite Straße mit beidseitigem Bürgersteig erschlossen.

6.6.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen und Fußwege erfolgt durch die ortsüblichen Beleuchtungskörper.

6.6.3 Kanalisation

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

6.6.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

6.6.5 Stromversorgung

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

Markt Fürstenzell
den 20.07.81...


Geiger
1. Bürgermeister