
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
S E E B A L D
MARKT FÜRSTENZELL

LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

H. Brenner

Dipl.Ing. Hermann Brenner

Landshut, den 16.12.1999

M 1 : 500

DIPL.ING. HERMANN BRENNER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG STÄDTEBAU ÖKOLOGIE
AM BUCHENHANG 10 84036 LANDSHUT TEL. 0871 / 42986 FAX 41891

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

ARCHITEKTURBÜRO KONRAD LEHNER DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
SPARKASSENSTASSE 6 94086 GRIESBACH I.R. TEL: 08532/2066 FAX 2068

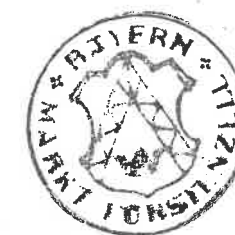
BEARBEITUNG:

Dipl. Ing. H. Brenner, Dipl. Ing. M. Linke, B. Schmähling

16.12.1999



Fürstenzell, 24.01.2000



MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN S E E B A L D MARKT FÜRSTENZELL

LANDKREIS PASSAU REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

H. Brenner

Dipl.Ing. Hermann Brenner

Landshut, den 16.12.1999

M 1 : 500

DIPL.ING. HERMANN BRENNER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG STÄDTEBAU ÖKOLOGIE
AM BUCHENHANG 10 84036 LANDSHUT TEL. 0871 / 42986 FAX 41891

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

ARCHITEKTURBÜRO KONRAD LEHNER DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
SPARKASSENSTASSE 6 94086 GRIESBACH I.R. TEL: 08532/2066 FAX 2068

BEARBEITUNG:
Dipl. Ing. H. Brenner, Dipl. Ing. M. Linke, B. Schmähling 16.12.1999

214

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------|
| - Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB) | 25.03.1999 |
| - Bekanntmachung Amtstafel | 06.05.1999 |
|
 | |
| - vorgezogene Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB) | 23.08.-23.09.1999 |
| - Fachstellenbeteiligung (§4 Abs.1 BauGB) | 20.08.-23.09.1999 |
| - Prüfung, Anregungen und Bedenken | 07.10.1999 |
|
 | |
| - Entwurf gebilligt / Auslegungsbeschluß | 07.10.1999 |
| - öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) | |
| Fachstellenbeteiligung (§4 Abs.2 BauGB) | 11.11.-13.12.1999 |
| - Prüfung, Anregungen und Bedenken | 16.12.1999 |
|
 | |
| - Erneute Billigung / Auslegungsbeschluß | 16.12.1999 |
| - öffentliche Auslegung | |
| Fachstellenbeteiligung | 28.12.-11.01.2000 |
| - Satzungsbeschluß | 13.01.2000 |

Fürstenzell, 24.01.2000 MARKT FÜRSTENZELL



.....
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 07.10.1999 hat mit Begründung vom 11.11.1999 bis 13.12.1999, der Bebauungsplan-Entwurf vom 16.12.1999 hat mit Begründung vom 28.12.1999 bis 11.01.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 03.11.1999 und 20.12.1999 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 13.01.2000 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 24.01.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 24.01.2000 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 24.01.2000 bis 08.02.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 24.01.2000 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 der 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 Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Fürstenzell, 09.02.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister



Präambel:

Der Markt Fürstenzell erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB, Art. 91 BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, diesen Bebauungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt sämtliche räumlich im Geltungsbereich liegenden Teile bestehender, rechtskräftigen Bebauungspläne.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1

WA

 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1, 2, 4 und 5 BauNVO.
- 1.2 W Wohngebäude
- GA, N Garagen- und Nebengebäude

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 2.1 Für Wohngebäude sind maximal 2 Vollgeschosse + Dachausbau erlaubt. Garagen und Nebengebäude sind eingeschossig auszuführen.
- 2.2 Das Dachgeschoß kann ausgebaut werden.
- 2.3 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.4 Max. Wandhöhen an den Traufen:
Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen wird bei II Vollgeschossen auf 6,0 m, bei II + D auf 7,0 m, bei EG + D auf max 4,0 m festgesetzt.
Gemessen wird gemäß Bay. Bauordnung Art. 6 Abs. 3, Satz 1, 2 und 3.

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (nur im Bereich der Baufenster).
- 3.2 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3  Baugrenze § 23 (4) BauNVO
Sie kann bei Wintergärten um maximal 2,0 m überschritten werden, auf max. 50% der Gebäudelänge. Sonst ist ausnahmsweise eine Überschreitung um max. 1,0 m möglich

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  Verkehrsfläche öffentlich
Erschließungsstraße
- 4.3  Verkehrsfläche öffentlich mit folgender Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO (Zeichen 325/326)
- 4.4  Private Verkehrsfläche
- 4.5  Fahrbahn mit Begrenzungslinie und Breitenangabe in m,
öffentlich
- 4.6 GA Garagenstellplatz:
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 4.7  Einfahrtsbereich

5 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

- 5.1 Die Festsetzungen zu Punkt 5 sind in den Eingabeplänen nachprüfbar und erschöpfend darzustellen.
- 5.2 Dachneigungen und -deckung
- 5.2.1 Bereich A - Umgriff bestehende Hofanlage
- Wohngebäude: Dachneigung: Satteldach 40-45°
Deckung: naturroter Ziegel
- Garagen- und Nebengebäude:
Dachneigung: Pultdach/Flachdach 0-15°
Deckung: Gründach, Blechdeckung

5.2.2

Bereich B - Umgriff der zwei Einzelhäuser

Wohngebäude: Dachneigung: Zeltdach 10-15°

Deckung: Blechdeckung

Garagen- und Nebengebäude:

Dachneigung: Pultdach/Flachdach 0-15°

Deckung: Gründach, Blechdeckung

5.2.3

Bereich C - Umgriff bestehendes Wohnhaus

Wohngebäude: Dachneigung: Satteldach 40-45°

Deckung: naturroter Ziegel

Garagen- und Nebengebäude:

Dachneigung: Pultdach/Flachdach 0-15°

Deckung: Gründach, Blechdeckung

5.3

Dachüberstände

5.3.1

Bereich A

Der Ortgang ist ohne Dachüberstand, die Traufe mit max. 1,5 m zulässig.

5.3.2

Bereich B und C

Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind unzulässig.

5.4

Dachgauben sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig, ebenso sind Firstverglasungen zulässig.

5.5

Der Außenputz ist in glatter Oberfläche auszuführen.

5.6

Bei Putzfassaden ist das bauliche und farbliche Absetzen des Sockels nicht erlaubt, mit Ausnahme des Bereichs A (Hof).

