



BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE BEARBEITUNG ERFOLGTE AUF BESCHLUSS DES
MARKTES FUERSTENZELL VOM 14.03.91 DURCH

FUERSTENZELL, DEN 25.04.1996

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratungsbüro für das Bauwesen
94031 Fürstentzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

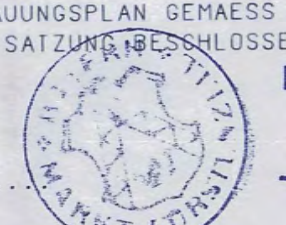


AUSFERTIGUNG	27.02.1997
PLANAUSARBEITUNG UEBERARBEITET	24.10.1996
PLANAUSARBEITUNG	23.05.1996
ENTWURF	25.04.1996
VORGANG	DATUM

BEBAUUNGSPLAN
M = 1 : 1000
WIMBERGERFELD V
MARKT FUERSTENZELL
LKRS. PASSAU



DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 25.04.1996 ... IN DER FASSUNG VOM 23.05.96 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 23.05.96 IM RATHAUS FUERSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN AMTSTAFELN AM 14.05.96 BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 23.05.96 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMAESS § 10 BAUG. UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



MARKT FUERSTENZELL

FUERSTENZELL, DEN 14.05.97

1. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMAESS § 11 ABS. 1 BAUG. ALS RECHTS AUFSICHTLICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET. ES LIEGT DAS SCHREIBEN VOM 23.05.96 NR. 64287 ZUGRUNDE.



MARKT FUERSTENZELL

Fürstentzell, DEN 14.05.97

1. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG GEMAESS § 12 BAUG., DAS IST AM 14.05.97 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 23.05.96 BIS 30.05.96 IM RATHAUS FUERSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETAFFELN AM 14.05.97 BEKANNT GEGEBEN.
GEMAESS § 215 ABS. 1 DES BAUGESETZBUCHES IST EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGESETZBUCHES BEIM ZUSTANDKOMMEN EINES BEBAUUNGSPLANES UNBEACHTLICH, WENN SIE IM FALLE EINER VERLETZUNG DES IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUG. BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN NICHT SCHRIFTLICH INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WURDEN SIND, ODER IM FALLE VON ABWEGUNGSMANGELN NICHT INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WURDEN SIND. DER SACHVERHALT, DER DIE VERLETZUNG ODER DIE MANDEL BEGRÜNDEN SOLL IST DARZULEGEN (§ 215 ABS. 2 BAUG.).
AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 UND ABS. 4 DES BAUGESETZBUCHES ÜBER DIE FRISTGEMESSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHE FUER EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULAESSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND UEBER DAS ERLOESCHEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN.



MARKT FUERSTENZELL

FUERSTENZELL, DEN 02.06.97

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

WIMBERGERFELD V

MARKT FÜRSTENZELL

LKRS. PASSAU

Aufgestellt:

23. 01. 97

Fürstenzell, den ~~24. Oktober 1996~~

~~27. Februar 1997~~

Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratender Ingenieur für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



BEBAUUNGSPLAN „ WIMBERGERFELD V „ MARKT FÜRSTENZELL

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13. 03. 1986 entwickelt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Planfeststellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1- 13 des BBauG geregelt.

2. Anlaß zur Aufstellung

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung (§ 2 BauGB - Maßn.G) beschließt die Marktgemeinde Fürstenzell die Aufstellung eines Bebauungsplanes „ WIMBERGERFELD V „ in der Gemarkung Fürstenzell.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet „Wimbergerfeld V“ grenzt im Süden und Osten an das bestehende Baugebiet Wimberfeld an. Es erstreckt sich in nördlicher Richtung bis zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, in westlicher Richtung wird das Gebiet durch die Holzbacherstraße KrPA 4 begrenzt.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach ausgewiesen. Vor allem im Westen des Baugebietes ist die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern geplant, zur Holzbacherstrasse sind 3-geschoßige Wohnhäuser, teilweise mit Büros und Praxen geplant. 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)

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 Hanglage (Westhang) 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 Gradienten als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

