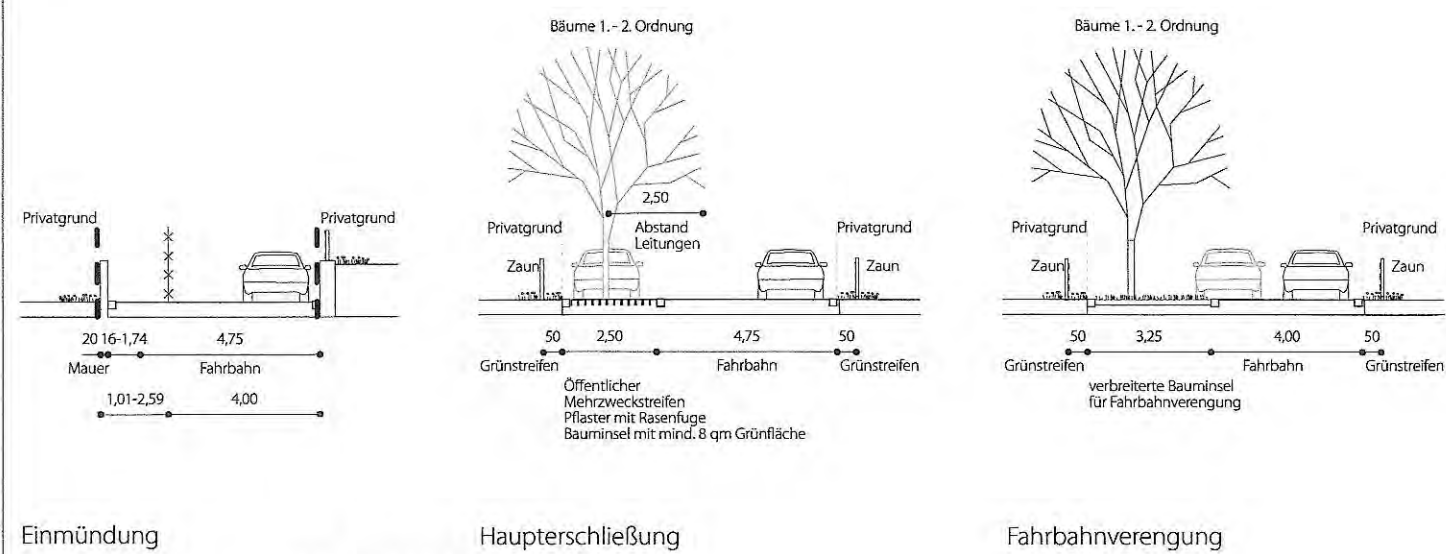
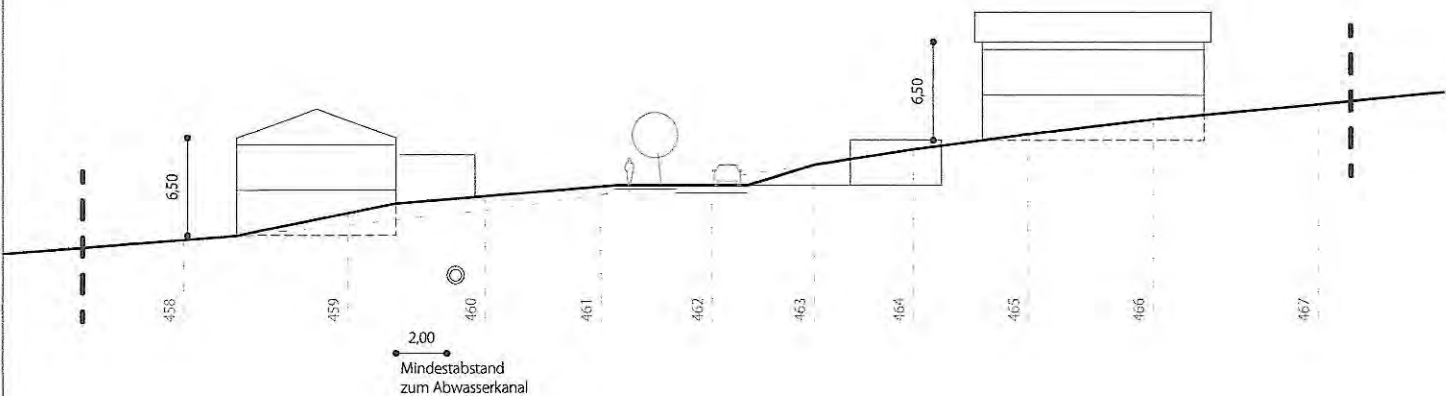