5.7

Für Fassadenanstriche sind wechselnde Farbtöne erlaubt.

5.8

Fenster und Türen in Metallkonstruktion sind unzulässig, mit Ausnahme von Wintergärten.

5.9

Die Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind im Lochfassadenprinzip zu gestalten.

5.10

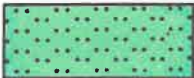
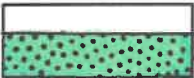
Glasbausteine sind unzulässig

5.11 Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel auszubilden. Zum öffentlichen Straßenraum und zum Ortsrand hin sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hanichel mit einer Zaunhöhe von 1,2 - 1,5 m auszubilden. Zäune zwischen den Grundstücken dürfen max. 1,2 m hoch und zudem auch aus Maschendraht mit deckend gestrichener Oberfläche und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern bestehen.

5.12 Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN

(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- | | | |
|-----|---|---|
| 6.1 |  | Private Grünfläche
Obstwiese mit extensiver Wiesenutzung |
| 6.2 |  | Private Grünfläche
Straßenbegleitgrün |
| 6.3 |  | Kinderspielplatz |
| 6.4 |  | Private Grünfläche
Hausgarten |
| 6.5 |  | Private Grünfläche im Straßenraum, an den Gartenwegen und am Ortsrand - Einfriedungen unzulässig - Garageneinfahrten in wassergebundener Bauweise (Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen) |

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- | | | |
|-----|---|---|
| 7.1 |  | Großbaum Bestand
zu erhalten |
| 7.2 |  | Obstbaum Bestand |
| 7.3 |  | Großbaum geplant, Hochstamm Stu 16-18
Ausgleichsmaßnahme |
| 7.4 |  | Obstbaum geplant, Hochstamm Stu 12-14
Ausgleichsmaßnahme |
| 7.5 |  | Strauchhecke geplant
Ausgleichsmaßnahme |
| 7.6 |  | Obstbäume zu entfernen |

8. FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.1.1 Baumscheiben und Baumgräben entlang der öffentlichen Straße, sowie sonstige durch Planzeichen festgesetzte straßenbegleitende Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden.

8.1.2 Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes wird folgendes Pflanzschema festgesetzt

Baumart:

Linde - Tilia in Arten

Ahorn - Acer in Arten

Hochstamm, 4xv., Stu 20/25

8.1.3 Für eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf es der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

8.1.4 Bei der Anpflanzung der Bäume ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BAB vom Jahre 1899 Art. 47 bis 54 zu beachten.

8.1.5 Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

8.2 Private Grünflächen

8.2.1 Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

Je 200 qm privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum (nach beiliegender Artenliste) zu pflanzen.

8.2.2 Für die privaten Grünflächen werden folgende Pflanzschemata festgesetzt:

8.2.2.1 Baumreihe parallel zur Passauer Straße:

Robinie - Robinia pseudoacacia

Hochstamm, 3xv. Stu 16/18

8.2.2.2 Hofbäume auf den nicht einzäunbaren privaten Grünflächen:

Wildbirne - Pyrus communis

Wildkirsche - Prunus avium

Walnuß - Juglans regia

oder vergleichbare Fruchtbäume

Hochstamm, 3xv., Stu 14/16

8.2.2.3 Obstgarten in Planungsbereich A:

Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese mit Hochstamm-Obstbäumen

heimische Arten

- 8.2.2.4 Windschutzhecke nördlich der Hausgruppe Bereich A:
Ersatzmaßnahme zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
ca. 600 qm Windschutzhecke, 6-8m tief, 3-reihig
30% Bäume und Heister
70% Sträucher
Schlehe - Prunus spinosa
Kornelkirsche - Cornus mas
Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
und vergl. Arten
2xv., 100/150
- 8.3 Verkehrsflächen / Oberflächenversiegelung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- 8.3.1 Straßenflächen sind als Asphalt- oder Pflasterbelag auszubilden.
- 8.3.2 Für Fußwege ist wassergebundene Decke, Pflaster, Kiesmastix oder Asphalt zu verwenden.
- 8.3.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Für o.g. Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie folgt zulässig: Natursteinpflaster, Natursteinplatten, Betonpflaster in Quadrat- oder Rechteckform, Betonplatten oder wassergebundener Belag.
- 8.3.4 Stellplätze und nicht eingezäunte private Vorzonen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten: Wassergebundener Belag, Betonpflaster mit Rastenfuge (grau), Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen.
Gefärbtes Betonpflaster ist unzulässig.
- 8.4 Regenwassernutzung und Versickerung
Oberflächen- und Dachwasser ist gezielt zu sammeln und auf dem Privatgrundstück gefiltert zu versickern.
Ist der Untergrund nicht ausreichend sickerfähig, sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.
In Hanggebieten ist mit dem Anschneiden von Schichtwasser zu rechnen, wogegen bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen sind. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sind durchzuführen.
- 8.5 Geländegestaltung
Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren. Der Anschluß an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

- 8.6 Schallschutz
Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB(A) werden zwingend vorgeschrieben.
- 8.7 Versorgungsanlagen
- 8.7.1 Erdgas
Das Baugebiet wird mit Erdgas versorgt.
- 8.7.2 OBAG
Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.
Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von mind. 2.5 m beidseitig der Erdkabel einzuhalten.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Für die Unterbringung von Leitungen und Anlagen auf öffentlichen Flächen ist die Richtlinie der DIN 1998 zu beachten.
- 8.7.3 Wasserversorgung
Das Baugebiet kann an das Leitungsnetz der "Wasserversorgung Unteres Inntal" angeschlossen werden.
- 8.7.4 Wasserentsorgung
Das Planungsgebiet kann an die Abwasseranlage Fürstenzell angeschlossen werden.
- 8.7.5 Denkmalpflege
Treten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage, ist umgehend die Kreisarchäologie des Landratsamtes Passau oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 9.2  Firstlinie mit symmetrischem Satteldach
- 9.3  Pultdach
- 9.4  Zeltdach
- 9.5  Abgrenzung Bereich A, B, C

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen

210

Parzellennummer

580 M2

Parzellengröße in qm

Wasser:

Auf die sparsame Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind einzuhalten.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Begründung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlaß, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Infolge Eigenbedarf nachfolgender Kinder bezüglich bebaubarer Grundstücke um das bestehende Gehöft an der Passauer Straße hat sich die Gemeinde entschlossen, diesen Wohnbedarf durch Ausweisung eines kleinen Baugebietes zu decken.

