



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.11 BEI FREISTEHENDEN EINZELHÄUSERN: OFFEN

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.21 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN: 550 m²

0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

DIE HÄUSER SIND INDIVIDUELL ZU GESTALTEN. MEHR ALS DREI GLEICHE HÄUSER DÜRFEN IM BAUGEBIET NICHT ERRICHTET WERDEN. BEI REIHENHÄUSERN KÖNNEN AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN, DOCH IST AUCH HIER WERT AUF EINE VARIATION IN DER AUSSENGESTALTUNG ZU LEGEN.

0.31

JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDETYPEN ANZUWENDEN:

A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF GEBÄUDE-TIEFE - HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS

B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS

C) ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

D) NUR ERDGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HOHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST.

0.32 ZU 2.1

ZULKSSIG 2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG
DACHFORM: SATTELDACH ODER KROPPELWALMDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: UNZULKSSIG
DACHGAUPEN: BERGSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE
TRAUFHOHE: MAX. 5,50 m
SOCKELHOHE: MAX. 0,30 m

0.33 ZU 2.1

ZULKSSIG 2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH ODER KROPPELWALMDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: UNZULKSSIG
DACHGAUPEN: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 m
TRAUFHOHE: MAX. 0,30 m
SOCKELHOHE: MAX. 0,30 m

0.34 ZU 2.1

ZULKSSIG ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH ODER KROPPELWALMDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: UNZULKSSIG
DACHGAUPEN: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,25 m
TRAUFHOHE: MAX. 0,30 m
SOCKELHOHE: MAX. 0,30 m

0.35 ZU 2.1

ZULKSSIG 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH ODER KROPPELWALMDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: UNZULKSSIG
DACHGAUPEN: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 3,50 m
TRAUFHOHE: MAX. 0,30 m
SOCKELHOHE: MAX. 0,30 m

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

0.41 ZU 15.3

GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND SO ANZUORDNEN, DASS SIE DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND ALS TIEFGARAGEN MIT BEGEBBARER TERRASSE ODER ALS HOCHGARAGEN MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN KÖNNEN. DIES GILT NICHT BEI GRENZGARAGEN.

BEI UNTERGESCHOSSBAUWEISE SIND AUCH GARAGEN MIT TALSEITIGER EINFABRT IM KELLERGESCHOSS ZULKSSIG.

SOFERN DIE GELÄNDEGEBEHENHEITEN ES ZULASSEN UND KEINE TIEFEREN EINSCHNITTE ALS MAX. 1,50 m ERFORDERLICH SIND, WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGENGEBAUDEN AUCH KELLERGARAGEN ZUGELASSEN.
DIE ZULKSSIGKEIT IST GESONDERT ZU PRÜFEN UND DAS GELÄNDE IM GELÄNDESCHNITT DARZUSTELLEN.

GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND DEM HAUPTGEBÄUDE AUCH IN DACHFORM ANZUPASSEN. WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SIND SIE SO ZU GESTALTEN, DASS EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG ZUSTANDEKOMMT. DACHKÄHNEN SIND HIERBEI ZU VERMEIDEN.

TRAUFHOHE NICHT ÜBER 2,75 m AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE. BEI GRENZGARAGEN MIT SATTELDACH IST DIE GRENZOBERBAUUNG (DACHOBERSTAND) DURCH DIENSTBARKEIT ZU SICHERN.

AUSNAHMSWEISE KANN EIN VON DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ABWEICHENDER STANDORT FÜR GARAGEN ZUGEWIESEN WERDEN, WENN DER BAUWERBER DIE DADURCH ENTSTEHENDEN MEHRKOSTEN TRÄGT UND ÜBERWIEGENDE NACHBÄRLICHE ODER STADTEBÄULICHE INTERESSEN NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

0.5 EINFRIEDUNG

0.51 EINFRIEDUNGEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

ZAUNART:

AM STRASSESEITE HOLZLATTEN-, HANICHEL- ODER MASCHENDRAHTZAUN - HINTERPFLANZT.

