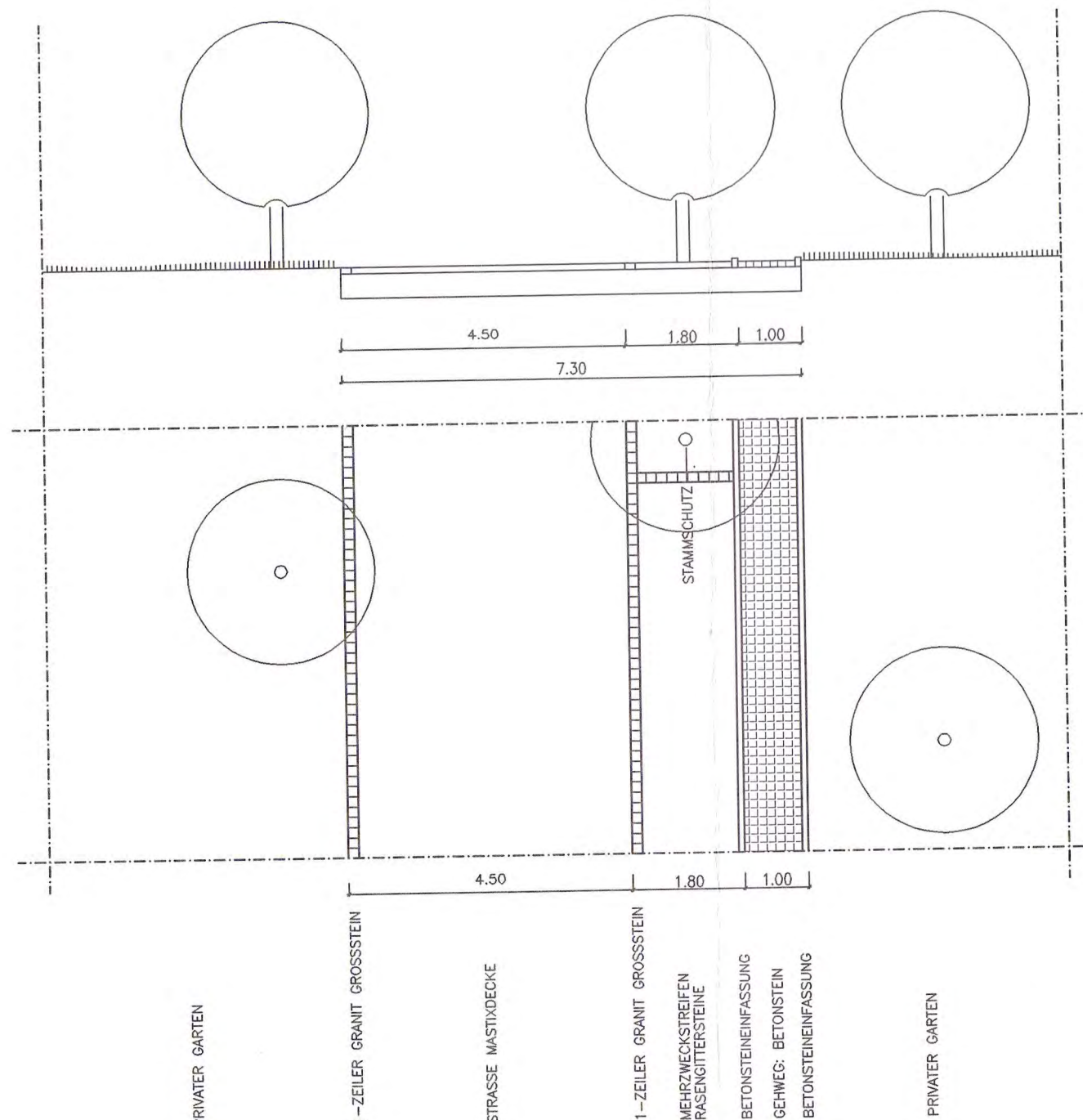




NORDEN

0 25m 50m

M 1:1000



REGELSCHNITT PLANSTRASSE A

M 1:100

A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

zulässig sind:

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BAUNVO

GRZ und GFZ wie in Nutzungsschablone

SO

Sondergebiet gem. §11 BAUNVO

GRZ und GFZ wie in Nutzungsschablone

3. Maß der baulichen Nutzung

0,3 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 3.2 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

I,II 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

4.1 Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

4.2 Offene Bauweise

4.3 Baugrenze

4.4 Verhältnis der Baukörperproportion 1:1,5 ist anzustreben

(Hausbreite zu Hauslänge)

4.5 Außenwände und Oberflächen

Konstruktion Außenwände: Höchstmaß an Energieeinsparung

Masse- und Leichtbauweisen zulässig

Unzulässig sind: - auffallend unruhige (Zier-)Putze

- Ornamentstrukturfliesen

Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrenzung zu versehen. Als Richtwert gilt:

- Fenster je 2 m Wandfläche

Auch Fassaden mit Fenster sollten in Anbetracht der positiven ökologischen Wirkung insbesondere auf das Kleinklima mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Für rankende und schlingende Pflanzen müssen entsprechende Kletterhilfen angebracht werden.