Diese künftige Baugebiet schließt sich an den bebauten Ortsbereich an.

Ziel der Planung ist es, ein Wohnbaugebiet auszuweisen und durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung am künftigen Ortsrand von Fürstenzell zu sichern.

Das Planungsgebiet befindet sich zum Großteil im Besitz der Familie Graml, Fürstenzell.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 500 m Entfernung östlich des Ortskernes von Fürstenzell im Anschlußbereich zum Teil bereits bebauter Gebiete. Es wird begrenzt im Süden durch die Hauptschule, im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Westen durch die Wohnbebauung an der Eichendorffstraße, im Norden durch die Passauer Straße.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 1,4 ha groß und umfaßt folgende Grundstücke:
Flur-Nr. 210, 210/10, 210/4 teilweise, 210/13, 210/14, 210/11

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Planungsgebiet liegt im "Isar-Inn-Hügelland" und fällt nach Südwesten leicht ab.

2.3 Nutzungen

Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Baugrund

Der Baugrund besteht aus bindigen Lehm Böden mit guter Tragfähigkeit.

Die Versickerungsmöglichkeit von anfallendem Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenkonsistenz gering.

2.5 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Fürstenzell gehört zur Region Donau-Wald (Planungsregion 12, Bayern) und liegt im westlichen Teil des niederbayerischen Landkreises Passau.

Der Raumstruktur nach gehört Fürstenzell zum ländlichen Raum abseits überregionaler Entwicklungsachsen.

Naturräumlich wird Fürstenzell dem "Isar-Inn-Hügelland" zugeordnet.

Das Kleinzentrum Fürstenzell befindet sich an der regionalen Entwicklungsachse Passau - Griesbach - Pfarrkirchen. Fürstenzell ist ein Gebiet, dessen Struktur zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen gestärkt werden soll und das aufgrund seines Landschaftscharakters für eine fremdenverkehrliche Entwicklung geeignet ist.

2.6 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenzell als WA ausgewiesen.

2.7 Im landschaftspflegerischen Begleitplan für die Umgehung Ost liegt das Planungsgebiet im innerörtlichen Entwicklungsgebiet. Im Norden und Westen gliedern sich geplante Wohngebiete an, die mit einem breiten Grünraum getrennt sind.

Die maßvolle Bebauung im vorliegenden Bebauungsplan ist eingebunden in die Entwicklung des Marktes, verbessert den nördlichen Rand zur Passauer Straße, den Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche und ist eine Abrundung der bestehenden Geschößwohnungsbauten.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluß an bebaute Siedlungsbereiche in Fürstenzell.

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das sich gut in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild einfügt und den Abschluß des bestehenden Geschosswohnungsbaus verbessert.

3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wurden so festgesetzt, daß sich großzügige, zusammenhängende Grünflächen entwickeln. Die Geschoszahl und die Dachformen sind aus den angrenzenden Siedlungsteilen (Hofanlage etc.) abgeleitet.

3.3 Baugrenzen Die "Baufelder" wurden so konzipiert, daß differenzierte öffentliche und private Freiräume entstehen. Es wurde besonders auf zusammenhängende großzügige Gartenflächen geachtet. Schlecht nutzbare Restflächen sollten vermieden werden.

3.4 Dachlandschaft

Ziel der Planung ist es, eine differenzierte, aber ebenso ruhige Dachlandschaft in Anlehnung an anschließende Baugebiete zu erhalten (Vermeidung von Dachaufbauten etc.)

3.5 Baukörper, Höhenlage und Geländegestaltung

Die schlanken Baukörper sollen sich harmonisch in Orts- bzw. Landschaftsbild einfügen, unter Vermeidung von hohen Sockeln, unnatürlichen Terrassen, Aufschüttungen und Abgrabungen. Die beiden Quadrathäuser definieren das Ende des Zeilenbaus.
Das bestehende Gelände soll weitgehend erhalten bleiben.

3.6 Öffentliche Freiflächen

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereiche unterschiedlich getroffen. Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades sowie auf gute Eingrünung geachtet.
Die Oberflächenentwässerung wird durch Sickerungen in die Freiflächengestaltung integriert.

3.6.1 Verkehrsgrün

Das öffentliche Erschließungssystem wird mit unterschiedlichen Großbäumen bepflanzt. In der Wohnstraße kennzeichnen die Bäume die Zugänge zu den Grundstücken, auf dem Platz leisten sie Aufenthaltsqualität für Freizeit und Erholung. Die Bestandsbäume an der Passauer Straße werden erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.
Die geplanten Baumstrukturen dienen als ökologische Ausgleichsflächen, sie werden langfristig städtebaulich wirksam sein und zusammen mit den straßennahen privaten Grünflächen die Gebäude einbinden.
Breite Pflanzstreifen ermöglichen ein gesundes Wachstum und eine lange Lebenserwartung der Bäume.

3.6.2 Ortsrandeingrünung

Die bestehende Streuobstwiese begrenzt das geplante Baugebiet im Osten. Die Baumstruktur leistet einen optimalen Windschutz und eine gute Ortsrandeingrünung.

Der Böschungsbereich an der Passauer Straße mit den bestehenden und geplanten Baumreihen begrenzt das Baugebiet nach Norden.

3.7 Private Grünflächen

3.7.1 Gartenflächen

Private Grünflächen müssen je 200qm einen Laubbaum aufweisen, um langfristig eine flächige Baumstruktur im Baugebiet zu erreichen.

3.8 Versickerung von Regenwasser

Um dem Grundwasser das Regenwasser zurückzuführen, muß das gesamte Oberflächen- und Dachwasser auf dem Grundstück gesammelt oder gefiltert in Graben und Mulden versickert werden. Die Sickergräben und Mulden sollen als Rohbodenstandorte, Sukzessionsflächen und als bewachsene Bodenfilter ausgebildet werden.

3.9 Erschließung

3.9.1 Verkehr

Das Baugebiet soll über die Eichendorffstraße eine platzartige Aufweitung erschlossen werden. Die zwei Stichstraßen sollen als Mischfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Für das Anwesen Graml bleibt die jetzige Erschließung mit Anbindung an die Passauer Straße bestehen. Das Anbauverbot von 20 m entlang der ST 2118 wird beachtet.

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Pflanzungen, Bebauung, Stapelung, Zäunen usw. freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

3.10 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch die OBAG gesichert. Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zentralverband Wasserversorgung Unteres Inntal gewährleistet.

3.11 Abwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz abgeführt. Oberflächenwasser wird über straßenbegleitende Gerinne in den Vorfluter geleitet.

