

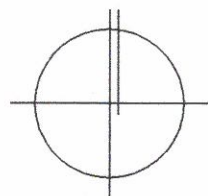
GEMEINDE FÜRSTENZELL

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLMANNSBERGER WIESE WEST - DECKBLATT NR. 3



04.05.2000



M 1/1000

STÄDTEBAU

ARCHITEKTEN DIPL. ING.
E. WENZL + M. HUBER
MARIA AM SAND 7
94152 VORNBACH/INN
TEL.: 08503 / 9343-0 FAX: 08503 / 9343-20

GRÜNORDNUNG

LANDSCHAFTSARCHITEKT
H. BRENNER
AM BUCHENHANG 10
84036 LANDSHUT
TEL.: 0871 / 42986 FAX: 0871 / 41891

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA1-5

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3 bzw. 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
- GFZ 0,6 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
- II Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ED
- RH Reihenhäuser (siehe textliche Festsetzungen)

 Baulinie

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich gemäß §42, Abs. 4a StVO

Sf Fläche für private Stellplätze

Ga Garagen

Gga Gemeinschaftsgaragen

 Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

 Stromleitung oberirdisch (zu entfernen)

Grünordnung


Bepflanzung

 Bäume zu erhalten

 Bäume zu pflanzen

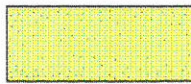


ALLMANNSBERGER
WIESE - WEST

WA3	
0.3	0.6
a	SD

Soweit d. Planzeichen nicht anderes festgelegt

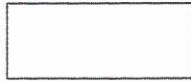
Grünflächen



öffentliche Grünflächen



Verkehrsrün



private Grünflächen



private Grünflächen nicht eingezäunt



Spielplatz

Verkehrsflächen



Mehrzweckstreifen mit Gebäudezufahrten

Wasserflächen



Wasserfläche



Sickergräben und Sickersmulden

Sonstige Planzeichen



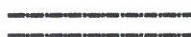
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Abgrenzung der Bauweise



Hauptfirstrichtung

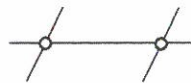


Dienstbarkeit



zu entfernen

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Hauptgebäude



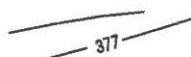
bestehendes Nebengebäude

64

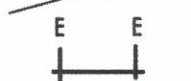
Flurnummer

11

Parzellennummer



Höhenlinie



Schnittverlauf



Sichtdreieck

Verfahrensvermerke:

Das Deckblatt Nr. 3 vom 04.05.2000 hat mit Begründung vom 07.06.2000 bis 07.07.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 30.05.2000 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 11.07.2000 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 20.07.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister



Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 20.07.2000 rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 20.07.2000 bis 04.08.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluß des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 20.07.2000 bekanntgegeben.

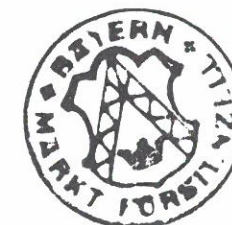
Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht 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, 07.08.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister



Änderungen Plandarstellung:

Siehe beiliegenden Planausschnitt m 1/1000

Änderungen planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**§ 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 zulässig.
Offene Stellplätze sind im Wohnhausvorfeld im unmittelbaren Anschluß an den Mehrzweckstreifen zulässig und dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Öffentliche und private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Natursteinpflaster mit Rasenfuge).

§ 9 Anschluß von Grundstücken an Verkehrsflächen

entfällt

§ 19 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): ~~27—35°~~, Ziegel naturrot **berichtigt: 19 - 35°**
Wandhöhe Obergeschoß 2,40 - 3,00 m
(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)
Kniestock über Decke Obergeschoß: max. 30 cm (= Fußpfette)

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

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

§ 25 Einfriedungen

Art. 9 (1) BayBO

Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig mit Ausnahme im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten .

Sie sind 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.

Begründung:

Die Interessenten der Parzelle 3 im Baugebiet Allmannsberger Wiese – West wünschen eine Änderungen des Bebauungsplanes für den Bereich der Baufelder und der Stellung des Nebengebäudes.

Die Interessentin für Parzelle 11 wünscht die Errichtung eines Einzelhauses.
Die Grundstücksgrenze wird deshalb um 3m in Richtung Parzelle 10 verschoben.
Für diese zwei Parzellen ergeben sich somit neue Baugrenzen.

Des weiteren wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus Gründen der flexibleren Gestaltung der Stellplätze die Zufahrtsbeschränkung aufgehoben und Stellplätze werden auch außerhalb der festgesetzten Flächen, jedoch im unmittelbaren Anschluß an den Mehrzweckstreifen zugelassen.

Um eine Abgrenzung der Gebäude im Gebäudevorfeld zu ermöglichen werden Einfriedungen in diesem Bereich grundsätzlich zugelassen, mit Ausnahme der Garagen- und Stellplatzzufahrten.

Um eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie für Photovoltaik-Anlagen zu ermöglichen wird die Dachneigung für die Bauweise E + 1 auf ~~27° - 35°~~ geändert.

berichtigt: 19° - 35°

ERWIN WENZL
MANFRED HUBER
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN
MARIA AM SAND 7
94152 VORNBACH
Tel. 08503/9343-0
Fax 08503/9343-20



Fürstenzell, 11.07.2000

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r
1. Bürgermeister

Vornbach, 04.05.2000