ZAUNHÖHE:

MAXIMAL 1,00 m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGERSTEGEGERKANTE. BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMUNDUNGEN AN STRASSEN DES ÜBERORTLICHEN VERKEHRS ANGEGRENZEN, DÜRFEN NUR ZAUNE BIS 0,60 m HOHE ERRICHTET WERDEN (SICHTDREIECK). GERECHNET WIRD STRASSENFRONTLÄNGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MINDESTENS JEDOCHE 20,00 m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN. EINE HECKENHINTERPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN UNZULKSSIG.

AUSFÜHRUNG:

HOLZLATTEN- UND HANICHELZAUN:
OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL OHNE DECKENDEN FARBSATZ.
ZAUNFELDER VOR ZAUNPFÖSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPFÖSTEN 10 cm NIEDRIGER ALS ZAUNOBERKANTE.
SOCKELHOHE MAX. 0,20 m ÜBER GEHSTEIGE- BZW. STRASSEN- OBERKANTE.

MASCHENDRAHTZAUN:

MIT PFÖSTEN AUS ROHR- ODER WINKELSTAHL (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN), TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHEN, MIT DURCHLAUFENDEN DRAHTGEFLECHT.
MASCHENDRAHTZAUNE AN STRASSEN SOLLTEN ZUR WAHRUNG EINES HEIMISCHEN ORTSBILDES MIT BODENSTÄNDIGEN GEHÖLZEN SICHTHEMEND BEPFLANZT WERDEN.

PFEILER:

NUR BEIM EINGANGS- UND EINFABRTSTOR ZULKSSIG, MAX. 1,00 m BREIT UND 0,40 m TIEF, NICHT HÖHER WIE ZAUN.
AUS VERPUTZTEM MÄUERWERK MIT ZIEGELADECKUNG ODER AUS NATURSTEIN ODER SICHTBETON.
PFEILERBREITE DARF NUR BEI UNTERBRINGUNG VON MÖBELN, BEHÄLTERN, SOWEIT ERDORDERLICH, ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
EINGANGS- UND EINFABRTSTÖRE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.
UNZULKSSIG SIND ALLE ARTEN VON UNVERPUTZTEN FERTIGBETONSTEINEN.

0.52 PFLANZGEBOT

EINE ORTSRANDEINGRÜNUNG WIRD VERBINDLICH FESTGELEGT. 2 BODENSTÄNDIGE BRÜME JE BAUGRUNDSTÜCK WERDEN VORGESCHRIEBEN.

DIE VORGARTEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND IN GEPFLEGTEM ZUSTAND ZU HALTEN.

HÖHE DER EINFRIEDUNG BEI PRIVATEN GRÖNFLÄCHEN MAX. 1,20 m (BEI SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN).

0.6 GRÖNFLÄCHEN

0.61

NEUPFLANZUNG BEI ALLGEMEINEM WOHNGEBIET

ZUR WAHRUNG DES HEIMISCHEN ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES WERDEN FOLGENDE BODENSTÄNDIGE BRÜME UND GEHÖLZE EMPFOHLEN:

BRÜME:

ROTBUCHE
STIELEICHE
SPITZAHORN
WINTERLINDE
SOMMERLINDE
ZITTERAPPEL
ULME
BIRKE
KIEFER
FICHTE
LÄRCH
OBSTBRÜME

WEITER WIRD EMPFOHLEN EINEN BAUM JE 200 - 300 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZU PFLANZEN.

GEHÖLZE:

HASEL
LIGUSTER
HECKENKIRSCH
KORNELKIRSCH
VOGELBEERE
FELDABORN
TRAUBENKIRSCH
SCHNEEBALL
PFAFFENHÜTCHEN
WILDOSEN
OBSTGEHÖLZE

CORYLUS AVELLANA
LIGUSTRUM VULGARE
LONICERA XYLOSTEUM
CORNUS SANGUINEA
SORBUS AUCUPARIA
ACER CARPINESTR
PRUNUS PADUS
VIBURNUM OPULUS
EUONYMUS EUROPAEUS

ZUM SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE VOR VERWILDERUNG ZU BEWAHREN. ZU DIESEM ZWECK IST ES INSBESONDERES ERFORDERLICH DIE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS ZWEIFAL JÄHRLICH ZU MAHEN.

NICHT ZULKSSIG SIND FOLGENDE BRÜME UND GEHÖLZE:

LEBENSBAUM
SCHEINZYPRESSE
BLAUFLICHTE
TRAUERWEIDE
TRAUERBIRKE
BLUTBUCHE

THUJA (ALLE ARTEN)
CHAMAECYPARIS (ALLE ARTEN)
PICEA PUNGENS GLAUC
SALIX ALBA TRISTIS
BETULA VERUCOSA TRISTIS
FAGUS SYLVATICA ATROPUNICEA

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

GEKMS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANUNGSRICHTLINIEN) SOWIE OBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG, §§ 1 - 11 BAUNVO)

1.1.3 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 ABS. 1 - 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BUCHSTABE A BBAUG, SOWIE §§ 16, 17 BAUNVO)

SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN, GELTEN FOLGENDE WERTE:

2.1

ZULKSSIG: 2 VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE - ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

ZULKSSIG: 2 VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS

GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

ZULKSSIG: 2 VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE - ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

ZULKSSIG: 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS

GRZ = 0,4 GFZ = 0,5

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND §§ 22, 23 BAUNVO)

3.1

OFFENE BAUWEISE

3.4

BAUGRENZE

3.6.1

KROPPELWALMDACH

3.6.2

SATTELDACH

3.6.3

FIRSTRICHTUNG
DIE EINZELHALTENDE FIRSTRICHTUNG LÄUFT PARALLEL ZUM MITTELSTRICH

6. VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BBAUG)

6.1

STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN ÖFFENTLICH

6.1.1

GEHSTEIGE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE

6.1.6

STRASSENBREITE

6.2

STRASSENBEDECKUNGSLINIE

6.3

SICHTDREIECK, INNERHALB DER SICHTDREIECKE DARF DIE SICHT AB 0,80 m STRASSENÖBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BeseITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BBAUG)

7.5

ABWASSERPUMPE

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BBAUG)

8.1

HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG 20 kV

8.2

ABWASSERLEITUNG GEPLANT

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BBAUG)

13.2

ANPFLANZEN VON BRÜMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BRÜMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BBAUG)

13.2.1

ZU PFLANZENDE BRÜME

ZU PFLANZENDE STRÄUCHER

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BBAUG)

STELLPLATZE

GARAGEN MIT EINFABRT

15.5

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BBAUG)

15.12

PRENZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BBAUG)

16. SCHALLSCHUTZMASSNAHME

ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM SIND IN DIE WOHN- UND SCHLAF-RÄUME AN DEN NÖRDLICHEN, WESTLICHEN UND SÜDLICHEN GEBÄUDE-SEITEN FENSTER MIT DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 (30 - 34 dB) EINZUBAUE (VERGL. DAZU DIE VOI-RICHTLINIE 2719 - SCHALL- DÄMMUNG VON FENSTERN). DER EINBAU VON SCHALLSCHUTZFENSTERN MIT INTEGRIERTER LÜFTUNGSEINHEIT WIRD EMPFOHLEN.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

6.6.6

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN

6.6.6

BEGRENZUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN

6.6.6

FLURSTÜCKNUMMERN

6.6.6

VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN - TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG

6.6.6

GRUNDSTÜCKSNUMMIERUNG

6.6.6

STRASSENBEZEICHNUNG

6.6.6

MÖLTONNENSTANDPLATZ

6.6.6

HOHENLINIEN

BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE AUSARBEITUNG ERFOLGTE AUF ANTRAG DES MARKTES FÜRSTENZELL VOM 24.01.1983...