3.12 Entsorgung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die AWG Donau-Wald mbH.

4. Bestehender Bebauungsplan.

Der bestehende Bebauungsplan im Westen wird im Zuge dieser Planung überarbeitet und in den Geltungsbereich integriert.

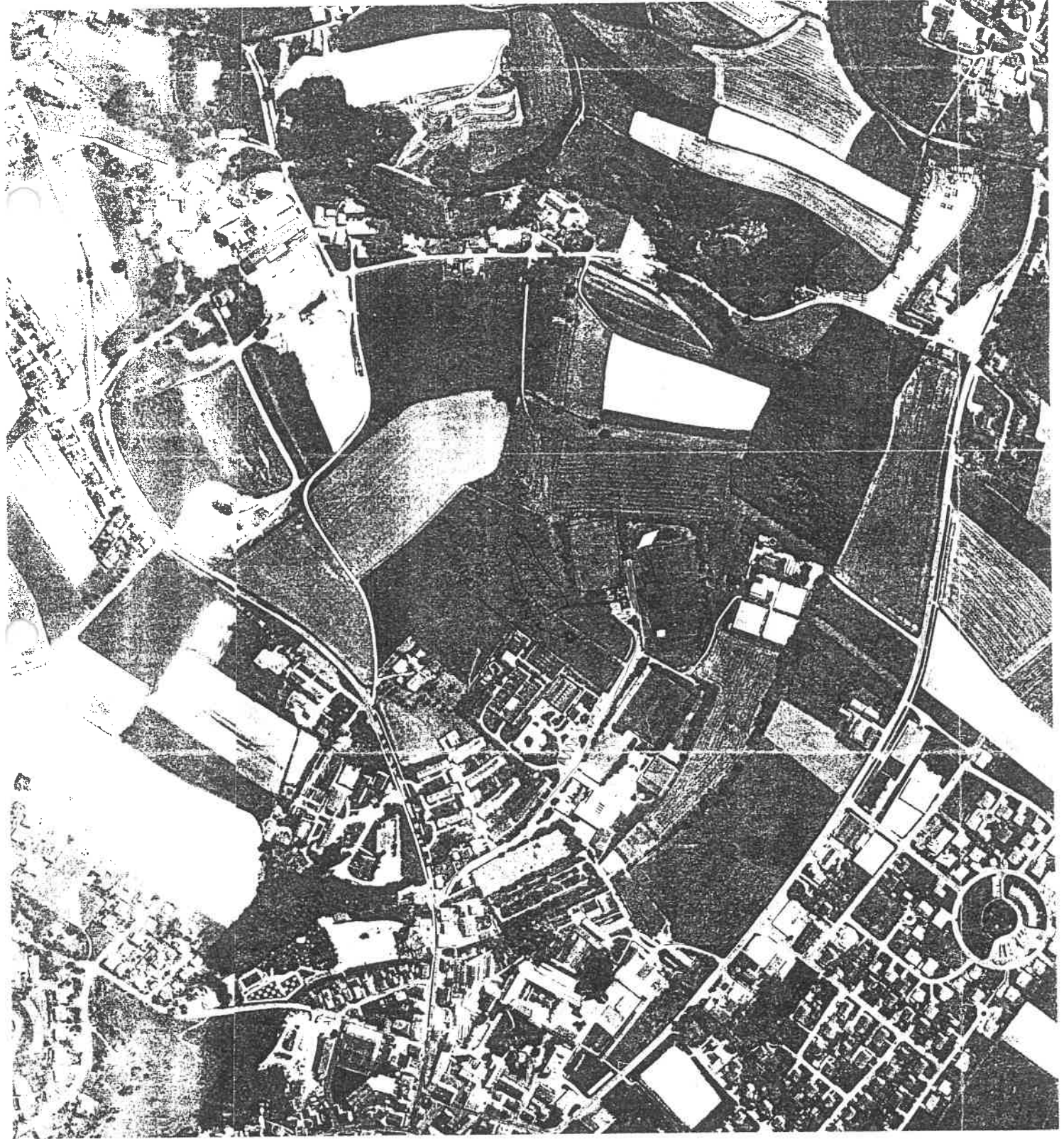
5. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch den Bau von Erschließungsstraßen, Fußwegen, öffentlichen Grünflächen und vor allem durch den Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen umlagefähige Kosten, die in der Realisierungsplanung festgestellt werden.