BEBAUUNGSPLAN „ WIMBERGERFELD V „ MARKT FÜRSTENZELL

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in den Hauptachsen durch Planstraßen mit einer einseitigen, durch Grünstreifen unterbrochenen Parkreihe und einem einseitigen Bürgersteig. Die untergeordneten Planstraßen, Zufahrten zu einzelnen Hausgruppen, 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 zur Ableitung des Oberflächenwassers. Auf Bordsteine wird verzichtet. Zusätzlich wird die Trennung von Fahr- Park- und Gehbereich durch die in der Parkreihe angeordneten Grünflächen geschützt. Der Verkehrssicherheit dienen auch die offenen Vorgärten und der im übrigen Bereich einzuhaltende Abstand zwischen Straßenkante und Grundstücksumzäunung. Bis zur Errichtung der festgesetzten Schallschutzwand mit den Gebäuden auf den Parzellen 1 - 5 kann der Schallschutz durch andere geeignete Maßnahmen hergestellt werden.

5.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die Beleuchtungskörper Modell „ Castor „

5.5.3 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Markt Fürstenzell im Trennsystem eingeleitet.

5.5.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des ZV WV unteres Inntal, Eglsee 13, 94099 Ruhstorf / Rott 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.

5.5.6 Gasversorgung

Das gesamte Baugebiet wird an das Versorgungsnetz der Erdgas - Südbayern GmbH angeschlossen und mit Erdgas versorgt.

5.5.7 FS - Anschluß

Zur Vermeidung der einzelnen Dach-Antennen wird das gesamte Gebiet verkabelt und an das Kabelnetz der Telekom angeschlossen.

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 (§ 180 ~~13a Abs. 3 BBauG~~) ist daher nicht erforderlich.

Abs. 2 BauGB

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V“, MARKT FÜRSTENZELL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

- 0.11 Offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Im Bebauungsplan durch besondere Planzeichen Δ Δ Δ festgelegt

0.2 MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.21	Einzelhausgrundstück	510 m ²
0.22	Doppelhausgrundstück	320 m ²
0.23	Hausgruppengrundstück	175 m ²

0.3 BAUDICHTE

- 0.31 Wohnungen je Gebäude
pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, ausgenommen die Wohngebäude der Parz. 1 - 5
- 0.32 Garagen je Gebäude
Je Gebäude sind mind. 2 Garagen (Stellplätze) bzw. mind. 2 Stpl. je Wohneinheit zu errichten. (Einzelhäuser und Doppelhäuser). Mindestens 1.5 Stpl. je Wohneinheit bei den Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern, davon bei den Parz. 1 - 5 zwingend 1 Stellplatz im ausgewiesenen Garagengeschoß

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0.41 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
- A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß.
- B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß mit 1 Obergeschoß bzw. 2 Obergeschoßen oder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß.
- C) Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes einzuhalten.
- D) 1. Es ist eine Lärmschutzwand entlang der Holzbacherstraße KrPA 4 unter Berücksichtigung des Sichtdreiecks zu errichten. Die Lage und Höhe der Lärmschutzeinrichtung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.
2. An den Westfassaden der Wohngebäude entlang der Holzbacherstraße sind in den Wohngeschoßen über dem Erdgeschoß an den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern vorgesetzte Wintergärten zu errichten. Falls dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster mit der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
3. An den Nord- und Südfassaden der Wohngebäude entlang der Holzbacherstraße sowie an der Westfassade der Parz. 16 - 19 sind Schallschutzfenster mit der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur festzustellen und in die Ansichtspläne einzuzeichnen, wobei die Höhenlage der Straße darzustellen ist:
Die Lärmschutzwand ist in Holzkonstruktion zu errichten und im Einreichplan in der gesamten Abwicklung darzustellen.