DURCH:

INGENIEUR
ING. H. HARTMANN
WOHN- U. RAUMPLANUNG
TIEFBAU
STRASSE 6, 83301 FÜRSTENZELL
8339 PASSAU
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

PASSAU, DEN 11.08.1983...

VORGANG	DATUM	GEZ.	GEPR.	GES.
VORENTWURF	AUG. 83	WE	HA	HA
PLANAUSARBEITUNG	SEPT. 83	WE	HA	HA
GEANDERT	JAN. 84	WE	HA	HA
GEANDERT	APRIL 84	WE	HA	HA
B 98/83				

BEBAUUNGSPLAN

JÄGERWIRTH - ELENDRERHOFWIESE

MARKT FÜRSTENZELL LKRS. PASSAU M: 1/1000

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 19.02.1983... HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 29.02.1983... BIS 09.04.1983... IN DER FÜRSTENZELL... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGEUNG WURDEN ÖRSTLICH DURCH AUSLAGEN AN DEN ANSTAFELN... AM 23.08.84... BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 04.09.1984... DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÜSS § 10 BBAUG UND ART. 91 ABS. 3 BAYSO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. FÜRSTENZELL, DEN 15.05.84 u. 08.08.84

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES STÖTZEN SICH AUF DIE §§ 2, 8, 9, 10 UND 30 BBAUG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) UND DER BERICHTIGUNG VOM 20.12.1976 (BGBl. I, S. 3617)

DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a UND 23 BAUNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763)

DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 1.10.1974 (GVBl. S. 513), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 15.04.1977 (GVBl. S. 115)

SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMÜSS § 12 BBAUG, DASS IST AM 28.08.84 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 28.08.84... BIS 14.09.84 IM Rathaus, Fürstenzell... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGEUNG WURDEN ÖRSTLICH DURCH BROSCHKE AN. GEME. TEL. AM 28.08.84... BEKANNT GEGEBEN. AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 c ABS. 1 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 2 DES BBAUG OBER DIE FRISTGEMASSE GELTEND-MACHUNG ETWAIGER ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULKSSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND OBER DAS ERLOSCHEN VON ENTSCHEIDUNGSANS-SPRÜCHEN WIRD HINWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BBAUG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES, MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE 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 (§ 155 a BBAUG). FÜRSTENZELL, DEN 17.08.84...

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
JÄGERWIRTH - ELENDERHOFWIESE
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

AUFGESTELLT:
PASSAU, DEN 11.08.1983

DER PLANFERTIGER:

H. Hartmann
INGENIEURBÜRO
ING. H. HARTMANN
HOCHBAU:
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG
TIEFBAU:
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG
839 PASSAU
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

1. ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen auch während der Planaufstellung.

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

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die allgemeine Entwicklung des Ortsteiles Jägerwirth, Markt Fürstenzell, erfordert die Bereitstellung weiterer Bauflächen. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden.

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

3. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

Für die Ausweisung neuer Bauflächen erscheint dieses Gebiet am günstigsten, da bereits ein älterer Baubestand vorhanden ist.

Das künftige Baugebiet liegt auf dem Höhenrücken der gewachsenen Ortschaft Jägerwirth. Die Erschließungsmaßnahmen (Strom, Wasser, Kanal) sind im Gegensatz zu anderen als Baugebiet beurteilten Flächen relativ gut und kostengünstig zu erstellen. Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt ist kurz, auch wenn die Kreisstraße PA 11 überquert werden muß, die in den Jahren 1967 bis 1969 viel zu nahe an die Ortschaft Jägerwirth herangebaut worden ist.