BEBAUUNGS- UND
GRÜNDUNGSPLAN
S E E B A L D
MARKT FÜRSTENZELL

LUFTBILD

M 1 : 5.000



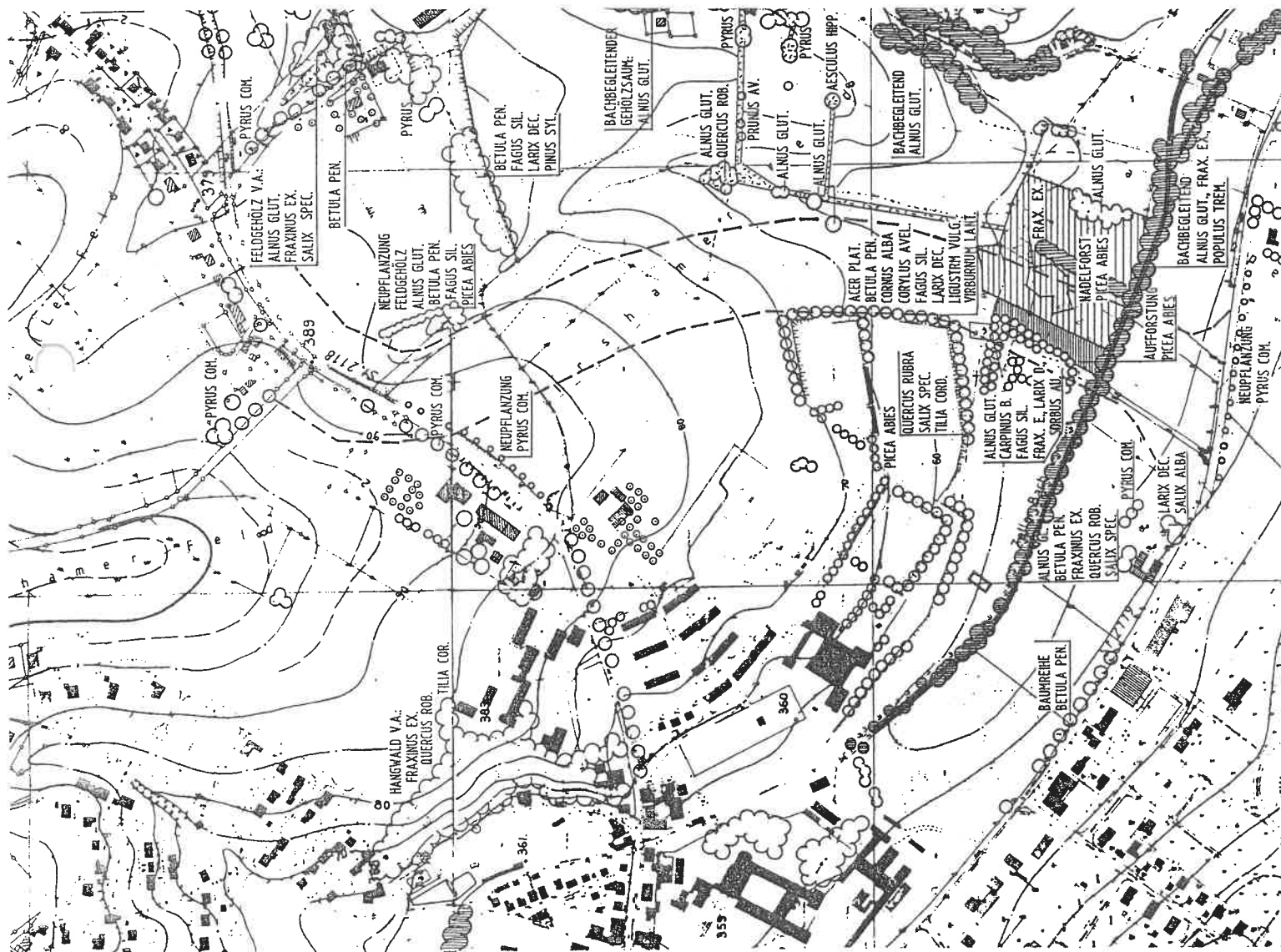
Dipl. Ing. Hermann Brenner
Landschaftsarchitekt BDLA
Am Buchenhang 10 84036 Landshut
Tel 0871 / 42986 Fax 41891
Dipl. Ing. H. Brenner Juli 1999

LANDSCHAFTSPF
KLEINE UMGEBU
ERISCHER
OST - MARKT FÜRSTENZELL
BESTAND VEGETATION
M 1 / 5000

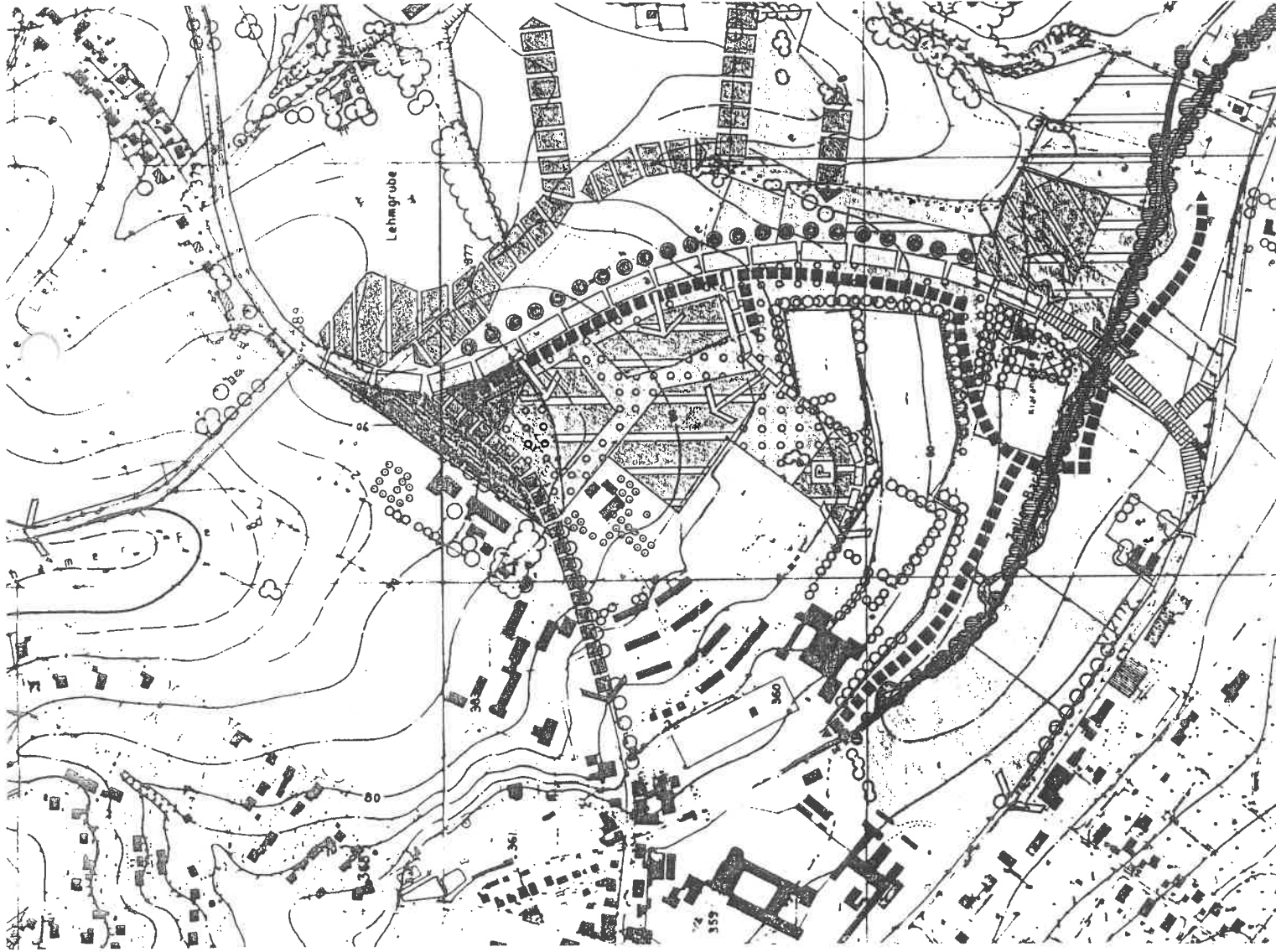
HERMANN BRENNER DIPL. ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKT SRL
BÜRO FÜR STADT- UND
FREIRAUMPLANUNG
AM BUCHENHANG 10
8300 LANDSHUT

