

MARKT FÜRSTENZELL

Bebauungs- und Grünordnungsplan Allmannsberger Wiese Ost





Fürstenzell, 20.01.2000

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r
1. Bürgermeister

Bearbeitung Bebauungsplan:

Arch. Dipl.-Ing.
E. Wenzl + M. Huber
Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn

Tel.: 08503/9343-0
Fax: 08503/9343-20

Bearbeitung Grünordnungsplan:

Dipl.Ing. H.Brenner
Landschaftsarchitekt BDLA
Am Buchenhang 10
84036 Landshut

Tel.: 0871/42986
Fax: 0871/41891

16.12.1999

Inhaltsverzeichnis

A. Plandarstellung

Lageplan M 1/1000
mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

B. Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

I. Allgemeine Vorschriften

- § 1 Bestandteile
- § 2 Geltungsbereich

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 3 Art der baulichen Nutzungen
- § 4 Maß der baulichen Nutzungen
- § 5 Bauweise
- § 6 überbaubare Grundstücksflächen
- § 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- § 8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- § 9 Anschluß von Grundstücken an Verkehrsflächen
- § 10 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- § 11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- § 12 öffentliche und private Grünflächen
- § 13 Kinderspielplatz
- § 14 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- § 15 Immissionsschutz

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 16 Baukörper
- § 17 Dächer
- § 18 Außenwände und Oberflächen
- § 19 Farb- und Fassadengestaltung
- § 20 Höhenlage der Gebäude
- § 21 Verkehrsflächen
- § 22 Geländegestaltung
- § 23 Einfriedungen
- § 24 Freiflächengestaltungsplan

IV. Schlußbestimmungen

- § 25 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

C. Hinweise

D. Begründung

E. Städtebauliche Planung

B. Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung der Architekten E. Wenzl + M. Huber bzw. des Landschaftsarchitekten Hermann Brenner in der Fassung vom 07.10.1999 mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung.
Hinweise und Begründung sind beigefügt.

II § Geltungsbereich

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

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Bau-nutzungsverordnung -BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

§ 3 Art der baulichen Nutzungen

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

- (1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
(§ 1 Abs. 3 BauNVO).
Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA:
Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- (1) zulässige Grundflächen (GR): je nach Planeintrag
- (2) zulässige Geschößflächen (GF): ja nach Planeintrag
- (3) Zahl der Vollgeschosse

Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der jeweiligen Planeintragungen.

Über dem obersten Geschosß sind keine weiteren Nutzungen zulässig.

Technikräume sind hiervon ausgenommen.

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich eingeschossig auszuführen.

Auf den Parzellen 5 und 6 darf das Dachgeschosß als Vollgeschosß ausgeführt werden.

- (4) Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird bei Vollgeschossen (II) auf 5,50 m und bei II + D auf 6,50 m festgesetzt.
Gemessen wird von Oberkante Fußboden EG bis Oberkante Fußpfette OG.

§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- (2) Abstandsflächenregelung:
Soweit sich durch Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Flächen ergeben als nach BayBO Art. 6, werden diese festgesetzt.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- (1) Baugrenzen und Baulinien:
Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
- (2) Ausnahmen zu den Baugrenzen:
Soweit andere Bauvorschriften nicht entgegenstehen, können ausnahmsweise Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 vortreten, wenn die Summe der Abweichung entlang der Baugrenze 1/3 der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

Auf zwei Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers sind untergeordnete, 1-geschossige Gebäudeteile bzw. Anbauten bis zu einer Bautiefe von max. 3 m und einer Länge von max. 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Andere gesetzliche Bestimmungen, z.B. Brandschutz, bleiben hiervon unberührt.

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

(1) Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden innerhalb der Baugrenzen auf den dafür festgesetzten Flächen und - soweit im Plan eingetragen - nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig.
Offene Stellplätze sind nur auf den mit ST gekennzeichneten Flächen zulässig und dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Öffentliche und private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Natursteinpflaster mit Rassenfuge).

(2) Stellplatzschlüssel

Es gilt die IM Bek. `78/Art. 55 BayBO
(Es wird der jeweilige Mittelwert festgelegt)

Bei Wohngebäuden gilt folgender Schlüssel:
- Familienheime: 2 Stpl/Wohneinheit

§ 8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in:
Fahrbahnen, Gehwege, Schrammborde, Fußwege, Radwege, Parkflächen, Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(2) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigte Bereiche

§ 9 Anschluß von Grundstücken an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse nicht zulässig.