- o.42 zu 2.1 Zulässig:
- 1 Vollgeschoß = Erdgeschoß
 - Dachform: Satteldach
 - Dachneigung: 25 - 35
 - Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
 - Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette, gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht
 - Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1.5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30 °. Abstand der Dachgauben vom Organg und der Gauben untereinander mind. 2,5 m. Anzahl der Gauben max 2 Stück je Dachseite

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V „ FÜRSTENZELL

- Zwerchgiebel:** Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelaußenmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden.
Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe:** Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

- o.43 zu 2.1 **Zulässig:** 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
- Dachform:** Satteldach
- Dachneigung:** 25 - 35°
- Dachdeckung:** Pfannen ziegelrot
- Kniestock:** Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette, gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht
- Dachgauben:** Zulässig mit höchstens 1.5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30° . Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Gauben untereinander mind. 2.5m.
Anzahl der Gauben max 2 Stück je Dachseite
- Zwerchgiebel:** Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelaußenmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden.
Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe:** Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

- 0.44 zu 2.1 **Zulässig** 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
- Dachform:** Satteldach
- Dachneigung:** 25 - 35°
- Dachdeckung:** Pfannen ziegelrot
- Kniestock:** Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette, gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht.
- Dachgauben:** Zulässig mit höchstens 1.5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30° . Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Gauben untereinander mind. 2.50 m.
Anzahl der Gauben max. 2 Stück je Dachseite.
- Zwerchgiebel:** Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5.50 m angeordnet werden.
Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe:** Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V „ FÜRSTENZELL

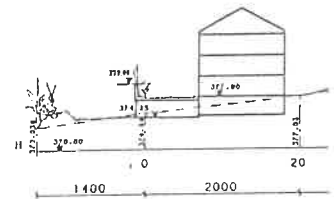
0.45 zu 2.1	Zwingend	3 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 2 Obergeschoße (vorgelagertes Garagensockelgeschoß ist sichtbar) Dachform: Satteldach Dachneigung: 25 - 35° Dachdeckung: Pfannen ziegelrot Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette, gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1,5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Gauben untereinander mind. 2,5m. Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.
0.4 6 zu 2.1	Zwingend	3 Vollgeschoße = Erdgeschoß 1 Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (vorgelagertes Garagensockelgeschoß ist sichtbar) Dachform: Satteldach Dachneigung: 30 - 40° Dachdeckung: Pfannen ziegelrot Kniestock: Zwingend 1,4 m von OK-Decke bis OK-Pfette, gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht. Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1,5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30° . Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Gauben untereinander mind. 2,50 m. Anzahl der Gauben max 2 Stück je Dachseite. Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand
0.4 7 zu 2.1	Zulässig	2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden) Dachform: Satteldach Dachneigung: 30 - 40° Dachdeckung: Pfannen ziegelrot Kniestock: Zulässig bis max. 0,80 m von OK-Decke bis OK-Pfette Bei Landhaustypen mit traufseitiger Holzverkleidung im DG - Bereich sind Kniestöcke bis 1,40 m von OK Decke bis OK Pfette, gemessen im Bereich der Gebäude Hauptflucht zulässig. Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1,5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30° . Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Gauben untereinander mind. 2,50 m. Anzahl der Gauben max 2 Stück je Dachseite.

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V „ FÜRSTENZELL

- Zwerchgiebel:** Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudesseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe:** Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand

0,5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0,51** Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden. Wandhöhe traufseitig nicht über 3,0 m hangseitig und 5,0 m talseitig. Soweit dabei die Höhenentwicklung von Art. 7 Abs. 4 BayVO abweicht, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Wandhöhe am First nicht über 4,75 m vom Geländeniveau, hangseitig gemessen. Bei Grenzgaragen darf eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden.
- 0,52** Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Garagen-Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht abgezaunt werden. Als Belag für diese Flächen sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.
- 0,53** Die Geschosßbauten an der Westgrenze erhalten ein vorgesetztes Sockelgeschoß mit begrüntem Flachdach (Schallschutz) zur Aufnahme der notwendigen Stellplätze



0,6

STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

Um die gegebene Gelände-Formation (Hanglage) nicht zu zerstören sind Stützmauern und Böschungen (terrassierte Abgrabungen und Auffüllungen) nicht erlaubt. Ausnahmsweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen am Gebäude, zur Errichtung von Wohnterrassen bis max 1.50 m Höhe in einem Abstand von der talseitigen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m.