Dipl.-Ing. H. Brenner

Juli 1999



- | | |
|--|--|
| | bestehende Hauptverkehrs-
straße |
| | geplante Straßentrasse |
| | Verkehrsberuhigung Passauer
Straße - Rückbau, Torsituation |
| | geplante Wohngebiete mit
Erschließungssystem |
| | geplanter Parkplatz |
| | geplante Fuß- und Radwege-
verbindungen |
| | Streuobstwiesen als über-
gangsbereich zur Landschaft |
| | geplante / bestehende
Grünlandnutzung |
| | Umbau des Nadelforstes zu
Laubmischwald |
| | Erhalt der Lehmgrube als
artenreiches Sekundärbiotop |
| | Aufbau eines Heckenverbund-
systemes |
| | Baumreihe (Birken) u. dichte
Gehölzpflanzungen |
| | niveaugleicher Fahrbahnver-
lauf im Talboden |
| | kleinräumige Überbrückung u.
Renaturierung des Zeller Bachs |



HERMANN BRENNER DIPL. ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKT SRL
BÜRO FÜR STADT- UND
FREIRAUMPLANUNG
AM BUCHENHANG 10
8300 LANDSHUT

Dipl. Ing. Hermann Brenner
Landschaftsarchitekt BDLA
Am Buchenhang 10 84036 Landshut
Tel 0871 / 42986 Fax 41891

Dipl. Ing. H. Brenner
Juli 1999

BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
S E E B A L D
MARKT FÜRSTENZELL

BESTANDSPLAN
M 1 : 1.000



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ermittlung von Ausgleichsflächen

PROJEKT: Bebauungsplan / Grünordnungsplan Fürstenzell - Seebald

Kurzbeschreibung: Das Baugebiet läßt sich in eine bebaute Fläche, eine Streuobstwiese mit teilweise noch sehr jungen Obstbäumen sowie nach Westen in einen Wiesenbereich unterteilen. Die Planungsmaßnahmen betreffen einen Teil der Streuobstwiese sowie die Wiesenfläche.
Neuplanung von zwei Wohnhäusern mit Erschließung (Wendehammer) sowie einem Wohngebäude, ergänzend zur bestehenden Bebauung.

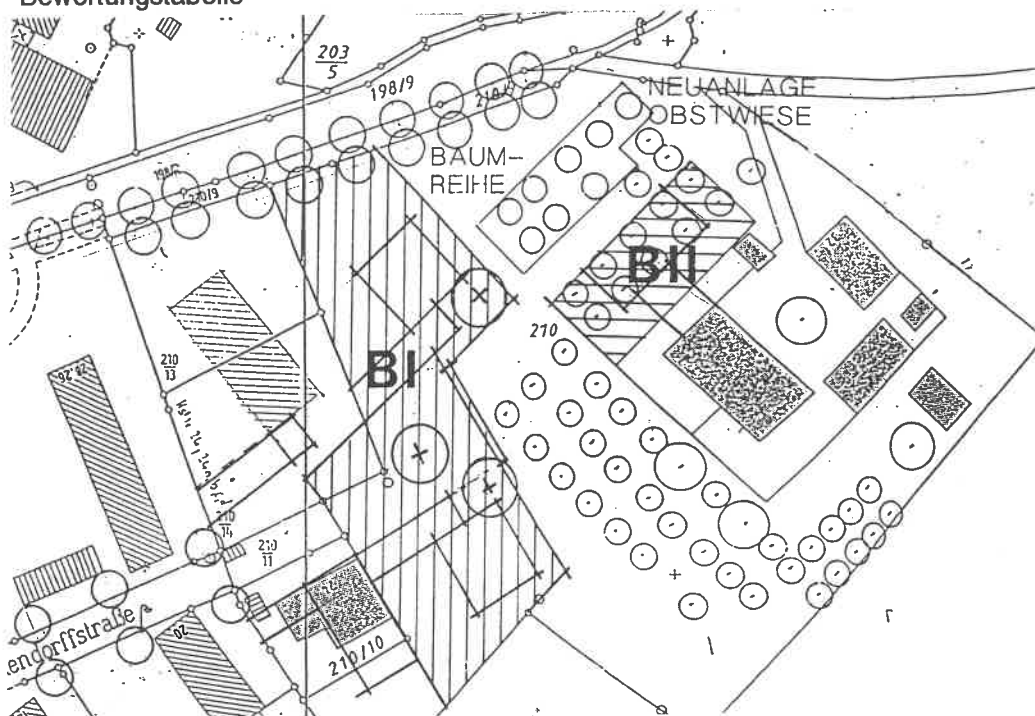
Ergebnis: Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.286 m².

Bemerkungen: Ein Ausgleich der Planung ist innerhalb bzw. im direkten Anschluß an den Geltungsbereich möglich (siehe S. 4)

Landshut, den 21.05.1999.....

H. Brenner

Anlagen: Vegetationseinheiten
Bebauungsplan - Bestand und Vorentwurf
Bewertungstabelle



Einstufung der Flächen

Erläuterungen zur Bewertung:

1. Beurteilung des Bestandes anhand der 1. Spalte und Markieren der vorhandenen Flächentypen (v)
2. Spanne des Kompensationsfaktors abhängig von der Eingriffsschwere:
Typ A: GRZ > 0,35 oder erhebliche/nachhaltige Nutzungsänderung auf über 1/3 der Grundfläche
Typ B: GRZ < 0,35 oder erhebliche/nachhaltige Nutzungsänderung auf bis zu 1/3 der Grundfläche
3. Abschätzen des Kompensationsfaktors K unter Berücksichtigung eventueller Maßnahmen zur Vermeidung
4. Eintragen der jeweiligen Flächengröße F
5. Berechnung der Ausgleichsfläche $A = F \times K$
6. Addition aller A-Werte ergibt Gesamtausgleich