§ 10 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind vorgesehen für
- Regenrückhaltebecken

§ 11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB))

Die festgesetzten Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlage für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen.

§ 12 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Baumscheiben und Baumgräben entlang der öffentlichen Straßen und Wege, sowie sonstige durch Planzeichen festgesetzte straßenbegleitende Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden.

- (2) Private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

Je 200 qm privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 13 Kinderspielplatz

(§ 9 Abs. 1 und Art. 8 BayBO)

- (1) Werden Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück ein Spielplatz nach Art. 8 (1) BayBO anzulegen und zu unterhalten. Ist dies auf einem Baugrundstück nicht möglich, so kann diese Verpflichtung nach Art. 8 (2) BayBO durch eine finanzielle Beteiligung an dem durch Planzeichen festgesetzten Kinderspielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder an einem in der näheren Umgebung zu errichtenden öffentlichen Kinderspielplatz ausgeglichen werden.
- (2) Die Spielplätze sind mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

§ 14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes sowie der Platz- und Grünflächen sind Bäume nach den Pflanzschematas zu pflanzen.

Je 3 Stellplätzen ist zur Begrünung der Parkplätze ein Großbaum zu pflanzen. Baumarten und Qualität wie Pflanzschema.

Für eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf es der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB vom Jahre 1899 Art. 47 bis 54 zu beachten.

Bei Bauanträgen mit mehr als 3 WE ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und genehmigen zu lassen.

- (2) Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.
- (3) Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
- (4) Pflanzschema:
Es werden folgende Pflanzschemata festgesetzt:

Pflanzschema A

Sicherung und Ergänzung der bestehenden Obstbaumreihe.

Baumarten:

Hochstamm, 3xv., STU 14/16
Wildbirne - *Pyrus communis*
Wildkirsche - *Prunus avium*
Walnuß - *Juglans regia*
oder vergl. Fruchtbäume

Pflanzschema B

Einzelbäume im nicht eingezäunten privaten Vorbereich.
Einzelbäume und Sträucher in Privatgärten

Baumarten:

Hochstamm, 3xv., STU 12/14
Obstbäume - in Arten
Feld-Ahorn - *Acer campestre*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*
Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*
Roßkastanie - *Aesculus hippocastanum*
Stiel-Eiche - *Quercus robur*
Winter-Linde - *Tilia cordata*
Birke - *Betula penula*
Wild-Kirsche - *Prunus aium*

Straucharten:

Sträucher, 2 xv., 100/150
Faulbaum - *Rhamnus frangula*
Öhrchen-Weide - *Salix aurtia*
Grauweide - *Salix cinerea*
Knackweide - *Salix fragilis*
und vergl. Arten

Hinweise zur Grünordnung:

Baumstandorte:

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mind. 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind.

Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, sodaß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Qualifikation:

Bäume:	Fertige Alleebäume, mind. STU 20/25
Heister/ Solitärgehölze:	Ballenware, Höhe mind. 125 cm, Breite mind. 80 cm
Sträucher:	2 - 3 xv., 5 - 7 Grundtriebe, H 80 cm

Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuausten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen. Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert ist. Hingewiesen wird auf die einschlägigen DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“. Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

§ 15 Schallschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei Wohngebäuden, die weniger als 30 m Abstand zur St 2119 haben, wird folgendes festgesetzt:

(1) Grundrißorganisation

Die Grundrisse sind möglichst so zu organisieren, daß die Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen von der straßenabgewandten Seite (Norden) her möglich ist.

(2) Baulicher Schallschutz

Fenster in Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zur St 2119 sind in Mindestschallschutzklasse III auszuführen.

Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile müssen ebenfalls diese Schallschutzklasse erfüllen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierten Lüftungseinheiten wird empfohlen.

Fenster auf der straßenabgewandten Seite können eine im 5 dB geringer bewertete Schalldämmung haben.

Alternativ zu diesen Konstruktionen können vorgelagerte Wintergärten, die sich mindestens über 2/3 der Gebäudelänge und über die gesamte Gebäudehöhe erstrecken, zum Schutz der dahinterliegenden Fassade errichtet werden.

