

Deckblatt Nr. 25 zum Bebauungsplan "Zellau"

Verfahren nach § 13 a BauGB - Vereinfachtes Verfahren

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



2021-04-20

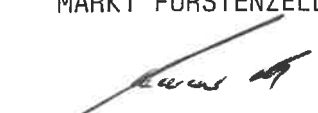
Verfasser Bebauungsplan:


Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Bahnhofstraße 33, 94032 Passau
T +49 851 3793 939 0, F +49 851 3793 939 9

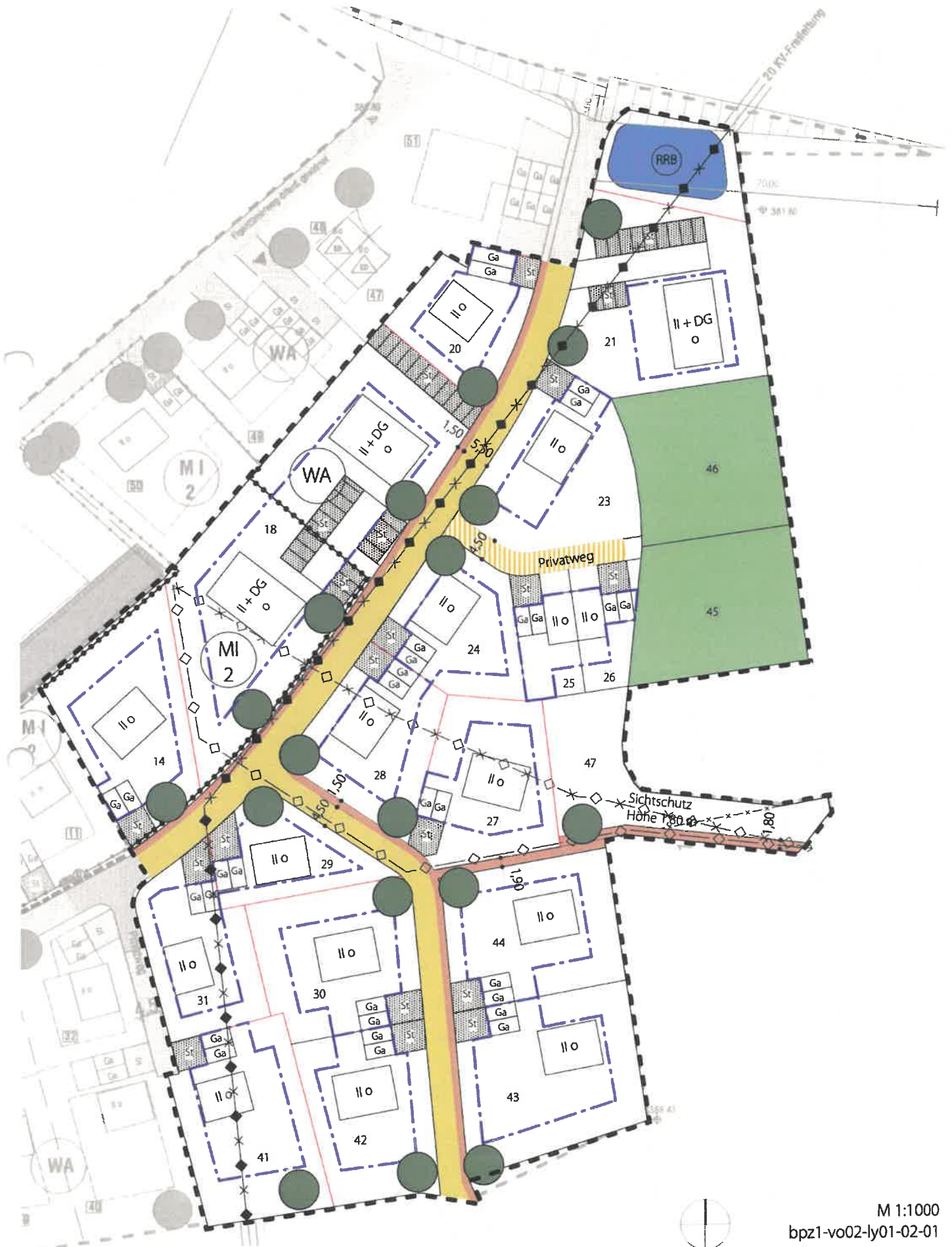


Fürstenzell, 27.07.2021

MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister

Plandarstellung



Planzeichen

	bestehende Flurstücksgrenze
	neue Flurstücksgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	neue Hauptwasserleitung mit 6,0 m Schutzzone (3,0 m beidseitig)
	bestehende Hauptwasserleitung umlegen
	Freileitung unterirdisch verkabeln
	öffentliche Verkehrsfläche
	Privatweg
	Fußgängerbereich
	private Grünfläche