I Plandarstellung



Straßenquerschnitte M 1:200



Schnittschema M 1:500



Bebauungsplan M 1:1000

II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

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

2. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

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 § 16-21a 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. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

2.1 II zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
2.2 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
2.3 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6
2.4 Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:
Bei Hanglage mit Geländeneigung > 1,50 m EG + UG
Bei schwächer geneigtem Gelände < 1,50 m EG + OG oder EG + DG
Die Geländeneigung wird am Gebäude in der Falllinie des Hanges gemessen.

2.5 Whmax. talseitige Wandhöhe: max. 6,50 m
Die Wandhöhen sind vom natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 o Art der Bauweise nach § 22 BauNVO, hier: offen
3.2 nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Haushälfte zulässig
3.3 Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

4.1 Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterterrassen, Naturstein- bzw. Pflaster mit Rasenfuge).
4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsbauweise, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf mind. 5,00 m festgesetzt.
4.3 Für bergseitig erschlossene Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind die maximalen Wandhöhen abweichend festgesetzt:
Wandhöhe 3,00 m + Höhendifferenz vom natürlichen Gelände zum Straßenniveau. Für talseitig erschlossene Garagen gelten die Festsetzungen der BayBO.

4.4 Stellplätze 2 Stellplätze/ Wohneinheit
1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 qm

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

5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 öffentliche Verkehrsfläche
5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Mehrzweckflächen mit großformatigem Pflaster und Rasenfuge sowie Baumstandorten
5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Privatstraße als wassergebundene Wegedecke

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 Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen gemäß Planliste 3.1
6.3 Laubbaum 1. - 2. Ordnung im Straßenraum zu pflanzen gemäß Planliste 3.2
6.4 Laubbaum 1. - 3. Ordnung oder Obstbaum auf Privatparzellen zu pflanzen gemäß Planlisten 3.3 und 3.5
6.5 Hecke gemäß Planliste 3.4 zu pflanzen

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

7.1 Leitung unterirdisch, zum bestehenden Kanal ist mit Gebäuden ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
8.2 Beispielbebauung
8.2 Trafostation
9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
9.1 716/1 Flurstücksnummer, hier: 716/1
9.2 bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
9.3 neu geplante Flurstücksgrenze
9.4 zu verändernde Flurstücksgrenze
9.5 Bebauungsvorschlag weiterer Bauabschnitte
9.6 Höhenlinie
9.7 Gemarkungsgrenze

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

1.1 SD, WD, PD, FD Satteldach, Walmdach, max. 30 °
Pultdach, 8 ° - 15 °
Flachdach nur mit Begrünung zulässig
1.2 Dachdeckung Ziegel-, Betondachsteine, Blechdeckung aus beschichteten Materialien
1.3 zugelassene Firstrichtung
Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, mittlerer Giebel

1.4 Anbauten, Garagen und Nebengebäude:
Dachneigung wie Hauptgebäude
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5 - 10 ° und Blechdeckung, nicht reflektierend.

Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

1.5 Dachaufbauten:
Max. 1 Quergiebel pro Dachseite, First Nebendach 50 cm unter First Hauptdach, Dachneigung wie Hauptdach.
Dachgaupen 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.

1.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.7 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. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist weich, d. h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.
3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Abgrabungen sind max. bis OK FFB des untersten Geschosses zulässig.
3.3 Um die Geländeform nicht zu zerstören sind Stützmauern und Böschungen nicht erlaubt. Ausnahmeweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen zur Errichtung von Wohnterrassen bis max. 1,0 m Höhe in einem Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze

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

4.1 Massive Zaunpfiler und Sockel aller Art sind unzulässig.
Zulässig sind:
geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m
Holzläune, 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. Öffentliche Grünflächen

1.1 Im Wendehammer ist ein Baum 1. Ordnung der Pflanzliste 3.1, im Mehrzweckstreifen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 3.2 zu pflanzen und gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Baumseln sind mit einer Mindestgröße von 14 qm als Rasenfläche auszubilden.

2. Private Grünflächen

2.1 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzlisten 3.1 und 3.3 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 3.5 als Hausbaum zu pflanzen. Die Bäume können verschoben werden.
2.2 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle eine 2 - reihige Laubhecke der Pflanzliste 3.4 zu pflanzen. Die Hecken können verschoben werden.
2.3 Thujahecken sind nicht zulässig.

3. Pflanzliste

3.1 Laubbäume 1. Ordnung
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm
Winterlinde Tilia cordata
Spitzahorn Acer platanoides
3.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung), Mehrzweckstreifen
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Gefüllte Vogelkirsche "Plena" Prunus avium "Plena"
Winterlinde "Greenspire" Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn "Eurostar" Acer platanoides "Eurostar"
Baurnhasel Corylus colurna

3.3 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
Holzbinne Pyrus communis
Schwed. Mehlbeere Sorbus intermedia
Vogelbeere Sorbus aucuparia

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

3.4 Sträucher

2xv, o.B., 60 - 100

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

3.5 Obstbäume
Hochstämme (2xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

Geeignete Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternennette, 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

4. Pflanzabstände

Zu den unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 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. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterterrassen oder Schotterdecke, TTE-Pflaster o.ä.) zu gestalten.

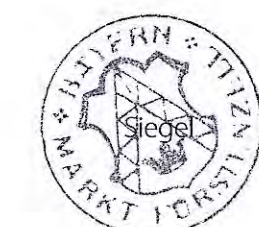
2. Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleichen, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan vom 30.04.2014 hat mit Begründung vom 07.08.2014 bis 08.08.2014 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 30.07.2014 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 23.04.2015 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB und Art.81 Abs.2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 22.07.2015
Markt Fürstenzell



Hammer
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB, das ist am 22.07.2015, rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan hat vom 22.07.2015 bis 08.08.2015 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich

durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 22.07.2015 bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs.1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz1 Nr.1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs.2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 und Abs.4 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.

Fürstenzell, 08.08.2015
Markt Fürstenzell



Hammer
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Rehschalln - West"

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



2014-09-25

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:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Passauer Straße 21
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Inhaltsverzeichnis

I Plandarstellung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Lageplan M 1:1000

Schemaschnitt M 1:500/ Straßenquerschnitte M 1:200

II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
2. Geltungsbereich

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
5. Verkehrsflächen
6. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
8. Sonstige Planzeichen
9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer
2. Farb- und Fassadengestaltung
3. Geländegestaltung
4. Einfriedungen

D Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen
2. Private Grünflächen
3. Pflanzliste

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

1. Bodenversiegelung
2. Schutz des Oberbodens

III Hinweise

IV Begründung

V Umweltbericht

III Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstentum bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität. Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieser Bebauungs- und Grünordnungspläne, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

1.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- anfallendes Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- zur Gartenbewässerung sollte nur Regenwasser verwendet werden.

1.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

1.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Oberflächenwasserabflüsse aus den Straßeneinzugsflächen und aus Großteilen der Parzelleneinzugsflächen werden in ein Versickerungsbecken mit Überlauf in den bestehenden Mischwasserkanal geführt.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls soll auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne errichtet werden.

Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 qm sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

2. Sonstige Hinweise

2.1 Grundwasser/ Oberflächenwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden, dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser sind geeignete Maßnahmen zu treffen (z. B. Lage der OK FFB EG einschließlich Kellerlichtschächte mind. 0,50 m über hangseitigem Gelände, Abdichtungsmaßnahmen).

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Gemeinde einzureichen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

2.2 Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das zuständige Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.3 Erdgasversorgung

Es ist beabsichtigt, das Planungsgebiet an die Erdgasversorgung anzuschließen.

Die Versorgung soll durch die Erweiterung des Leitungsnetzes ab Fürstenzell Wimberg erfolgen. Weitere Details werden in einer Erschließungsvereinbarung festgelegt.

2.4 Elektro-Versorgungsleitungen und Abstände der Bepflanzung

Im Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Bauparzellen 5 und 7 ein 1-kV Niederspannungskabel der Bayernwerk AG. Dieses muss im Zuge der Baugebieterschließung umgelegt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets sind aus der vorhandenen Transformatorenstation "Rehschaln 5" Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich müssen frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt werden. Die Gehwege und Erschließungsstraßen sind nach § 123 BauGB soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW1 25 sind zu beachten.

IV Begründung

1. Planungsanlass

Die Marktgemeinde Fürstenzell hat aufgrund der verstärkten Nachfrage ortsansässiger Bürger nach Baugrundstücken speziell im Ortsteil Rehschaln im Sinne einer Stärkung dieses Ortsteils und zur Vermeidung eines möglichen Bevölkerungsverlusts die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein 'Allgemeines Wohngebiet' am Ortsrand beschlossen.

Theoretisch vorhandene Grundstücke, die im geltenden Flächennutzungsplan im Ortsteil Rehschaln als Dorfgebiet (MD) dargestellt sind, stehen derzeit trotz erfolgter intensiver Verhandlungen nicht zur Verfügung:

- Ortsmitte, östl. St 2118, ca. 0,9 ha (landwirtschaftlich genutzt),
- östlicher Ortsrand, ca. 0,5 ha (landwirtschaftlich genutzt),
- westlicher Ortsrand, ca. 0,8 ha (landwirtschaftlich genutzt).

Auch im Hauptort stehen im FNP als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellte Flächen, teilweise mit verbindlicher Bauleitplanung belegte, jedoch noch nicht erschlossene Flächen, trotz erfolgter intensiver Verhandlungen nicht zur Verfügung:

- Fläche südöstlich des Baugebiets 'Wimberger Feld' zw. Mozartstr. / Heimvolksschule / ehem. Krankenhaus, ca. 3 ha (landwirtschaftlich genutzt),
- östlicher Bereich 'Pfalsauer Weg IV', ca. 1,5 ha (landwirtschaftlich genutzt),
- nordwestlicher Bereich 'Zellau' (zw. Hartwig-/ Ottostraße), ca. 1,4 ha (landwirtschaftlich genutzt).

Der planerische Wille für diese Flächen soll langfristig nicht aufgegeben werden.

Von den kürzlich geschaffenen insgesamt 74 Bauparzellen im Gebiet 'Wimberger Höhe' sind derzeit über 50 % veräußert, der Großteil der restlichen Parzellen ist reserviert.

Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke in diesem Baugebiet während der nächsten 1 - 2 Jahre vollständig verkauft werden.

2. Planungsgebiet

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes umfasst bei einer Größe von rund 9.100 qm Teilflächen der Flurstücke 413/4 und 417, Gemarkung Altenmarkt (6358) und erstreckt sich entlang des bestehenden westlichen Ortsrandes des Ortsteils Rehschaln. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Ost nach West um ca. 10 m und von Nord nach Süd um ca. 2 m.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Bauliche Nutzung

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das sich gut in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild einfügt. Die geplante Wohnbaufläche ist unmittelbar an den bestehenden Ort angebunden und wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen. Die Ausrichtung der Gebäude auf den hangseitigen Parzellen setzen die Siedlungsstruktur der benachbarten Bestandsgebäude fort. Auf den talseitigen Parzellen werden traufständige Gebäude den künftigen Ortsrand bilden.

Das geplante Wohngebiet schließt die Ortsentwicklung nach Westen ab. Im Norden steht angrenzend an das Plangebiet eine Entwicklungsfläche für eine Fortsetzung des Wohngebietes und damit einer zukünftigen Ortsabrundung zur Verfügung.

3.2 Bauliche Gestaltung

Ziel der Planung ist es, eine differenzierte, aber ebenso ruhige Dachlandschaft in Anlehnung an das anschließende Dorfgebiet zu erhalten.

Die Baukörper sollen sich unter Vermeidung von hohen Sockeln, unnatürlichen Terrassen, Aufschüttungen und Abgrabungen harmonisch in das Gelände einfügen. Das bestehende Gelände soll weitgehend erhalten bleiben.

3.3 Erschließung

Die geplante Wohnbaufläche wird über einen bereits an die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Rehschall 75 anliegende Teilfläche erschlossen.

Der Erschließungsaufwand im Plangebiet wird durch eine beidseitige Parzellierung einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit, die auch als Quartiersplatz dient, gering gehalten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch die E.ON Bayern gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Wasserversorgung Unteres Inntal gewährleistet.

Auf dem Gebiet ist bereits ein Mischwasserkanal vorhanden. Der Ausbau eines Trennsystems ist geplant (s. III.1.7).

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die ZAW.

3.5 Öffentliche Freiflächen

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereiche unterschiedlich getroffen. Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades sowie auf gute Eingrünung geachtet.

3.6 Private Grünflächen

Private Grünflächen müssen nach Planeintrag einen Laubbaum aufweisen um langfristig eine flächige Baumstruktur im Baugebiet zu erreichen.

3.7 Stellplätze und Zufahrten

Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, müssen die Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Pflaster mit Rasenfuge).

4. Grünordnung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch das geplante Wohngebiet „WA Rehschall“ hervorgerufen werden soweit wie möglich in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden und die Wohnsiedlung mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen. Weiterhin soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohngebietes und seines Umfeldes gesteigert werden.

Das Grundgerüst der Wohn- und Aufenthaltsqualität bildet die Pflanzung von Laubbäumen 1. bis 2. Ordnung entlang der Erschließungsstraße im Mehrzweckstreifen und auf öffentlichen Grünflächen. Die Laubbäume tragen, - sobald sie eine nennenswerte Größe erreicht haben-, durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im mikroklimatischer Hinsicht zu einem angenehmen Wohnklima bei, was die mittlerweile auftretenden Klimaextreme mit hohen Sommertemperaturen abmildern wird. Um ein ausreichendes Baumwachstum zu ermöglichen werden daher ausreichend große Bauminselformen vorgesehen. Diese werden nicht durch Gehwege von den Privatparzellen abgetrennt, so dass die Bäume von der unversiegelten anschließenden Garten- oder Grünfläche profitieren können. Auch die Festsetzung eines „Hausbaumes“ pro Bauparzelle soll die Raumbildung und eine Wohlfahrtswirkung der Bäume im Wohngebiet fördern. Zulässig sind auf den Privatgrundstücken neben Laubbäumen 1. Ordnung auch kleinere heimische Laubbäume, Obstbaum-Hochstämme und Ziersorten von kleinen Laubbäumen. Thujahecken sind nicht zulässig, da diese standortfremd sind, stark abweisend wirken und damit der Gestaltungsabsicht eines durchlässigen und großzügigen Wohngebietes entgegenstehen.

Entlang des neuen westexponierten, weit in die Landschaft wirkenden Ortsrandes sind auf den Privatgrundstücken Laubhecken zu pflanzen, die die neue Siedlung in die Landschaft einbinden und einen weichen Übergang fördern sollen. Lücken zwischen den Hecken ermöglichen den künftigen Bewohnern die attraktiven Blickbeziehungen in das attraktive Hügelland um Fürstzell zu nutzen.

V Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant im Südwesten des Ortes Rehschaln zur Entwicklung einer kleineren Wohnbaufläche die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Rehschaln“. Inhalt der Planung ist die Festsetzung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 59 geändert. Die künftige Baufläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Geplant sind 7 Bauparzellen mit Einzel- und Doppelhäusern. Es werden eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und damit maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Im stark geneigten Gelände wird ein Unter- und ein Erdgeschoss festgelegt, ansonsten ein Erd- und ein Dachgeschoss. Die zulässige talseitige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Im Gebiet können die Dachformen Sattel-, Walm- und Pultdach ausgebildet werden. Flachdächer müssen begrünt werden. Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung können dem Bebauungs- und Grünordnungsplan entnommen werden.

Weiterhin werden verschiedene öffentliche Grünflächen und deren Bepflanzung festgesetzt. Vorgesehen sind Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße im Mehrzweckstreifen und auf den privaten Grundstücken Baum- und Heckenpflanzungen. Eine Ausgleichsfläche wird aufgrund der geringen Grundflächenzahl und die festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen nicht notwendig. Das Baugebiet wird über eine bestehende Abzweigung von der Ortsdurchfahrt (Staatsstraße St 2118) mit einer Stichstraße mit Wendepflanzung erschlossen werden.

Ziel der Planung ist es, der Baunachfrage in der Ortschaft Rehschaln nachzukommen und v.a. für einheimische Bauwerber ein Baugebiet mit geringem Umfang anbieten zu können und damit die Ortschaft zu stärken.

Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca. 0,9 ha.

Da auf Ebene Flächennutzungsplan die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen der Planung bereits sehr detailliert dargestellt wurden, wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf eine Wiederholung verzichtet. Es werden hier v.a. die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen behandelt.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Die entsprechenden Vorgaben wurden bereits im Umweltbericht zur 59. Flächennutzungsplanänderung behandelt.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Siehe Umweltbericht 59. Änderung Flächennutzungsplan.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche mit Ausbringung von Düngern und Pestiziden zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und etwaiger notwendiger Kompensationsfläche stellt der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, ergänzte Fassung 2003) dar.

Da im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird, das Gebiet an vorhandene Bebauung angrenzt, eine geringe naturschutzfachliche und landschaftsökologische Bedeutung aufweist und raumwirksame Begrünungsmaßnahmen (siehe dazu Ziffer 4.2) festgesetzt werden, wird das „vereinfachte Verfahren“ gemäß dem Leitfaden angewendet. Dazu liegt das entsprechende Formblatt des Leitfadens der Begründung bei.

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt:

- Durchgrünung und Einbindung des Gebietes (Grüner Ortsrand) durch Pflanzung von Hecken und Bäumen 1. und 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließung (Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Lokalklima, Landschaft/Ortsbild)
- Durchgrünung auf den Hausparzellen durch festgesetzte Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen bzw. Laubbäumen 1.-3. Ordnung (Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Lokalklima, Landschaft/Ortsbild)
- Landschaftsfremde Thujahecken sind nicht zulässig (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch GRZ von 0,3 und entsprechende Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Belägen (Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima)
- Ausbildung von Flachdächern mit Dachbegrünung (Schutzgut Wasser und Lokalklima)
- Keine Sockel bei Einfriedungen. Damit ist das Gebiet für Kleintiere durchlässig.
- Zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls soll auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne errichtet werden (Schutzgut Wasser)
- Hinweise zum sparsamen Wasserverbrauch und wassersparenden Technologien (Schutzgut Wasser)

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entspricht im Wesentlichen den bisherigen Planungsüberlegungen. Der zunächst geplante Gehweg ist entfallen, da in dem kleinen Wohngebiet das Verkehrsaufkommen gering sein wird. Durch die Verengung der Fahrbahnbreite mit einer breiteren Baumpflanzfläche im Mehrzweckstreifen soll der Verkehrsfluss gebremst werden. Ein kurzzeitiges Warten kann den hier Autofahrern zugemutet werden.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das internetbasierte Bodeninformationssystem und der Internet-Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesehen.

Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze in den öffentlichen Grünflächen zu überwachen, um Ausfälle z. B. bei extremen Trockenperioden, kompensieren zu können.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Rehschaln“ im Südwesten des Ortes Fürstenzell ist die Festsetzung eines kleinen Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Weiterhin werden die Erschließung und die öffentliche Grünflächen und deren Bepflanzung festgesetzt.

Ziel der Ausweisung des Wohngebietes ist es, in Rehschaln neue Wohnbauflächen zu entwickeln, um der Nachfrage vorzugsweise von Ortsansässigen nach kommen zu können und die Ortschaft zu stärken. Der Flächenumfang beträgt ca. 0,91 ha.

In Bezug auf den Menschen treten während der Baumaßnahmen vorübergehende Lärm- Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer auf. An betriebsbedingten Emissionen sind die in Wohngebieten üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung zu erwarten. Bei Einsatz von Solartechnik und ggfs. von Erdwärme wird es zu einer deutlich geringeren Abgasbelastung gegenüber Siedlungen älterer Bauweise kommen. Naherholungsflächen sind nicht betroffen.

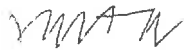
Bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt werden überwiegend Ackerflächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung überbaut werden. Eine Ausgleichsfläche wird nicht notwendig. Es wird erwartet, dass sich die biologische Vielfalt im Gebiet leicht erhöht, da sich in den künftigen Gärten des Wohngebietes auch heimische Tier- und Pflanzenarten ansiedeln können.

Geringe Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer geringfügigen Erwärmung der Bauflächen selbst ergeben.

Visuelle Veränderungen des bisherigen landwirtschaftlich geprägten Landschafts- und Ortsbildes werden durch die Gebäude selbst und notwendige Geländeänderungen für die Hausgrundstücke im stark geneigten Gelände ergeben. Infolge der geplanten Einbindung des westlichen Ortsrandes durch Pflanzung von Hecken auf den Privatgrundstücken und der vorgesehenen Festsetzungen zu Untergeschossen in stark geneigten Gelände werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbild auftreten.

Bodendenkmäler sind aller Voraussicht nach nicht von dem Vorhaben betroffen. Von der vorhandenen Kanalleitung ist ein Sicherheitsstreifen von beidseitig 2m bei der späteren Bebauung einzuhalten.

Insgesamt ist von geringen bis mäßigen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die geplante Wohngebietsausweisung auszugehen.



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt,
Fürstenzell, 25. September 2014

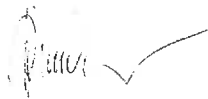


Fürstenzell, 22.07.2015

MARKT FÜRSTENZELL



H a m m e r
1. Bürgermeister



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt,
Neuburg a. Inn, 25. September 2014