In diesem Fall wird die Schallschutzklasse II für Wintergartenverglasung und für Fassadenverglasungen als Mindestanforderung festgesetzt.

(3) Immissionsrichtwerte

Die Anforderungen der VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) sind einzuhalten.

Für die geplanten Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume dürfen folgende Richtwerte der VDI 2058 nicht überschritten werden:

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

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 16 Baukörper

Für die Baukörperproportion wird ein Verhältnis von mind. 1 : 1,5 festgesetzt.
(Hausbreite zu Hauslänge)

§ 17 Dächer

(1) Dachform, -neigung und Material

Je nach Wahl des Gebäudetyps wird folgendes festgesetzt:
Typ 1 (Erdgeschoß + Dachgeschoß)

Satteldach (SD): 35 - 38°, Ziegel naturrot
Kniestockhöhe: 1,20 - 1,50 m
(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

Typ 2 (Erdgeschoß + Obergeschoß)

Satteldach (SD): 19 - 27°, Ziegel naturrot
Wandhöhe Obergeschoß 2,40 - 3,00 m (*offenes OG!*)
(Oberkante Rohdecke über EG - Oberkante Pfette über OG)
Kniestock über Decke Obergeschoß: max. 30 cm (= Fußpfette) (*bei Decke über OG!*)

Typ 3 (Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß)

Satteldach (SD): 35 - 38°, Ziegel naturrot
Kniestockhöhe: max. 1,00 m
(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude je nach Typ anzupassen.

Anbauten: entweder dem Hauptdach angepaßt oder
Pulldach (PD) 5 - 10° Blechdeckung

(2) Dachaufbauten

Dachgaupen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können für Gebäudetyp 3 Dachgaupen auf dem Hauptdach bis zu einer max. Gesamtvorderfläche von je 1,5 qm zugelassen werden.
Der Abstand der einzelnen Gaupen zueinander und zum Ortgang muß mind. 3,0 m betragen. Zulässig sind nur stehende Giebelgaupen mit Satteldach.

Solaranlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig.
Randabstand zum Ortgang: mind. 2 m

§ 20 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, daß sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.

Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan 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 anzugleichen.

§ 21 Verkehrsflächen

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

(2) Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Asphaltbelag
- Pflasterbelag

(3) Fuß- und Radwege

- wassergebundene Decke
- Pflasterfläche
- Kiesmastix
- Asphalt

(4) Fußgängerbereiche und Plätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für o.g. Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie folgt zulässig:

- Natursteinpflaster
- Natursteinplatten
- Betonpflaster (Quadrat- oder Rechteckform)
- Betonplatten
- Wassergebundener Belag

(5) Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

- Wassergebundener Belag
- Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
- Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

Gefärbtes Betonpflaster ist unzulässig.

§ 22 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Der Anschluß an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.
(Geländemodellierung).

§ 23 Einfriedungen

Art. 9 (1) BayBO

Zulässig sind Einfriedungen nur in rückwärtigen Gartenbereichen.
Nicht zulässig sind straßenseitige Einfriedungen im Zufahrtbereich bzw. Wohnhausvorfeld.

Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel aller Art auszubilden.
Im Anschluß an grenzständige Garagen sind Sichtschutzmauern in einer Höhe von 1,80 m bis zum anschl. benachbarten Anbau zulässig.

Zulässig sind:

- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,40 m
- Holzzäune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten
- Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung

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

§ 24 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben.

Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

IV. Schlußbestimmungen

§ 25 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Marktes Fürstenzell in Kraft.

C Hinweise zum Umweltschutz

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Fürstenzell 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 konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs.3, Nr.6 BayBO wird verwiesen.

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:

- Das anfallende 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, ebenso für Autowäsche, 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

2. Sonstige Hinweise

2.1 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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

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

2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

2.3 Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Landshut, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.4 Stromversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die OBAG-Bezirksstelle mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

2.5 Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Landratsamt Deggendorf bzw. die Außenstelle Landshut des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

3. Bauberatung

Die Planung und Ausführung der Gebäude wird beratend von dem den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung erstellenden Architekturbüro Dipl.-Ing. E. Wenzl + M. Huber, Vornbach begleitet. Das Büro ist rechtzeitig, bereits vor Einreichung der Bauanträge über die Gemeindeverwaltung einzuschalten und während der Ausführung beratend heranzuziehen.

D. Begründung

Grundlagen

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

Infolge anhaltender Nachfrage bezüglich bebaubarer Grundstücke in Fürstenzell, hat sich die Gemeinde entschlossen, diesen dringenden Wohnbedarf durch Ausweisung eines weiteren Baugebietes zu decken.

Dieses künftige Baugebiet befindet sich zwischen dem bereits bestehenden Baugebiet Allmannsberger Wiese West und dem bebauten Ortsbereich.

Das Baugebiet wurde im Zusammenhang mit dem Baugebiet Allmannsberger Wiese West geplant und bereits einmal ausgelegt.

Ziel der Planung ist es, ein Wohnbaugebiet auszuweisen und durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung am künftigen Ortsrand von Fürstenzell zu sichern.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

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

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 500 m Entfernung westlich des Ortskernes von Fürstenzell im Anschlußbereich zum Teil bereits bebauter Gebiete.

Es wird begrenzt im Süden durch die Ortenburger Str. (St 2119), im Westen vom Zellauer Weg und Bebauungsplan Allmannsberger Wiese West, im Nordwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Nordosten und Osten von Privatgrundstücken.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca 1,33 ha groß und umfaßt folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 87 teilweise

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Planungsgebiet liegt im „Isar-Inn-Hügelland“ und fällt nach Norden um ca. 7 m.

Der höchste Punkt im Gelände liegt bei ca. 379 m ü NN., der tiefste bei ca. 372 m ü.NN.

2.3 Nutzungen

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Baugrund

Der Baugrund besteht aus bindigen Lehmböden mit guter Tragfähigkeit.

Die Versickerungsmöglichkeit von anfallendem Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenkonsistenz sehr gering.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Fürstenzell gehört zur Region Donau-Wald (Planungsregion 12, Bayern) und liegt im westlichen Teil des niederbayerischen Landkreises Passau.

Der Raumstruktur nach gehört Fürstenzell zum ländlichen Raum abseits überregionaler Entwicklungsachsen.

Naturräumlich wird Fürstenzell dem „Isar - Inn - Hügelland“ zugeordnet.

Das Kleinzentrum Fürstenzell befindet sich an der regionalen Entwicklungsachse Passau - Griesbach - Pfarrkirchen.

Fürstenzell ist ein Gebiet dessen Struktur zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen gestärkt werden soll und das aufgrund seines Landschaftscharakters für eine fremdenverkehrliche Entwicklung geeignet ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenzell als WA ausgewiesen.

3.3 Fachplanungen

3.3.1 Entwässerungsmaßnahmen

Zur Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Gebiet südlich des Planungsbereiches wurde von der Marktgemeinde eine Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Erkenntnisse daraus wurden in Kombination mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Oberflächenentwässerung des geplanten Baugebietes insbesondere des Bebauungsplanes Allmannsberger Wiese West in die Planung eingearbeitet.

(Entwässerungsgraben im Westen, Regenrückhaltebereiche...).

3.3.2 Energiestudie

Es wurde ein Energiekonzept für die Bebauung Allmannsberger Wiese von der Marktgemeinde in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse dieser Studie können im Rathaus Fürstenzell jederzeit eingesehen werden.

E. Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

- 1.1** Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluß an bebaute Siedlungsbereiche in Fürstenzell.

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das sich gut in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild einfügt und besonders auch fußläufig gut an die bestehende Ortsstruktur angeschlossen wird.

- 1.2** Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wurden so festgesetzt, daß sich zusammenhängende Grünflächen, räumlich gut gefaßte Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und ablesbare eigenständige Wohnquartiere entstehen können - bei sparsamen Umgang mit der Fläche.
Die Geschößzahl und die Dachformen sind aus den angrenzenden Siedlungsteilen abgeleitet.

1.3 Baugrenzen

Die „Baufelder“ wurden so konzipiert, daß differenzierte öffentliche und private Freiräume entstehen. Es wurde besonders auf zusammenhängende großzügige Gartenflächen geachtet.
Schlecht nutzbare Restflächen sollten vermieden werden.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Dachlandschaft

Ziel der Planung ist es, eine differenzierte, aber ebenso ruhige Dachlandschaft in Anlehnung an anschließende Baugebiete zu erhalten (Vermeidung von Dachaufbauten etc.)