4.5 Farb- und Fassadengestaltung

Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig

Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken

5. Zahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt auch für eine Doppelhaushälfte und für ein Einzelhaus.

Je Gebäude sind mind. 2 Garagen (Stellplätze) bzw. mind. 2 Stpl. je Wohneinheit zu errichten. (Einzelhäuser und Doppelhäuser).

6. Dächer der Hauptgebäude

6.1 Vorgeschlagene Firstrichtung parallel zur Längsrichtung des Gebäudes ist zwingend einzuhalten

6.2 Dachform und Dachneigung

Je nach Wahl des Gebäudetyps wird folgendes festgesetzt:

Typ 1: (Erdgeschoss + Dachgeschoss)

Satteldach (SD): 30°-38°, Ziegel o. Betondachsteine

Typ 2: (Erdgeschoss + Obergeschoss)

Satteldach (SD): 19°-27°, Ziegel o. Betondachsteine

Typ 3: (Untergeschoss + Erdgeschoss)

Betrifft die Gebäudeneigung mehr als 1,50 m auf die Gebäudeteile ist diese Bauweise zu wählen.

Satteldach (SD): 30°-38°, Ziegel o. Betondachsteine

Wandhöhe Obergeschoss 2,40 - 3,00 m (Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

6.3 Die Dachdeckung hat mit naturnahen Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen

6.4 Dachaufbauten

Nur zulässig bei Typ 1 + 3

Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bis zu zwei Giebelgäuben zulässig. Die Breite der Gäuben darf maximal 1,10 m betragen. Zulässig sind nur stehende Giebelgäuben mit einer Ansichtsfäche von max. 1,75 qm.

Abstand vom Organg und untereinander mind. 2,00 m. Ansonstengerechte Dachgäuben sind unzulässig.

6.5 Dachneigungen sind unzulässig

6.6 Dachflächenfenster/ Nebengiebel/ Zwerchgiebel

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig

Maximal 2 Stück pro Gebäudeseite

Randabstand zum Organg: mind. 2 m

Größere Dachverglasungen sind nur als Glasdach oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig

Nebengiebel zur Gliederung des Baukörpers in gleicher Dachneigung sind erwünscht, untergeordnete Vorbauten und Putzflächen innerhalb der Baugrenzen sind zulässig

Zwerchgiebel sind zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge des Hauptkörpers. Pro Dachfläche ist max. ein Zwerchgiebel zulässig, der mittig im Gebäude liegt. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß steiler als die des Hauptdaches sein. Der First des Zwerchgiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

6.7 Kniestock

Kniestock über Decke Obergeschoss: max. 50 cm

OK Rohdecke - OK Pfette

7. Garagen und Nebenanlagen

7.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen

7.2 Anbauten sind entweder dem Hauptdach anzupassen oder Putzdach (PD) 5° - 10° Blechendeckung

7.3 Die Dachhöhe gemessen gemäß Art. 6 Abs. 3, S.2 und 3 BayBO.

Typ 1: 1. max. Wandhöhe: 4,30 m

Typ 2: 2. max. Wandhöhe: 6,00 m

Typ 3: 3. max. Wandhöhe: bergseitig 3,25 m

max. Wandhöhe: talseitig 6,00 m

8. Lage und Gelände

8.1 Höhenlage der Gebäude

Das Urelände und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabepunkt einzutragen

Die Oberkante des Erdgeschossniveaus darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände - bergseitig - liegen

Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzupassen

8.2 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen

Abgrabungen und Anhebungen sind zu minimieren

Der Anschluß an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung)

Ausnahmeweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen an Gebäuden, zur Errichtung von Wohntraßen bis max. 1,25 m Höhe in einem Abstand von der talseitigen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m.

9. Einfriedung

zulässig sind:

geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m (siehe Grünordnung)

Holzzaune, Höhe 1,50 m, naturbelassene senkrechte Latten und ohne Sockel

Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung zwischen privaten Baugrundstücken

Grundsätzlich sollte auf Einfriedung verzichtet werden, zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereichs

10. Verkehrsflächen

10.1 Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Parkflächen

10.2 Eigentümerweg (privat)

F + R 10.3 Öffentlicher Fuß- und Radweg

10.4 Straßenbegrenzungslinie

10.5 Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen

10.6 Straßenflächen: - Asphaltbelag

- Pflasterbelag

10.7 Fußgängerbereiche und Plätze

Es sind wasserdurchlässige Beläge zulässig:

- Natursteinpflaster

- Natursteinplatten

- Betonpflaster (Quadrat- oder Rechteckform)

- Betonplatten

- Wassergebündener Belag

10.8 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten:

- Wassergebündener Belag

- Betonpflaster mit Kieselsteinen, grau

- Natursteinpflaster (Granit) mit Rosenlagen

- Rosensteinplatten

- Schotterrasen

Gefärbtes Betonpflaster ist unzulässig

10.9 Sichtschild mit Angabe der Schenkellänge

70/10 m - innerhalb der Schildfelder darf die Höhe von 0,8 m über die Straßenebene durch nichts behindert werden.