Der Bau der Autobahn im Jahre 1980 sorgte für einen wesentlich höheren Schwerlastverkehr aus den Kiesgruben, sodaß die Verkehrszählung aus diesem Jahr nicht mehr Maßstab für den heutigen Verkehr sein kann.

Außerdem verteilt die Autobahn den Verkehrsstrom so günstig, daß an Jägerwirth im wesentlichen nur noch ein Anliegerverkehr vorbeiführt.

Auch die Verlagerung von Abbauf Flächen für Kies und Sand mindert den Schwerlastverkehr.

Umfaßt wird das Gebiet im Westen von der KR PA 11, im Norden und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Osten von bestehenden Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

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

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung findet im April 1984 statt.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wurde das Baugebiet "Elenderhofwiese" ausgewiesen und der bestehenden Bebauung zugeordnet.

Das Neubaugebiet soll optimal in die Landschaft eingebunden werden (Grünordnung). Die Ausfahrt auf die Kreisstraße PA 11 soll durch die neue Zufahrt (Planstraße B) verbessert werden.

Ohne eine Zersiedelung der freien Landschaft ist es hier möglich, den Höhenrücken Jägerwirths zu bebauen und nicht in landwirtschaftlich genutzte Gebiete auszuweichen.

Entlang der Erschließungsstraßen wurden Einfamilienhäuser mit Satteldach oder Krüppelwalmdach ausgewiesen. Diese Art der Bebauung ist für den Ortsteil Jägerwirth richtungsweisend und in diesem Baugebiete auch wirtschaftlich.

Für jedes Einfamilienhaus wurden zwei Garagen und zwei Stellplätze ausgewiesen. Die Garagen können dem Gelände angepaßt, als Hochgaragen mit darunter ausgebautem Abstellraum oder als Tiefgaragen mit darüberliegender Terrasse ausgebildet werden.

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

6. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschoßflächen (GFZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

6.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

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

6.5 Gemeinschaftsanlagen

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

6.6 Erschließung und Versorgung

6.6.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Straßen mit einer Breite von 6,00 m.

Für den Stellplatz beim Abwasserpumpwerk wird eine unmittelbare Zufahrt zur Kreisstraße PA 11 zugelassen. Diese Zufahrt ist auf mind. 10 m Länge, gemessen vom bestehenden Fahrbahnrand, straßenmäßig zu befestigen.

Den Anordnungen der Kreisstraßenverwaltung beim Bau der Zufahrt ist zu entsprechen.

Die Stellfläche und die Zufahrt sind so einzuzäunen und mit einem abschließbaren Tor zu versehen, daß an dieser Stelle der Kreisstraße kein unbefugtes Fahrzeug abgestellt werden kann. Es ist in jedem Falle sicherzustellen, daß die Zufahrt nur zu Arbeiten am Abwasserpumpwerk benützt wird.

Evtl. Hinweisschilder (z.B. "Ausfahrt frei halten" o.ä.) hat der Markt Fürstenzell anzubringen.

6.6.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die ortüblichen Beleuchtungskörper.

6.6.3 Kanalisation

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird durch ein Abwasserpumpwerk in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage eingeleitet.

Das Oberflächenwasser läuft Richtung Laufenbach und wird über ein Regenauffangbecken in den Laufenbach eingeleitet.

6.6.4 Wasserversorgung

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

6.6.5 Stromversorgung

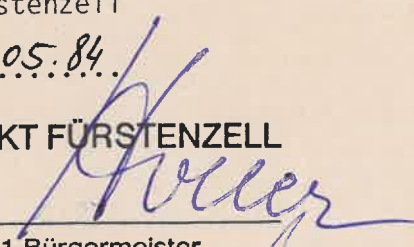
Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die OBAG (Energieversorgung Ostbayern AG), welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Somit ist an jedem Gebäude eine Kabeleinführung vorzunehmen.

Markt Fürstenzell

den 15.05.84



MARKT FÜRSTENZELL


1. Bürgermeister