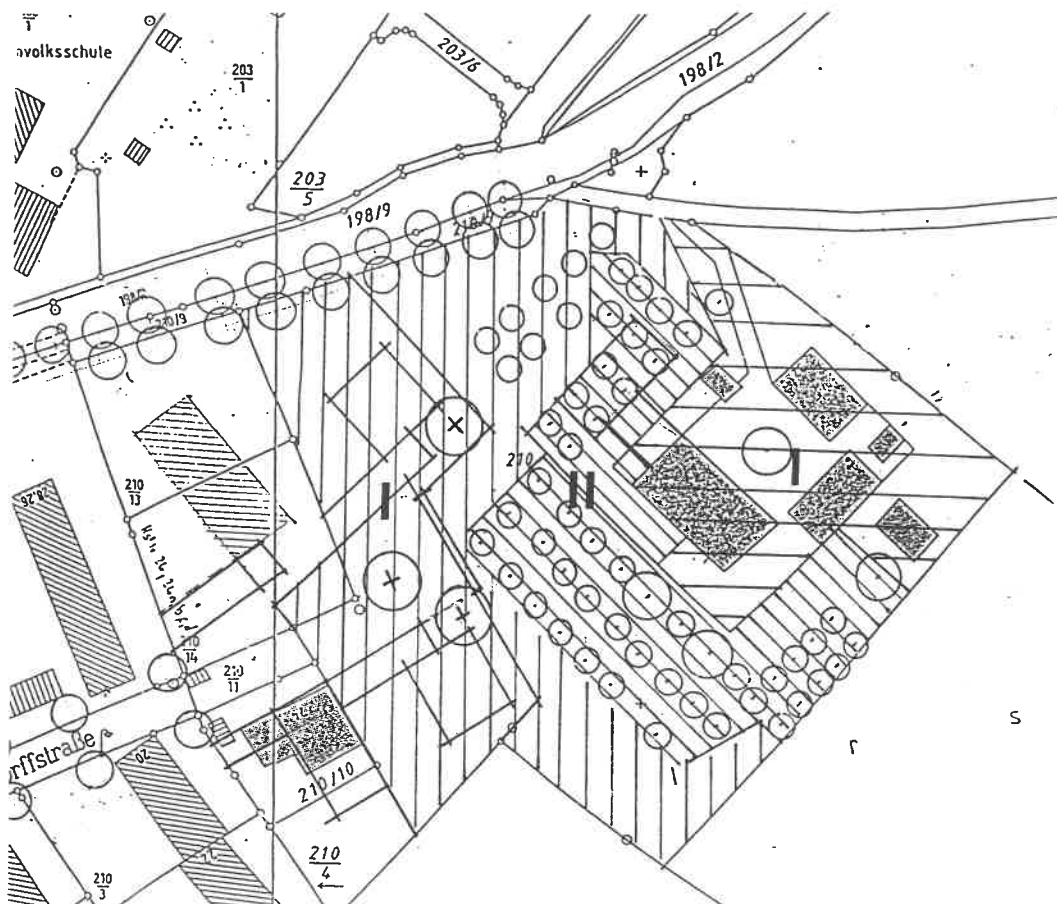
Abkürzungen:

K	Kompensationsfaktor
F	Bestandsfläche in m ²
A	Größe der Ausgleichsfläche in m ² (= K x F)

Vegetationseinheiten Bestand

Nr.	Vegetationseinheit	Größe der Vegetationseinheit in m ²
4	Grünlandfläche (Wiese)	5.455 m ²
8	Bebaute Fläche GRZ > 0.35	2.700 m ²
14	Streuobstwiese	2.935 m ²

Gesamtflächengröße: 11.090 m²



Bestandsplan - Einstufung der Flächen in Kategorien

Bestandsplan mit Aufgliederung in Vegetationseinheiten:

Streuobstwiese:

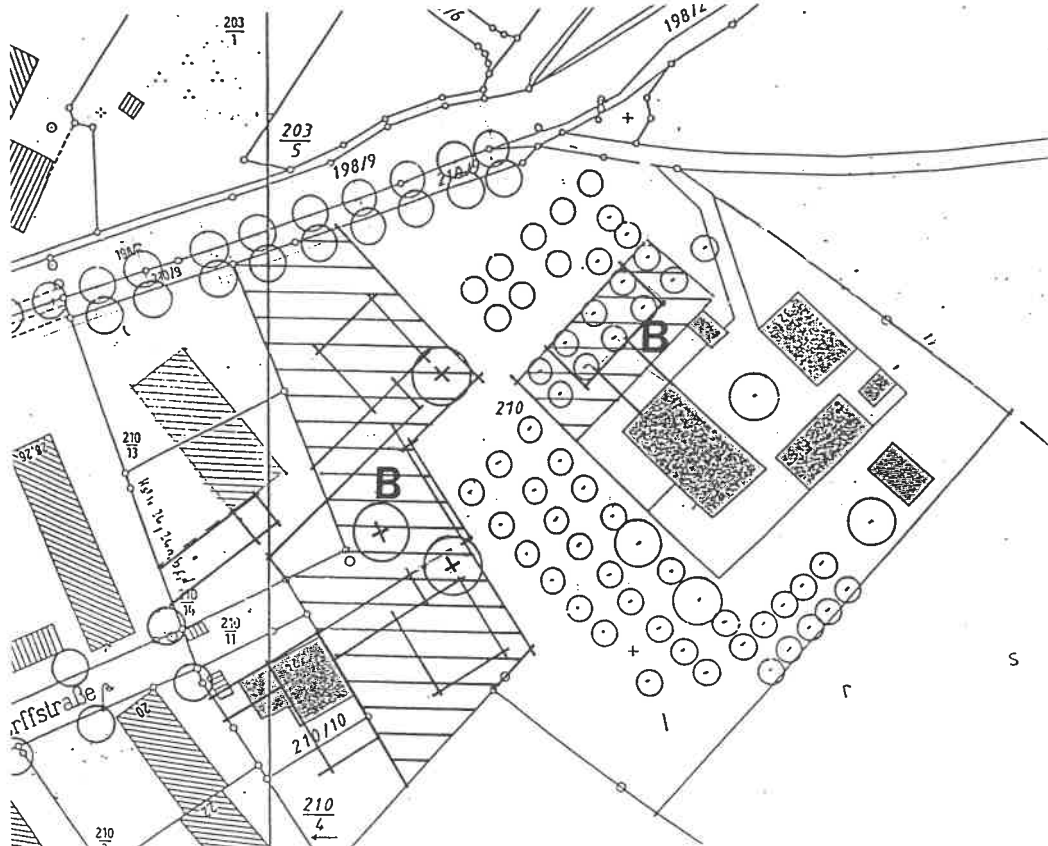
Teilweise noch junger Baumbestand mit extensiv bewirtschaftetem Grünland

Grünland (Wiese)

+/- gepflegte Wiesenfläche

An den Geltungsbereich angrenzend:

Ackerflächen im Osten
Bebaute Flächen im Westen



Vorentwurf - Einstufung des Kompensationsfaktors

Bebauungsplan:

Nr.	Vegetationseinheit	Größe der Vegetationseinheit in m ²	Kategorie
4	Acker-/Grünlandfläche	2.660 m ²	B I
14	Streuobstwiese	610 m ²	B II

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen, um einen minimalen Kompensationsbedarf zu erreichen:

- geringer Versiegelungsgrad durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei privaten und öffentlichen Erschließungsflächen
- Anlage von Sickerflächen

- Vermeidung von Beeinträchtigungen im Wohnumfeld:
 - Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
 - Fassadenbegrünung
 - Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
 - Eingrünung der Wohnstrassen, Wohnwege und Innenhöfe
 - Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie von Wohn- und Nutzgärten
- Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftsbildelemente
- Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen durch Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Gelände Verlauf
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze (Streuobstwiese)

Naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen für das Planungsvorhaben:

-	Eingrünung des Grundstücks im Norsosten durch Neuanlage einer ca. 8 m breiten Baum-Strauch-Hecke mit überwiegend standortgerechten, freiwachsenden und heimischen Gehölzen	ca. 600 m ²
-	Neuanlage einer Baumreihe entlang der Straße im Nordosten	ca. 250 m ²
-	Ergänzung der Streuobstwiese (siehe Seite 1)	ca. 450 m ²
Gesamt		ca. 1.300 m ²

Somit können die Beeinträchtigungen durch die Neuplanung auf der Fläche bzw. direkt anschließend an das Planungsgebiet ausgeglichen werden.

Bewertungstabelle:

Zustand des Planungsgebietes	v	Spanne des Kompensationsfaktors		K	F	A
		Typ A	Typ B			

Arten und Lebensräume

Kategorie I Naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen wie:

1	Pflanzungen (<10 Jahre alt) ohne Vorkommen von Rote Liste Arten		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5			
2	Strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau, Baumschulen, Christbaumkulturen, junge Obstkulturen und Erstaufforstungen		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5			
3	Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5			
4	Grünland/Grünflächen, intensiv gepflegt	B	0,3 - 0,6	0,2 - 0,5	0,3	2660	798
5	Intensivrasen, z.B. Sportanlagen		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5			
6	Ackerflächen, regelmäßig gepflegt		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5			
7	Brachflächen (<10 Jahre alt), ohne Vorkommen von RL-Arten		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5			
8	teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5			
9	naturfern ausgebaute Gewässer		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5			

Kategorie II Flächen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen wie:

10	Strukturarme Forste (> 10 Jahre alt)		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			
11	Bauminselfeldgehölze/Hohlwege		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			
12	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			
13	extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			
14	Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand (Streuobstwiesen > 30 Jahre)	B	0,8 - 1,0	0,5 - 0,8	0,8	610	488
15	artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden), mesophiles Grünland		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			
16	geschnittene Degenerationsstadien von Feuchtfeldern und Magerstandorten		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			
17	Ruderalflächen, Brachflächen (> 10 Jahre)		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			
18	alte Landschaftsparks und strukturreiche große Gärten		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			
19	bedingt naturnahe Kleingewässer		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			
20	strukturreiche Gräben und Versickerungsmulden		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8			

Zustand des Planungsgebietes	v	Spanne des Kompensationsfakt ors		K	F	A
		Typ A	Typ B			

Kategorie III Naturnahe Biotop- und Nutzungstypen, wie:						
21	struktureiche Wälder auf alten Waldstandorten, allenfalls naturnah genutzt		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
22	artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, Waldränder		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
23	Einzelhecken		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
24	Wälder und Gebüsch trockenwarmer Standorte		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
25	alte Landschaftsparks, struktureiche, große Gärten		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
26	Krummholzgebüsch und alpine Hochstaudengesellschaften		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
27	Magerrasen, Heiden, Borstgrasrasen, offene Binnendünen, wärmeliebende Säume, offene natürliche Block- und Geröllhalden		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
28	Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwälder		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
29	Moore und Sümpfe, Rohrichte, seggen- oder binsenreiche Naß- und Feuchtwiesen, Pfeifengraswiesen und Quellbereiche		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
30	natürliche und naturnahe Fluß- und Bachabschnitte einschließlich ihrer Überschwemmungsgebiete sowie stehende Gewässer und ihre Verlandungsbereiche		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
31	Vorkommen regional/ landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten nach ABSP		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		

Bemerkungen:

Zustand des Planungsgebietes	v	Spanne des Kompensationsfakt ors		K	F	A
		Typ A	Typ B			

Boden						
Kategorie I						
32	teilversiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
33	Befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, befestigte Sportflächen (z.B. Kunststoffbahnen)		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
Kategorie II						
34	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8		
Kategorie III						
35	unbeeinflusster bzw. geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
36	seltene Böden		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
37	historisch überprägter Naturboden mit einer vom Menschen weitgehend unbeeinflussten Sekundärentwicklung		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		

Bemerkungen:

Zustand des Planungsgebietes	v	Spanne des Kompensationsfakt ors		K	F	A
		Typ A	Typ B			

Wasser						
Kategorie I						
38	verrohrte Gewässer, naturfern ausgebaute Gewässer		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
39	Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
40	Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
Kategorie II						
41	Gewässer mit mittlerer Gewässergüte		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8		
42	Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8		
43	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8		
44	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8		
Kategorie III						
45	Gewässer mit hoher Gewässergüte		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
46	nicht ausgebaute Fließ- und Stillgewässer		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
47	Bereiche ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
48	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
49	Retentionsbereiche in den Auen		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
50	Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		

Bemerkungen:

Zustand des Planungsgebietes	v	Spanne des Kompensationsfakt ors	K	F	A
		Typ A	Typ B		

Klima und Luft						
Kategorie I						
51	großflächig versiegelte Bereiche		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
52	Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
53	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luft- austauschbahnen		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
Kategorie II						
54	gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8		
Kategorie III						
55	Kaltluftentstehungsgebiete		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
56	klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
57	Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		

Bemerkungen:

Zustand des Planungsgebietes	v	Spanne des Kompensationsfaktors		K	F	A
		Typ A	Typ B			

<u>Landschaftsbild</u>						
Kategorie I						
58	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
59	Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen v.a. bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen (heterogene Bauformen)		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
60	Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung		0,3 - 0,6	0,2 - 0,5		
Kategorie II						
61	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen		0,8 - 1,0	0,5 - 0,8		
Kategorie III						
62	Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
63	Bereiche mit Ensemblewirkung (kleinräumig strukturierte Bereiche), z.B. Streuobstwiesen		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
64	Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
65	Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen, Gartendenkmäler		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
66	Bereiche, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem 3. Abschnitt des BayNatSchG angrenzen		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		
67	rahmenbildende Bereiche wie Ufer, Waldränder, usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung		1,0 - 3,0	1,0 - 3,0		

Bemerkungen:

Gesamtausgleichsfläche: $\sum A$	1.286 m ²
----------------------------------	----------------------