10.10 Abstandslinie zur Staatsstraße

Der Abstand zum geplanten Gebäude beträgt mind. 16,0 m.

11. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

11.1 Unterirdische Versorgungsleitung (Strom)

11.2 Unterirdische Wasserleitung

12. Grünordnung

Öffentlicher Kinderspielfeld

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume

zu pflanzender Laubbaum in Rahmen der Erschließung

zu pflanzender Obstbaum, Standort innerhalb des Grundstückes freigestellt

zu pflanzende freiwachsende Hecke aus heimischen Laub-Sträuchern

mindestens 2-reihig, Pflanzabstand ca. 1,20 m

Pflanzengröße: verpflanzte Sträucher, 3 - 5 Trieb

Höhe 60 - 150 cm

freiwachsende Hecke wie vor, jedoch Pflanzung freigestellt

Bei Anpflanzungen sind zum nächstgelegenen Fahrbahnd der Staatsstraße folgende Mindestabstände

Sträucher mit einem Stammdurchmesser bis 0,1 m mind. 6,0 m

Bäume mit einem Stammdurchmesser >0,1 m mind. 10,0 m

einzuhalten, soweit die Sichtschilder keinen größeren Abstand erfordern.

12.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzupflanzen

Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen

Der Anteil an Koniferen und "nichtheimischen" Gehölzen darf 10% der Gesamtanzahl nicht überschreiten

Als Bäume sind nur heimische Arten zugelassen

12.2 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sind innerhalb des Geltungsbereiches gestattet, jedoch nicht entlang der Grenzen des Geltungsbereichs

12.3 Geländebedingte Stützmauern sind einzugrünen durch Pflanzung von Gehölzen oder Stauden in vorgelagerten Pflanzflächen oder durch die Verwendung überhängender Arten

12.4 Pflanzenarten sind für folgende Bereiche festgelegt:

Baumreihe entlang Staatsstraße 2118

Tilia cordata - Winter-Linde, Hochstamm, 3xv, mOB, STU 20 - 25

Baumreihe entlang Planstraße A

Prunus avium "Pleno" - Vogel-Kirsche, Hochstamm, 3xv, mOB, STU 18 - 20

Baumreihe entlang der Ostgrenze

Pyrus spec. - Malbirne, Hochstamm, 3xv, STU 14 - 16

Einzelbaum Spielplatz

Juglans regia - Walnuß, Hochstamm, 3xv, STU 12 - 14

12.5 Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Mostrbaumreihe

Die Landschaftsbildprägende Mostrbaumreihe ist nach Norden bis zum Ende des Geltungsbereichs zu ergänzen.

Ein Streifen von ca. 1,50 m beidseits der Baumreihe sollte weiterhin extensiv gepflegt werden, d.h.

2-3-malige Mahd pro Jahr.

Erforderliche Bau- bzw. Schachtungsarbeiten im Bereich der Baumreihe sind gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und vegetationsförmlichen bei Baummaßnahmen" durchzuführen

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 884 der Gemarkung Fürstenzell mit einer Fläche von ca. 1500 m² als Ausgleichsfläche festgelegt. Das Grundstück Fl.Nr. 884 liegt ca. 800 m südlich des Geltungsbereichs.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Umstrukturierung der intensiven Ackernutzung, derzeit Mais, in extensiv gepflegtes Grünland

- Bei Realisierung des derzeit nicht benutzten, im Lageplan dargestellten Weges ist dieser an den Rand der Ausgleichsfläche zu verlegen.

14. SCHALLSCHUTZ (Paragraph) Abs. 1 Nr. 23

14.1 Die Schallschutzuntersuchung des Ingenieureams Hook + Farny vom 25.06.1999 ist Grundlage der nachfolgend beschriebenen Festsetzung.

Kennzeichnung von Fassaden mit besonderer Schallschirmung.

14.2 o) In den Wohngebäuden auf den Parzellen Nr. 13 mit 16 sind sämtliche Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Schlaf-, Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer), ausnahmslos so anzuordnen, daß deren Belüftung durch Fenster-, bzw. Türöffnungen in den straßenabgewandten östlichen Gebäudeäußenwänden oder Dachflächen vorgenommen werden kann.

b) Ersatzweise kann mit Einwilligung der Genehmigungsbehörde auch dem Vorbau von verglasten Wintergärten an den straßenzugewandten Fassaden der Wohngebäude Nr. 13 mit 16 zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, daß damit zur Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen hinter diesen Wintergärten zu liegen kommen und daß die Aufenthaltsräume durch eine massive Zwischenwand vom Wintergarten getrennt sind.