0,7

EINFRIEDUNGEN

- Zaunart:** An der Straßenseite Holzlatten-, Harnischel- oder Maschendrahtzaun. Abstand zum Straßenrand mind. 0,5 m. Zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes wird eine zusätzliche Hinterpflanzung des Zaunes empfohlen. Keine Sträucher aus der Negativliste.
- Zaunhöhe:** Von 0,80 bis 1.20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,60 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V „ MARKT FÜRSTENZELL

- Ausführung:** Holzlatten- und Hannichelzaun:
 Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.
 Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
 Sockelhöhe max. 0,20 m über Gehsteig- bzw. Strassenüberkante.
 Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün oder graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sollten zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes mit bodenständigen Gehölzen sichthemmend bepflanzt werden. Keine Sträucher aus der Negativliste
- Pfeiler:** Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,4 m tief, nicht höher wie Zaun.
 Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein oder Sichtbeton.
 Pfeilerbreite darf nur bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
 Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen.

0,8 GRÜNFLÄCHEN

- 0,81 Öffentliche Grünflächen
 Die Grünflächen werden allgemein zugänglich angelegt. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden. Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 0,83.
 Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen z. B. Liguster, Vogelbeere u. Pfaffenhütchen gepflanzt werden.
- 0,82 Vorgartenflächen
 Die Vorgartenflächen dürfen zur öffentlichen Fläche hin nicht abgezäunt werden.
 Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Sträucher und Pflanzen zu verwenden. In Vorgartenflächen dürfen auch Stellflächen für PKW, entsprechend 0,52, angelegt werden.
- 0,83 Ortsrandeingrünung
 Zur Abgrenzung des Baugebietes zu den angrenzenden Feldern ist an der nordseitigen Grundstücksgrenze der Parzellen 65, 66, 67, 68 eine freiwachsende Blütenhecke zu pflanzen.
 Bei Anpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von 2,0 m bei Gewächsen bis 2,0 m Höhe; und 4,0 m bei Gewächsen über 2,0 m Höhe einzuhalten.
 Bei Anpflanzungen von Bäumen an der Grenze zur Kreisstraße PA 4 ist ein Abstand von 4,5 m zum befestigten Fahrbandrand einzuhalten.
 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabel der OBAG ist ein Abstand von je 2,50 m beidseitig der Leitungen einzuhalten.
- 0,84 Freiflächengestaltungsplan
 Zur Sicherstellung einer geordneten Freiflächengestaltung ist mit dem jeweiligen Bauantrag für die Parzellen 1 - 13 ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 0,85
 Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Ablagerungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbandrand nicht überschreiten. Hochwachsende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m, gemessen von OK Fahrbahnrand, sind zulässig.

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V“ MARKT FÜRSTENZELL

- 0,86 Empfehlung
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen

Bäume: Rotbuche
Stieleiche
Spitzahorn
Winterlinde
Sommerlinde
Zitterpappel
Ulme
Birke
Obstbäume

Weiter wird empfohlen einen Baum je 200 - 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen

Gehölze: Hasel
Liguster
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Vogelbeere
Feldahorn
Traubenkirsche
Schneeball
Pfaffenhütchen
Wildrosen
Obstgehölze

- 0,87 Negativ - Liste
Bei allen öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin, dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:
Lebensbaum
Scheinzypresse
Blaufichte
Trauerweide
Trauerbirke
Blutbuche

0.9 Ergänzungen und Empfehlungen

0,91 Denkmalschutz

Bei Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten und evtl. zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt zu melden.

- 0,92 Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Wasser in Zisternen aufzufangen (Inhalt mindestens 5 m³) und für WC - Spülung, Gartenwasser usw. zu nutzen.
Desweiteren sollten bevorzugt natürliche Baustoffe (Ziegel / Holz) und nachwachsende Rohstoffe z. B. für Isolierung verwendet werden
Bei Holz als Außenschalung ist eine senkrechte Anordnung, möglichst als sog. überlugte Schalung vorzusehen.
Das Holz soll unbehandelt bleiben, oder mit einem biologisch unbedenklichen Lasuranstrich versehen werden.