2.2 Baukörper, Höhenlage und Geländegestaltung

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

2.3 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.

2.3.1 Verkehrsgrün

Das öffentliche Erschließungssystem wird mit unterschiedlichen Großbäumen bepflanzt.

In den Wohnstraßen kennzeichnen die Bäume die Zugänge zu den Grundstücken, auf den Plätzen leisten sie Aufenthaltsqualität für Freizeit und Erholung.

Die Bestandbäume am Zellauer Weg werden erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

2.4 Private Grünflächen

2.4.1 Gartenflächen

Private Grünflächen müssen je 200 qm einen Laubbaum aufweisen um langfristig eine flächige Baumstruktur im Baugebiet zu erreichen.

2.4.2 Parkplatzbegrünung

Private Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen.

Um die Überdeckung der Parkplätze zu erreichen, ist je 3 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, dabei ist je Baum mind. 8 qm Grünfläche vorzusehen.

Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, müssen die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen).

2.5 Freiflächengestaltungspläne

Zur Umsetzung von größeren Bauvorhaben im öffentlichen und in den privaten Bereichen, sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab von 1/200 anzufertigen. Die Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen und zu genehmigen.

Angaben über Pflanzarten, Pflanzgrößen, Bodenmaterialien, Stellplätze und die Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser sind darzustellen.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Baugebiet soll über die geplante Verbindungsstraße Imbachstr. / Ortenburger Str., den Zellauer Weg, sowie über die ausgebaute Frühlingsstraße erschlossen werden.

Die bestehende Zufahrtsstraße zum Anwesen Hutsteiner wird ausgebaut und im Zuge der Planung des Baugebietes Allmannsberger Wiese Ost mit einem begleitenden Fußweg versehen.

Der Fußwege angrenzend an das Anwesen Hutsteiner verbindet die Planung Allmannsberger Wiese West mit dem bestehenden Fußwegesystem in Richtung Ortsmitte.

Hinweise zur Planung

1. Die durchgehende Fahrbahn der Staatsstraße darf in allen ihren Bestandteilen durch die Einmündung nicht verändert werden, sofern im folgenden nicht anders bestimmt ist.

2. Die Ein- bzw. Auslenkungsradien der Einmündungen sind nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1) so zu bemessen, daß beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspuren benutzt werden müssen.

In den untergeordneten Teilen soll kein Fahrbahnteiler vorgesehen werden.

3. Die Einmündungen in die Staatsstraße sind höhenmäßig so auszubilden, daß auf 10m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße kein größeres Längsgefälle als 2,5% entsteht (RAS-K-1 Bild 11).

4. Der Staatsstraße darf kein Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen zugeführt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen (z.B. Pflastermulde, Entwässerungsrinne) in der Unterhaltslast des Marktes Fürstenzell vorzusehen. Die Entwässerungsmaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

5. Die Querneigung der Einmündungen sind so auszubilden, daß die Längs- und Querneigung der Staatsstraße hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

6. Die Einmündung der Erschließungsstraße ist auf eine Länge von mind. 20m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RStO 86, ergänzte Fassung 1989) zu befestigen.

7. An der Einmündung der Erschließungsstraßen sind Sichtdreiecke mit folgenden Schenkellängen, gemessen vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der Staatsstraße mit der Achse der einmündenden Straße wie folgt einzuhalten:

70m	beiderseits in Richtung Ortenburg / Ortsmitte Fürstenzell im Zuge der Staatsstraße
7m, 8m bzw. 10m	im Zuge der Erschließungsstraßen (siehe Plan)

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

Einzelne Bäume, 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.

Bei Anpflanzungen sind zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße folgende Mindestabstände einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern:

Sträucher mit einem Stammdurchmesser bis 0,1 m :	mind. 6m
Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 0,1 m :	mind. 10m.

Die Pflanzung der vorgesehenen straßenbegleitenden, hochstämmigen Einzelbäume wird im Detail mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

3.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischen Strom ist durch die OBAG gesichert.
Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zentralverband Wasserversorgung Unteres Inntal gewährleistet.

3.3 Abwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz abgeführt.
Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken im Norden gesammelt.

3.4 Entsorgung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die AWG Donau-Wald mbH.

4. Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan im Osten wird im Zuge dieser Planung überarbeitet und in den Geltungsbereich integriert.