Wintergärten o.ä. als passive Schallschutzvariante: An der dem Emittenten zugewandten Seite (in diesem Fall die Fassade) ist über mind. 2/3 der Gebäudeseite und über die gesamte Höhe des Gebäudes ein Vorbau in Form eines verglasten Wintergartens o.ä. entsprechend der Mindestschallschuttklasse II zum Schutz der dahinter befindlichen Wohn-, Aufenthalts- oder Schlafräume zu errichten.

Zwischen diesem Vorbau und den dahinter befindlichen Räumen ist eine dahinterliegende zweite Verglasung o.ä. entsprechend Schallschuttklasse II zu errichten.

Die übrigen Räume an der dem Emittenten zugewandten Seite dürfen nur untergeordnete Räume sein (Toilette, Küche o.ä.), wenn diese befenstert ist.

14.3 Die Garagen der Parzellen Nr. 13 mit 16 sind lückenlos an die Wohnhäuser anzuschließen.

15. Ergänzungen und Empfehlungen

Denkmalschutz

Bei Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten und stimmung des Denkmalbehörden zu berücksichtigen.

Energienutzung

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchreduzierung durch energiesparendes Bauen

- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen

- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

Der Erwärmen des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserwärmepumpen, Sonnenkollektoren) oder Stromerzeugung über Photovoltaikanlagen ist zu empfehlen.

Oberflächenwasser/Regenwasserernutzung

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Wasser in Zisternen aufzufangen (Inhalt mind. 6 m³) und für WC-Spülung, Gartenwasser usw. zu nutzen.

Gewässer/ Grundwasser

Erkennungsmäßig ist in den Tallagen von höheren Grundwasserständen auszugehen. In Hanggebieten ist mit dem Anschneiden von Schichtwasser zu rechnen, wogegen bei einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen sind.

Im Bereich größerer baulicher Vorhaben sollten entsprechende Baugrunduntersuchungen und Grundwasserbeobachtungen durchgeführt werden.

Versorgungsträger

Hinweis zur Strom- bzw. Medienversorgung (allgemeine Anforderungen):

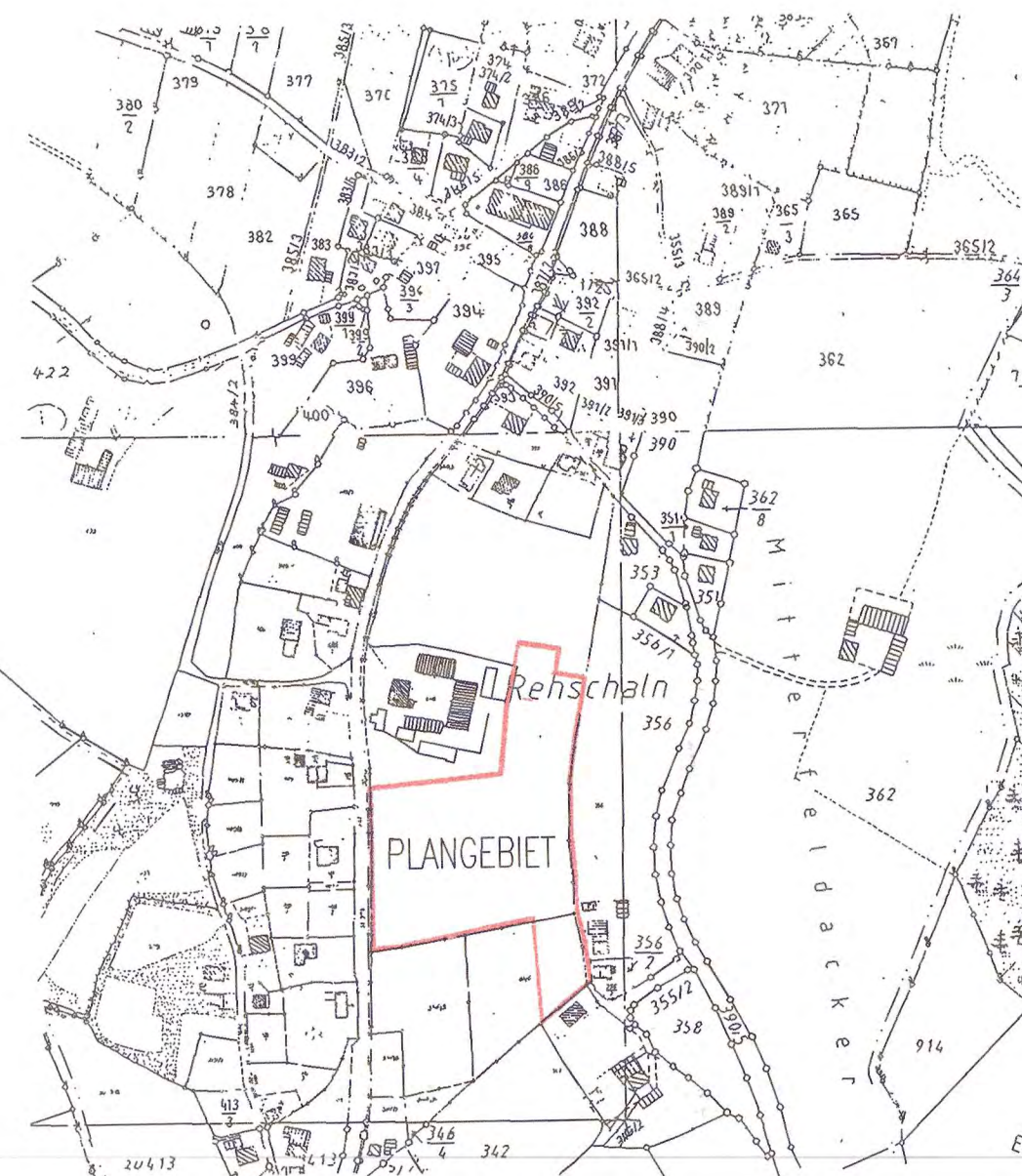
Die DIN 1958 ist zu beachten. Bei Unterschreitung der Mindestabstände von Leitungen bei Baumbepflanzungen von 2,50 m sind geeignete Schutzmaßnahmen z.B. Schutzrohre, etc. gemäß dem Merkblatt über Baumgürtelorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen vorzusehen. Bei Baumaßnahmen sind die Unfallverhütungsmaßnahmen der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Betriebsmittel (VBG 4) und die darin geführten VDE-Bestimmungen.

B. HINWEISE

1. vorgeschlagene Gebäude

2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. Private Flächen die nicht eingefriedet werden dürfen (Garagenvorflächen)



AUSSCHNITT LAGEPLAN

M 1:5000

Bearbeitung Bebauungsplan:	Bearbeitung Grünordnungsplan:
mitschelen + gerstl architekten dipl.-Ing. (fh) neuburgerstr. 43 94032 Passau	Peter Kitzmüller Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Univ. Mittelstr. 1 94034 Passau
tel.: 0851/50196-0 fax.: 0851/50196-20	Tel.: 0851/46747 Fax.: 0851/41321
	Passau, den 15.07.1999
	geändert am 18.11.1999

MARKT FÜRSTENZELL

BEBAUUNGSPLAN "REHSCHALN-SÜD"

Verfahrensvermerke:

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 15.07.1999 hat mit Begründung vom 22.09.1999 bis 22.10.1999 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefestellen am 14.09.1999 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 18.11.1999 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 26.01.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holle
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 26.01.2000 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 26.01.2000 bis 10.02.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefestellen am 26.01.2000 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.

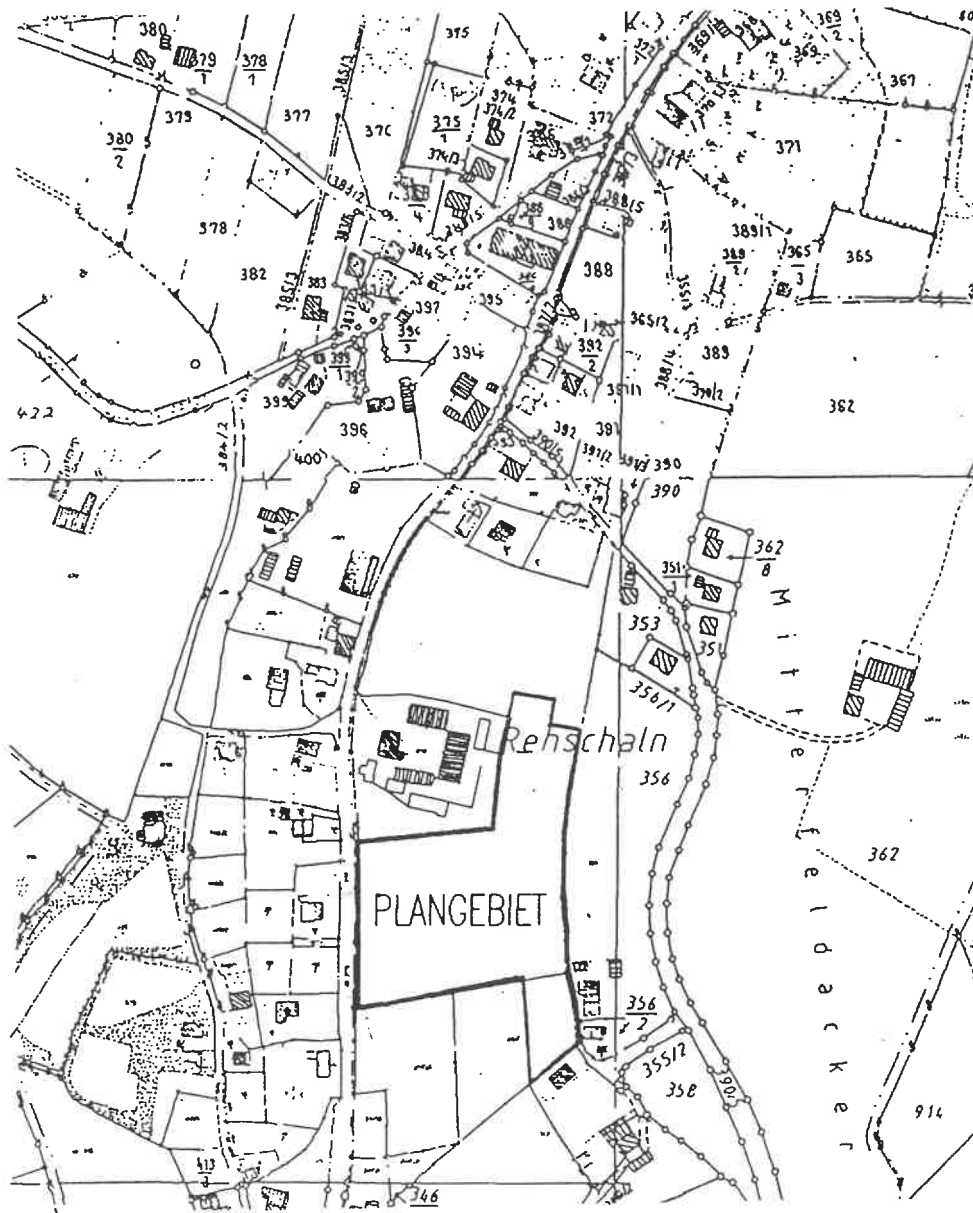
Fürstenzell, 11.02.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holle
1. Bürgermeister

Markt Fürstenzell

Bebauungs- und Grünordnungsplan Rehschaln Süd



Begründung zum Bebauungsplan Rehschaln Süd, Markt Fürstencell

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

Der Bebauungsplan Rehschaln Süd dient zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen in dieser Ortschaft. Dieses 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 in Rehschaln zu sichern. Das Planungsgebiet befindet sich im Besitz der Firma Dorn in Passau. Der bestehende Flächennutzungsplan im Ort Rehschaln wird für dieses künftige Baugebiet erweitert.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortsmitte von Rehschaln. Es wird begrenzt im Westen von der Staatsstraße 2118, im Norden von landwirtschaftlich genutzter Fläche und des Bauernhofes Zieringer, sowie im Osten und Süden ebenfalls von landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 1,6 ha groß und umfaßt folgende Grundstücke:

Teilflächen von Flur-Nr. 348, 346 und 346/10

2.2 Nutzungen

Das Baugebiet fällt nach Südosten ab und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Baugrundstück weist gewachsenen und tragfähigen Boden auf.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach ausgewiesen. Die Errichtung von Doppelhäusern wird grundsätzlich gestattet. Jedem Haus sind zwei Garagen zugeordnet, weitere PKW-Stellplätze sind vor den Garagen bzw. bei den Mehrzweckstreifen der Planstraße möglich.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Straßenbau

Überörtlich wird das Baugebiet von der Staatsstraße 2118 erschlossen. Die innere Erschließung weist eine Planstraße A mit Wendeanlage und einseitigem Gehsteig und Mehrzweckstreifen auf. Weitere Einmündungen, Zufahrten und Zugänge sind nicht gestattet. Eine weitere Stichstraße ist für eine evtl. Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden gedacht. Die Privatstraßen werden ohne Bürgersteig ausgeführt. Die Fahrbahnen und Bürgersteige werden gepflastert und mit einer Granitgroßsteinpflasterzeile abgeschlossen. Eine geringe Versiegelung der Straßenfläche ist geplant, d.h. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist einzuhalten.

5.2 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in den zentralen Abwasserbeseitigungskanal des Marktes Fürstenzell im Mischsystem eingeleitet.

5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des ZV WV Unteres Inntal, Eglsee 13, 94099 Ruhstorf a. d. Rott, gesichert.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie übernimmt die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG). Der Anschluß der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Griesbach, in 94086 Griesbach, Am Grieskirchener Feld 2, Tel.: (08532) 989-0 zu verständigen.

6. Stromversorgung/ Medien

Zur Vermeidung der einzelnen Dachantennen wird das gesamte Gebiet verkabelt und an das Kabelnetz der Telekom angeschlossen.

Die geplanten Bauflächen sind über die vorhandenen Versorgungsleitungen zu erschließen. Der Versorgungsträger Deutsche Telekom AG, Niederlassung Rosenheim, Postfach 10 01 02, 83001 Rosenheim ist frühzeitig zu verständigen.

7. Grünordnung

§ 8a Abs.1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund der geplanten Baumaßnahme Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dabei ist die Bezeichnung "Eingriff" definiert als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

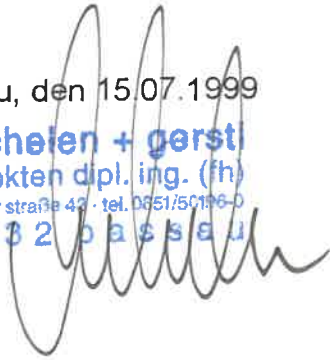
Durch Maßnahmen der Grünordnung, vgl. textliche Festsetzungen Punkt 12, kann ein Teil der Eingriffe kompensiert werden.

Für nicht kompensierbare Eingriffe ist die Ausweisung einer Ausgleichsfläche nötig. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau wird vorgeschlagen, eine Teilfläche der Fl.-Nr. 884 der Gemarkung Fürstenzell ca. 800 m südlich des Geltungsbereichs gelegen, in einer Größe von ca. 1500 m² als Ausgleichsfläche festzusetzen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Passau, den 15.07.1999

mitschelen + gerst
architekten dipl. ing. (fh)
neuburger straße 42 · tel. 0651/50196-0
94032 Passau

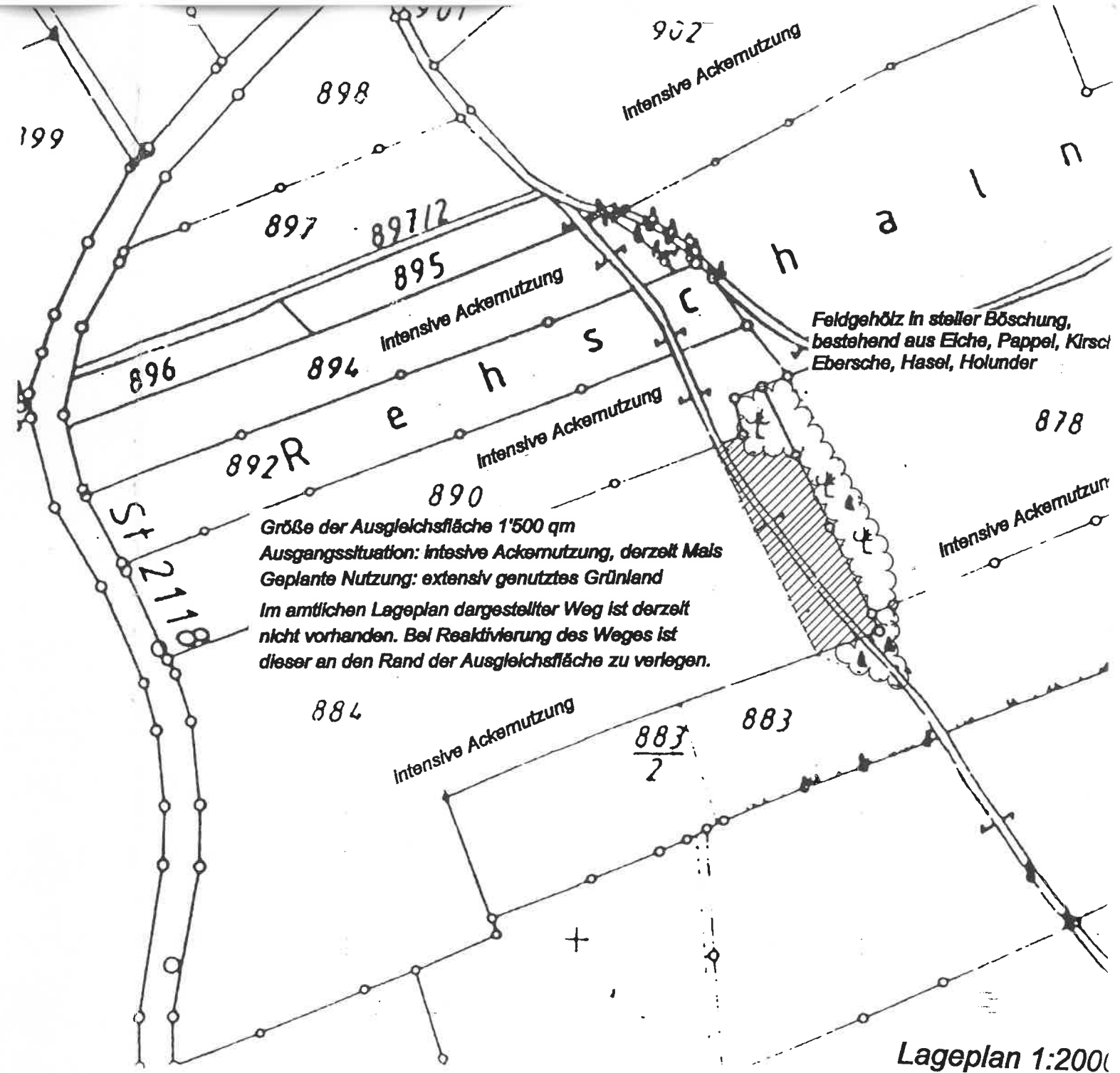
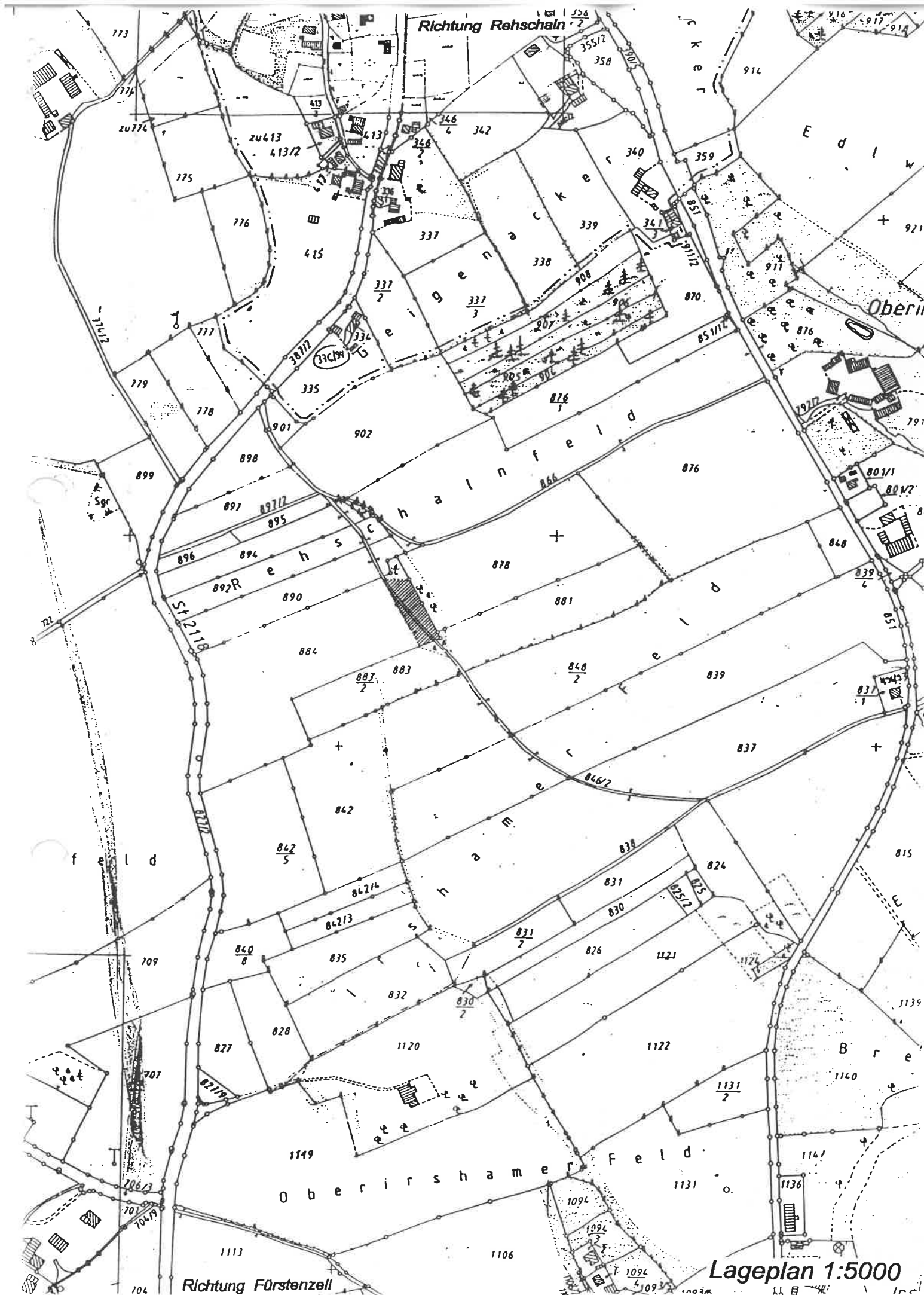


Fürstenzell, 26.01.2000

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r
1. Bürgermeister





MARKT FÜRSTENZELL BEBAUUNGSPLAN "REHSCHALN-SÜD" AUSGLEICHSFLÄCHE

Passau, 15.07.99

Fürstenzell, 26.01.2000

Bearbeitung Bebauungsplan:
 mitschelen + gerstl
 architekten dipl. ing.
 neuburgerstr. 43
 94032 Passau

tel.: 0851/50196-0 fax.: 50196-20



MARKT FÜRSTENZELL
 1. Bürgermeister

Bearbeitung Grünordnungsplan
 Peter Kitzmüller
 Landschaftsarchitekt
 Mittelstr. 1
 94034 Passau
 Tel.: 0851/46747 Fax.: 41321