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V“ MARKT FÜRSTENZELL

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 81)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4, 5
BauNVO werden ausgeschlossen)

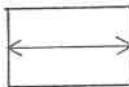
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1



Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung parallel zur Längsrichtung
des Gebäudes



Mittelstrich mit Pfeilen = zwingend einzuhaltende Firstrichtung

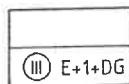
2.1.2



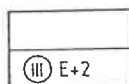
Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und
Untergeschoß am Hang
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und
1 Obergeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und aus-
gebautes Dachgeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5



Zwingend: 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Erdgeschoß, 1 Oberge-
schoß und Dachgeschoß.
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0



Zwingend: 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Erdgeschoß und 2 Ober-
geschoße
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V“ MARKT FÜRSTENZELL

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22,23 BauNVO)

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 3.1 |  | Offene Bauweise |
| 3.1.1 |  | Δ nur Einzelhäuser zulässig |
| 3.1.2 |  | Δ nur Doppelhäuser zulässig |
| 3.1.3 |  | Δ nur Hausgruppen zulässig |
| 3.2 |  | Baulinie |
| 3.3. |  | Baugrenze |
| 3.4 |  | Geplante Grundstücksgrenze |

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Bay.BO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt (siehe Komm. Simon zu Art. 7 Rd.Nr. 4b)

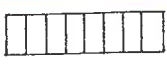
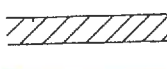
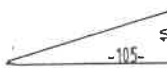
4. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Bau GB)



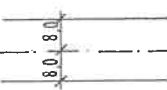
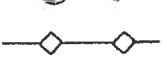
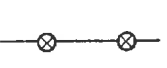
Baugrundstück für Gemeinbedarf

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V“ MARKT FÜRSTENZELL

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-----|---|---|
| 5.1 |  | Straßenverkehrsflächen |
| 5.2 |  | Öffentliche Stellplätze |
| 5.3 |  | Befahrbarer Wohnweg |
| 5.4 |  | Radweg, Fußweg |
| 5.5 |  | Straßenbegrenzungslinie (die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.) |
| 5.6 |  | Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m (z.B. 10 / 105) |

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone .
Die Sicherheitsabstände zu beachten. |
| 6.2 |  | Trafostation, Pumpstation |
| 6.3 |  | Kanalisation - Hauptleitung |
| 6.4 |  | Straßenbeleuchtung |

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- | | | |
|-----|---|--|
| 7.1 |  | öffentliche Grünflächen |
| 7.2 |  | Spielplatz |
| 7.3 |  | Private Vorgärten und Garageneinfahrten die zur Straße hin nicht abge--
zäunt werden dürfen |
| 7.4 |  | Pflanzgebot für Bäume |
| 7.5 |  | zu erhaltende Bäume und Sträucher |

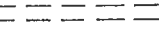
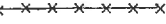
8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| 8.1 |  | Baugrenze |
| 8.2 | St | Stellplätze |
| 8.3 | GSt | Gemeinschaftsstellplätze |
| 8.4 | Ga | Garagen |
| 8.5 | GGa | Gemeinschaftsgarage |

BEBAUUNGSPLAN BERG „WIMBERGERFELD V“ MARKT FÜRSTENZELL

9. Sonstige Darstellung und Festsetzung

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

- | | | |
|-----|---|--|
| 9.1 |  | zu pflanzende Bäume und Gehölze |
| 9.2 |  | zu pflanzende Bäume und Gehölze (zwingend) |
| 9.3 |  | Verkehrsgrün |
| 9.4 |  | mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB). |
| 9.5 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 9.6 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise |
| 9.7 |  | Lärmschutzwand mit Angabe der Höhe in m. (bezogen auf NN 374.0) |

BEBAUUNGSPLAN „WIMBERGERFELD V“, MARKT FÜRSTENZELL

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

164/11

Flurstücksnummern



Grundstücknummerierung

PLANSTRASSE

Straßenbezeichnung



Höhenlinien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 Ber. S. 3617)

Der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764)

Der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 2. Juli 1982 (Bay Rs 2132 - 1 - 1)
sowie der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 883).

Der Bebauungsplan-Entwurf vom ~~07.07.1994~~ 23.05.96 in der Fassung vom 24.10.96 hat mit Begründung vom 25.11.96 bis 27.12.96 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 11.11.96 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 27.02.97 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 14.03.97

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 29.04.97 Nr. 6433P zugrunde.

Fürstenzell

Passau, den 14.05.97

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 42 BauGB, das ist am 14.05.97 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 14.05.97 bis 30.05.97 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gde.-Tafeln am 14.05.97 bekannt gegeben. Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt geltend gemacht worden ist (§ 155a BauGB)

Fürstenzell, den 02.06.97



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister