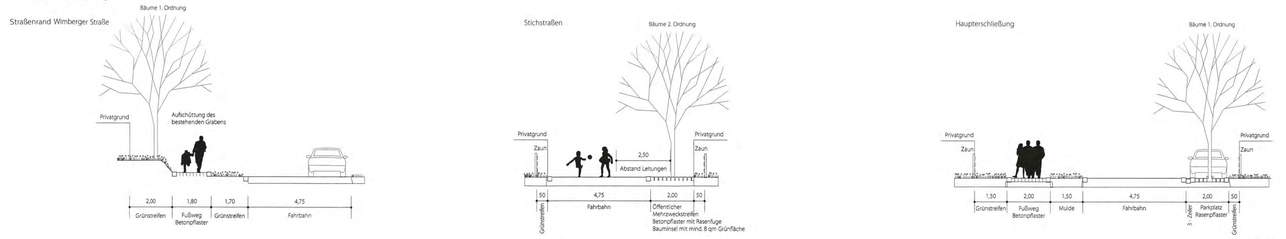
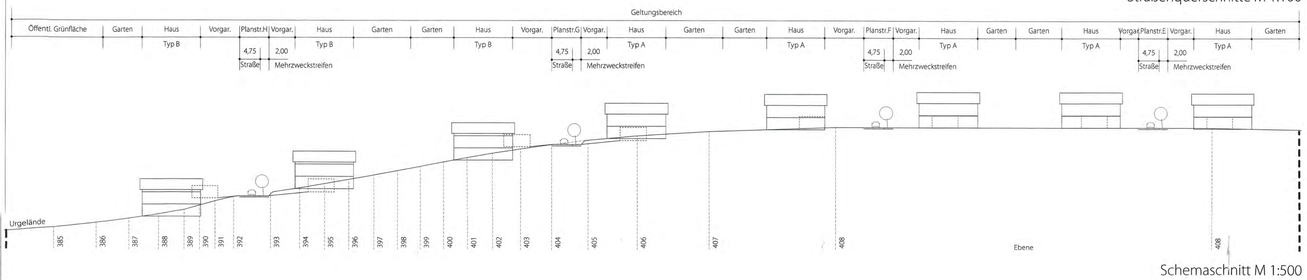
I Plandarstellung



Straßenquerschnitte M 1:100



Schemaschnitt M 1:500

II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandsteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

2. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

2.1 II — zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse

2.2 GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
Ausnahme bei Parzellen 9-18, 26-33 und 39-45 max. 0,35

2.3 GFZ — max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6
Ausnahme bei Parzellen 9-18, 26-33 und 39-45 max. 0,7

2.4 Je nach Geländeneigung sind gemäß Plandarstellung nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

2.4.1 Typ A — bei ebenem oder schwach geneigtem Gelände: EG + OG und EG + DG

2.4.2 Typ B — bei stark geneigtem Gelände: UG + EG

2.5 Entgegen der Plandarstellung ist der jeweils andere Bautyp zulässig wenn der Nachweis über die Geländeneigung < 1,50 m (Typ A) oder > 1,50 m (Typ B) erbracht werden kann.
Die Geländeneigung wird am Gebäude in der Fallinie des Hanges gemessen.

In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände durch den Planfertiger dargestellt werden, sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem.

2.6 Whmax. — talseitige Wandhöhe bei Gebäudetyp A: max. 6,50 m
talseitige Wandhöhe bei Gebäudetyp B: max. 7,20 m
firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern: max. 7,00 m
Die Wandhöhen sind vom natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen.

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

3.1 o — Art der Bauweise nach § 22 BauNVO, hier: offen

3.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Ausnahme auf Parzellen 42-45: auch Hausgruppen zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

3.3 Baugrenze
überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 St — nicht überdachte Stellplätze

4.2 Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

4.3 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsausbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf mind. 5,00 m und max. 7,00 m festgesetzt.

4.4 Für bergseitig erschlossene Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind die maximalen Wandhöhen abweichend festgesetzt:
Wandhöhe: 3,00 m + Höhendifferenz vom natürliches Gelände zum Straßenniveau

Für talseitig erschlossene Garagen gelten die Festsetzungen der BayBO.