Die weiteren Planzeichen des Deckblattes Nr. 22 behalten weiterhin Gültigkeit.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 22 werden mit Deckblatt Nr. 25 wie folgt ergänzt:

- | | |
|---------|---|
| 0.1.3 | Auf Parzelle 18 und 21 ist folgende Dachform zulässig: Flachdach mit seitlich angesetzten Pultdächern, 20° - 25° |
| 0.1.5.1 | Auf Parzelle 18 und 21 ist bei EG + I + DG ein Kniestock von max. 1,15 m zulässig. |
| 2.3 | II + DG
o max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss zulässig, offene Bauweise |
| 2.4 | Auf Parzelle 18 und 21 sind max. 6 WE/ Wohngebäude zulässig. 2 Stellplätze/ WE |
| 2.5 | Auf Parzelle 18 und 21 ist eine Firsthöhe von max. 10,0 m zulässig. |
| 3.3 | Auf Parzelle 18 und 21 ist die Firstrichtung zwingend parallel zur Erschließungsstraße auszuführen. |
| 3.5 | Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksfreiflächen, Lagerflächen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. |

Die textlichen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 22 werden mit Deckblatt Nr. 25 wie folgt ersetzt:

- | | |
|-------|---|
| 0.3.1 | <p>Art und Höhe der Einfriedung</p> <p>Zulässig sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune, jeweils mit Heckenhinterpflanzung. Zaunhöhe max. 1,5 m, Hecken sind auf Zaunhöhe zu halten. Zaunhöhe im Bereich von Sichtfeldern max. 0,8 m. Auf Parzelle 45 ist zum Gehweg ein Sichtschutz mit max. 1,8 m zulässig.</p> <p>Abstand von Zäunen, Hecken und Sichtschutz zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm. Die Fläche darf nicht versiegelt werden. Maststandorte für die Straßenbeleuchtung sind in diesem Bereich vorgesehen.</p> |
|-------|---|

- 3.4 Für das Wohngebäude auf der Parzelle 21 sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu beachten:

Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf die der Staatsstraße St 2119 abgewandten Seite hin zu orientieren, d. h. auf der südlichen Seite des Wohnhauses zu errichten.

In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der Staatsstraße St 2119 sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergleiche hierzu die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen").

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringerem bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.

Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der Staatsstraße St 2119 ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

tags	35 dB(A) und
nachts	25 dB(A)

nicht überschritten werden. Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) überschreitet.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) bezogen.

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.

Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich darüber im Klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziffer 6.2 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/ nachts 35/25 dB(A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

5. Technische Auflagen der Staatsstraßenverwaltung zur Anbindung des Plangebiets an die St 2119
- 5.1 Der Markt ist für die gesamte Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung, Abrechnung und Vertragsabwicklung zuständig.
- 5.2 Die durchgehende Fahrbahn der Staatsstraße darf in allen ihren Bestandteilen durch die Einmündung nicht verändert werden, sofern im Folgenden nichts Anderes bestimmt ist.
- 5.3 Die Dimensionierung des Staatsstraßenoberbaus erfolgt nach der Belastungsklasse 3,2 (B > 1,8 – 3,2 Mio):
- 4,0 cm Asphaltbeton AC 11 D S, Bindemittel = Straßenbaubitumen 50/70
 - 8,0 cm Asphalttragschicht AC 22 T S, Bindemittel = Straßenbaubitumen 50/70
 - 10,0 cm Asphalttragschicht AC 32 T S, Bindemittel = Straßenbaubitumen 50/70
 - Frostschuttschicht nach Bestand jedoch mindestens 58 cm

Die Wiederherstellung des Oberbaus im Bereich des neuen Anschlusses erfolgt in einer Baustufe, d. h. der Oberbau wird in einem Zuge wiederhergestellt. Die neuen Asphaltsschichten besitzen eine durchgehende vertikale Naht. Bei der Asphaltdeckschicht ist diese Naht als vertikale Fuge auszubilden und entsprechend abzudichten. Die neue Fuge darf nicht in der Rollspur der Fahrbahn zum Liegen kommen. Der genaue Umfang der Anbindung an die Staatsstraße ist vor Ort mit der Straßenbauverwaltung noch festzulegen.