4.6 Stellplätze — 2 Stellplätze/ Wohneinheit
1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 qm

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

5.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichungen im Plan gegliedert in: Fahrbahnen, Fußwege, Mehrzweckstreifen und Grünflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 öffentliche Verkehrsfläche

5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
öffentlicher Mehrzweckstreifen mit großformatigem Betonpflaster und Rasenfuge sowie Baumstandorten

5.5 öffentlicher Fuß- und Radweg

5.6 öffentlicher Fußweg

6. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.2 private Grünflächen

6.3 Spielplatz

6.4 Laubbaum 1. Ordnung
- im Straßenraum zu pflanzen gemäß Planliste 1.3.1

6.5 Laubbaum 2. Ordnung
- im Straßenraum zu pflanzen gemäß Planliste 1.3.2

6.6 Laubbaum 1. - 3. Ordnung oder Obstbaum
- auf Privatparzellen zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.3, 1.3.4, 1.3.6

6.7 mehrreihige Laubhecke
- zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.5

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

7.1 Entwicklung Magerrasen und artenreiche Magerwiese
Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans WA "Wimberger Höhe"

7.2 Entwicklung Streuobstwiese mit artenreicher Magerwiese
Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB für Bevorratung im Rahmen des Ökokontos

7.3 von jeglicher Bebauung, Abgrabung und Aufschüttung freizuhaltende private Grünfläche

7.4 zu erhaltende Laubgehölze

7.5 Gestaltung naturnaher Graben durch Öffnung der Verrohrung

8. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Wasserfläche

8.2 RB — Regenrückhaltebecken

9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Leitung unterirdisch verlegt

9.2 Leitung oberirdisch, Mittelstromleitung E.ON Bayern AG

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10.2 Beispielbebauung

10.3 Flächen für Abfallentsorgung

10.4 Sichtdreieck

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11.1 716/1 — Flurstücksnummer, hier: 716/1

11.2 bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

11.3 bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze

11.4 zu verändernde Flurstücksgrenze

11.5 Bebauungsvorschlag weiterer Bauabschnitte

11.6 Höhenlinie

11.7 Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern, mit Nummer

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

1.1 SD, WD — Satteldach, Walmdach, max. 30 °

1.2 PD — Pultdach, 8 ° - 15 °

1.3 Dachdeckung — Ziegel-, Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien)

1.4 zugelassene Firstrichtung

Für die Parzellen 9-18, 26-33 und 39-45 ist bei einer Einzelhausbebauung die Firstrichtung auch um 90° gedreht zulässig.

1.5 Anbauten, Garagen und Nebengebäude:
Dachneigung wie Hauptgebäude
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD)

1.6 Dachaufbauten:
Max. 1 Quergiebel pro Dachseite, First Nebendach 50 cm unter First Hauptdach, Dachneigung wie Hauptdach.
Dachgauben sind nur bei EG + DG mit max. 1,50 qm Gaupenvorderfläche und einem Abstand der Gaupen vom Ortgang und untereinander von mind. 3,00 m zulässig.

1.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.8 Dachverglasungen:
Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Ortgang: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/ Seite
Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagertem Wintergarten zulässig.

2. Farb- und Fassadengestaltung

2.1 Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

3. Geländegestaltung

3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist weich, d. h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.

4. Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Massive Zaunpfeiler und Sockel aller Art sind unzulässig.
Zulässig sind:
geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m
Holzzäune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten
Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung

4.2 Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm

4.3 Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

D Grünordnung

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.1 Öffentliche Grünflächen

1.1.1 Entlang der Hauptstraße und in den Wendehämmern sind gemäß der Planzeichnung Bäume 1. Ordnung der Pflanzliste 1.3.1 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Bauminseln sind mit einer Mindestgröße von 20 qm als Rasenfläche auszubilden.

1.1.2 Der Grünstreifen nördlich des straßenbegleitenden Fußwegs ist mit Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebiets anzusäen.

1.1.3 In den Mehrzweckstreifen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 1.3.2 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Baumirseln sind mit einer Mindestgröße von 8 qm als Rasenfläche auszubilden.

1.1.4 Entlang der Wirmberger Straße sind gemäß der Planzeichnung Bäume 1. Ordnung der Pflanzliste 1.3.1 zu pflanzen. Der Grünstreifen ist mit Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebiets anzusäen.

1.2 Private Grünflächen

1.2.1 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzlisten 1.3.3 - 1.3.4 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 1.3.6 als Hausbaum zu pflanzen. Die Bäume können verschoben werden.

1.2.2 Auf den Parzellen 60, 68 und 69 ist ein 10 m breiter Streifen entlang des Feldgehölzes vor Bebauung, Auffüllung und Abgrabung zum Schutz der Bäume freizuhalten.

1.2.3 Thujahecken sind nicht zulässig.

1.3 Pflanzlisten

1.3.1 Bäume 1. Ordnung, Haupterschließung Wimberger Straße und Wendeanlagen
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"
Spitzahorn "Allershausen"	Acer platanoides "Allershausen"
Baumhasel	Corylus Corlurna

1.3.2 Bäume 2. Ordnung, Kleinkronige Laubbäume, Mehrzweckstreifen
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Gefüllte Vogelkirsche "Plena"	Prunus avium "Plena"
Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"

1.3.3 Laubbäume 1. Ordnung, Hausgärten
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"
Vogelkirsche	Prunus avium

1.3.4 Laubbäume 2. - 3. Ordnung, Hausgärten
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Gefüllte Vogelkirsche "Plena"	Prunus avium "Plena"
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Diverse Malus-, Prunus-, Crataegus-, Sorbussorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten u.a.)

1.3.5 Sträucher
2xv, o.B., 60 -100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball

1.3.6 Obstbäume
Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang 12 - 14 cm

Geeignete Apfelsorten: Geflammter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.
Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.
Walnuss, Zwetschgen- Pflaumen- und Mirabellensorten

1.4 Pflanzabstände
Zu unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Ansonsten sind die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken zu beachten.

E Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1a BauGB

Für Eingriffe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausgleichserfordernis mit einem Umfang von 2.154 qm festgesetzt. Es werden im Einzelnen folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

1.1 Entwicklung eines gebüschdurchsetzten Magerrasens auf Teilfläche Flur Nr. 713, Gemarkung Fürstenzell, Flächengröße 1.300 qm, Anerkennung 1.950 qm.
Die Böschung entlang der Planstraße D und der oberhalb liegenden Fläche sind zu einem artenreichen Magerrasen zu entwickeln. Rückname ausgesuchter Gehölze (v.a. Pfaffenhütchen und Eschenaufwuchs). Abschub Oberboden mit nährstoffreicherm Krautbewuchs und Schaffung von Rohbodenflächen. Übertrag von Mähgut oder Ansaat mit Heudrusch von Magerrasen auf der Böschung und artenreicher Glatthaferwiesen auf der Fläche nördlich. Herkunft: Gemeindegebiet oder angrenzende Gemeinden. Extensive Nutzung mit einmaliger Mahd pro Jahr Ende Juli. Abfuhr Mähgut, keine Düngung.

1.2 Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland auf Teilfläche Flur Nr. 736/1, Gemarkung Fürstenzell, Flächengröße 170 qm, Anerkennung 204 qm.
Aushagerung der Ackerfläche durch 2-jährigen Anbau voxn Winterroggen im Rahmen des Konnradeprojektes des LPV-Passau. Dann Übertrag von Mähgut oder Ansaat mit Heudrusch, artenreicher Glatthaferwiesen des Gemeindegebietes oder angrenzender Gemeinden. Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen gemäß der Pflanzliste 1.3.6. Die Bäume sind mit einem Mindestabstand von ca. 13 m zu pflanzen. Zur Entwicklung einer hochwertigen Streuobstwiese ist ein Entwicklungsschnitt der Baumkrone über mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Der Einsatz von Pestizlden ist nicht erlaubt.

Extensive Nutzung des Grünlandes mit 2-malige Mahd/Jahr (Mitte Juni und ab September) und Abfuhr Mähgut oder Beweidung mit max. 1 GV/ha. Keine Düngung. Streuobstbäume selbst dürfen gedüngt werden.

2. Entwicklungsfläche für das gemeindliche Ökokonto auf Teilfläche Flur Nr. 736/1, Gemarkung Fürstenzell, Flächengröße ca. 4.700 qm, Anerkennung ca. 5.640 qm.

2.1 Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland entsprechend Ziffer 1.2

3. Erhaltung Winterlinde
Die Winterlindengruppe auf dem Flurstück Nr. 713/1 ist zu erhalten und vor Beschädigung während der Bauphase durch geeignete Absperrmaßnahmen (Holzlattenzaun) am Rand des Kronentraufes zu schützen.

4. Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,50 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

5. Eingriffe in Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 2.10 - 28.2. (außerhalb der Vogelbrutzeit) vorgenommen werden.

6. Monitoring
Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist im ersten und dritten Jahr nach der Herstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

7. Die Straßenbegleitflächen und Säume im öffentlichen Grün sind mit Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebiets, ggfs. auch mit autochthonen Ansaatmischungen der Region 16 "Unterbayerisches Hügelland" anzusäen.

8. Gestaltung Regenrückhaltebecken
Amphibien- und reptilienfreundliche Gestaltung des Regenrückhaltebeckens: Herstellung von unterschiedlichen Bodentiefen, einer Flachwasserzone und eines dauergestauten Bereichs. Gestaltung sonnenexponierter Außenböschungen mit nährstoffarmen Substrat aus Sand- und Schotter ohne Bepflanzung. Anreicherung der Außenböschungen, Laubholz- und Steinhaufen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan vom 05.04.2012 hat mit Begründung vom 18.06.2012 bis 18.06.2012 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 03.08.2012 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 25.06.2012 diesen Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB und Art.81 Abs.2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 18.06.2012
Markt Fürstenzell

Siegel

Lehner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB, das ist am 28.11.2012 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan hat vom 18.06.2012 bis 24.11.2012 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 28.11.2012 bekannt gegeben.

Gemäß §215 Abs.1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Fürstenzell, 30.11.2012
Markt Fürstenzell

Siegel

Lehner
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wimberger Höhe"

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

2012-04-04

Verfasser Bebauungsplan:
Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten GbR
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:
Landschaft Plan Passau
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Am Burgberg 17
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54