- 5.4 Die Ein- bzw. Auslenkungsradien der Einmündung sind nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 12) so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrs pur benutzt werden muss. Die neue Einmündung erhält eine entsprechende Mindestbreite, sodass ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw möglich ist. In der untergeordneten Straße soll kein Fahrbahnteiler und keine Dreiecksinsel vorgesehen werden.
- 5.5 Die Einmündung in die Staatsstraße ist höhenmäßig so auszubilden, dass auf 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße kein größeres Längsgefälle als 2,5 % entsteht.
- 5.6 Der Staatsstraße darf kein Oberflächenwasser der Gemeindestraße zugeführt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen (z. B. Pflastermulde, Entwässerungsrinne) unmittelbar am Fahrbahnrand der durchgehenden Straße vorzusehen. Vom Markt ist zu prüfen, ob die Entwässerungsmaßnahmen der wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Sofern erforderlich, ist diese durch den Markt vorab zu erwirken.
- 5.7 Zur Überbrückung von Straßengraben längs der Staatsstraße ist die Einmündung durch eine ausreichend tragfähige und leistungsfähige Mehrzweckleitung DN 250 mit mind. 20 cm Filtermaterial Überdeckung und einem Einlaufschacht DN 600 mm im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung herzustellen. Der Auslauf der Mehrzweckleitung ist mit Natursteinen zu verkleiden. Die Einfassung des Einlaufschachtes ist mit Großpflastersteinen (Granit) zweizeilig auszuführen. Die Vorflut der Straßenentwässerung darf durch den Durchlass nicht gestört werden; dieser ist bei Bedarf vom Markt zu reinigen.
- 5.8 Die Querneigung der Einmündung ist so auszubilden, dass die Längs- und Querneigung der Staatsstraße hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- 5.9 Die Einmündung der Erschließungsstraße ist auf eine Länge von mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RStO 12) zu befestigen.
- 5.10 An der Einmündung der neuen Erschließungsstraße sind Sichtdreiecke mit folgenden Schenkellängen, gemessen vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der Staatsstraße mit der Achse der einmündenden Straße wie folgt einzuhalten: (bei 50 km/h)

70 m	beiderseits in Richtung Fürstenzell/Ortenburg im Zuge der Staatsstraße
5 m	im Zuge der neuen Erschließungsstraße bei Station 4,870

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

Die weiteren Festsetzungen des Deckblattes Nr. 22 behalten weiterhin Gültigkeit.

Hinweis

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

Begründung

Planungsanlass

Anlass der Änderung des Deckblatts Nr. 22 des Bebauungsplans „Zellau“ durch Deckblatt Nr. 25 ist die Anpassung der Parzellierung an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Im Zuge der Änderung wird an der Einmündung Ortenburger Straße im Bereich der Fl.-Nr. 273/8 ein Regenrückhaltebecken für das gesamte Baugebiet festgesetzt. Die derzeitige Regenrückhaltung im Bereich der neu geplanten Parzellen 30 und 31 wird dadurch überflüssig.

Auf Anregung des Grundstückseigentümers der Fl.-Nr. 273/8 werden die Parzellen 21 und 22 zur Parzelle 21 sowie die Parzellen 18 - 19 zur Parzelle 18 zusammengefasst und Baurecht für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern mit je 6 Wohneinheiten geschaffen. Auf Anregung der Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 273/96 werden die Parzellen 14 - 17 zur Parzelle 14 zusammengefasst und in Anlehnung an Deckblatt Nr. 24 eine Bebauung mit einem Einzelhaus anstelle von Reihenhäusern vorgesehen. In der Folge wird die Abgrenzung des Mischgebiets 2 (MI 2) vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) neu festgesetzt.

Im übrigen Plangebiet erfolgen kleinere Anpassungen der Baugrenzen an die geänderte Parzellierung. Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 25 umfasst zudem die unterirdische Verlegung der bestehenden Freileitung sowie die Verlegung der Hauptwasserleitung im Plangebiet. Im Bereich der Einmündung in die Ortenburger Straße wird nachrichtlich das Sichtdreieck auf die aktuellen Anforderungen 5 m / 70 m angepasst.

Das Baurecht für die Parzellen 45 und 46 entfällt im Zuge dieser Änderung, da ein Interesse einer Bebauung durch den Eigentümer nicht vorhanden ist und diese Flächen künftig als Gartenland zum bestehenden Wohnanwesen genutzt werden.

Vereinfachtes Verfahren

Die geplante Änderung erfüllt die Voraussetzung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens.

Verfahrensvermerke

1. Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 13.10.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Zellau“ durch Deckblatt Nr. 25 beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB). Der Änderungsbeschluss wurde am 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 25 i. d. F. vom 01.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 25 i. d. F. vom 01.12.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 25 i. d. F. vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2021 bis 14.06.2021 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 25 i. d. F. vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2021 bis 14.06.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 22.06.2021 das Deckblatt Nr. 25 zum Bebauungsplan „Zellau“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 20.04.2021 als Satzung beschlossen.



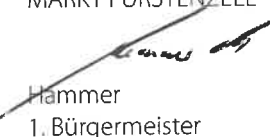
Fürstenzell, 27.07.2021
MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt



Fürstenzell, 27.07.2021
MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Zellau“ durch Deckblatt Nr. 25 wurde am 28.07.2021 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 25 zum Bebauungsplan „Zellau“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 25 zum Bebauungsplan „Zellau“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Fürstenzell, 28.07.2021
MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister