

# MARKT FÜRSTENZELL

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Kirchgasse Süd - Bad Höhenstadt

MARKT FÜRSTENZELL

Fürstenzell, 12. 06. 96

MARKT FÜRSTENZELL



1. Bürgermeister



Bearbeitung : Arch. Dipl.-Ing. E. Wenzl + M. Huber  
Maria am Sand 7  
94152 Vornbach/Inn  
Tel.: 08503/712  
Fax: 08503/1596

**26.03.1996**

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

### **I. Festsetzung durch Planzeichen**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

### **II. Festsetzungen durch Text**

#### **1. Stellplätze**

#### **2. Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 2.1 Höhenlage
- 2.2 Mauern und Außenwände
- 2.3 Kniestockausbildung
- 2.4 Dachausbildung

#### **3. Verkehrsflächen**

- 3.1 Stellplätze
- 3.2 Erschließungsflächen
- 3.3 Fußwege
- 3.4 Mehrzweckstreifen

#### **4. Einfriedung**

#### **5. Grünordnung**

##### **Teil A: Festsetzung durch Planzeichen**

##### **Teil B: Festsetzung durch Text**

### **III. Hinweise**

#### **1. Hinweise zum Umweltschutz**

- 1.1 Luft
- 1.2 Flächenversiegelung
- 1.3 Solarnutzung
- 1.4 Kompostierung
- 1.5 Wasserhaushalt
- 1.6 Baustoffe

#### **2. Sonstige Hinweise**

- 2.1 Grundwasser
- 2.2 Bodenversiegelung
- 2.3 Fernmeldewesen
- 2.4 Stromversorgung
- 2.5 Bodendenkmäler
- 2.6 Landw. Nutzflächen

### **IV. Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan**

## I. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### WA nach § 4 BauNVO

nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2  
(Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe)  
sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5  
(Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse  
zwingend

### 3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

o offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Bei Doppelhaushälften darf die Grundstücksgröße nicht weniger als 300 qm betragen.  
Es sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

----- Baulinie  
Ausnahmsweise können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vor oder zurücktreten, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie  $\frac{1}{4}$  der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

----- Baugrenze  
Ausnahmsweise können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vortreten, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze  $\frac{1}{3}$  der Baugrenze nicht überschreitet.  
In der Schutzzone von Elektroleitungen sind Baukörper nur in enger Abstimmung mit der OBAG zulässig.

#### Nebenanlagen

im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

## **II. Festsetzungen durch Text**

### **1. Stellplätze**

Grundsätzlich sind Garagen und überdachte Stellplätze eingeschossig auszuführen.

Folgender Stellplatzschlüssel wird zugrunde gelegt:  
2 Stellplätze pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte  
3 Stellplätze bei 2 WE/pro Wohngebäude

ansonsten gilt die IM Bek. `78/Art. 55 BayBO.

Grenzgaragen sind bezüglich ihrer Querschnittsausbildung und Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.

### **2. Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1 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.

OK EG wird auf max. 0,20 m über Straßenniveau festgesetzt.  
Geländebedingt ist die OK EG ausnahmsweise höher zulässig.

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

#### **2.2 Mauern und Außenwände**

Außenwände sind so zu gestalten, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.

Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Putzbauweise oder Holzverschalt zulässig.

Auffallend unruhige Putze (Zierputze) sind zu vermeiden.

Fassadenverkleidungen anderer Art (Holzwerkstoffe, Metall, transluzente Wärmedämmung etc.) sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie auf benachbarte Fassaden insbesondere farblich abgestimmt sind.

Ornament-Strukturgläser und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.  
Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch Holzverschalt bzw. in Holzbauweise zulässig, soweit dies andere Vorschriften der BayBO nicht verwehren (z.B. Brandschutz).

Außenwände ohne Fenster (Brandwände) sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt:

1 Pflanze je 2 m Wandlänge

Es wird empfohlen auch an den Außenwänden (mit Fenster) zu begrünen.  
Für Rank- und Schlingpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen (Spaliere) vorzusehen.

### **2.3 Kniestockausbildung**

die zulässige Höhe bezieht sich auf  
OKRD (Oberkante Rohdecke) und auf  
OK Pf (Oberkante Pfette)

Die Kniestockhöhe darf max. 0,30 m betragen.  
(OKRD - OK Pf)

### **2.4 Dachausbildung**

zulässige Dachneigung:	35°	Satteldach, Ziegel naturrot
Haupt- und Nebenbaukörper (Garagen, Carport)		
untergeordnete Gebäudeteile:	10 - 18°	Pulldach, Blech Kupfer oder Titanzink

Dachgaupen sind unzulässig

Dachflächenfenster sind zulässig bis 1,2 qm Größe  
max. 2 Stück pro Dachseite

größere Dachflächenfenster sind nur als Glassattel zulässig.  
Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig, soweit sie  
gestalterisch auf das Gebäude abgestimmt sind und in  
der Dachfläche liegen.

Der First ist parallel zu den im Plan eingetragenen Firstlinien zu legen.

## **3. Verkehrsflächen**

### **3.1 Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garageneinfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen  
wie folgt zu gestalten:

Betonpflaster mit Rasenfuge, quadratisch, grau

Natursteinpflaster mit Rasenfuge

Rasengittersteine

Schotterrasen

### 3.2 Erschließungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Sonstige Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und ebenfalls mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Zur Auswahl stehen folgende Materialien:

Natursteinpflaster (Granit) in Sand- bzw. Splittbettung

Natursteinplatten

Betonpflaster, Quadrat- oder Rechteckformat, Kanten ungebrochen, grau, in Sand- bzw. Splittbettung

Gefärbtes Betonpflaster sowie Betonverbundpflaster ist unzulässig.

### 3.3 Fußwege

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie 4.2 auszuführen.

### 3.4 Mehrzweckstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mehrzweckstreifen in den verkehrsberuhigten Bereichen sind als Schotterrasenflächen herzustellen.

## 4. Einfriedung

Art. 9 (1) BayBO

Einfriedungen sind grundsätzlich **ohne** Sockel aller Art auszubilden. Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung in einer Höhe von 1,10 m zulässig. Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

Soweit Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Plätze) hin errichtet werden, ist ein **Mindestabstand von 0,5 m** einzuhalten. Diese Regelung gilt nicht für Zäune entlang von öffentlichen Grünflächen.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Bepflanzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### **5.1.1 Artenlisten**

##### **Artenliste 1**

Hochstamm 3 x v.m.B., STU 20 - 25 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Aesculus hippocastanum - Kastanie

Fraxinus excelsior - Esche

quercus robur - Eiche

Tilia cordata „Greenspire“ - Linde

##### **Artenliste 2**

Hochstamm 3 x v.m.B., STU 18 - 20 cm

Betula pendula - Birke

Corylus colurna - Baumhasel

Crataegus „Carrierei“ - Apfeldorn

Prunus avium „Plena“ - Vogelkirsche

Sorbus aucuparia - Eberesche

##### **Artenliste 3**

Bäume: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v.m.B., StU 18 - 20 cm/20 - 25 cm

Betula pendula - Birke

Fagus sylvatica - Buche

Populus tremula - Zitterpappel

Prunus avium - Vogelkirsche

Quercus robur - Eiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

2 x v.o.B., 60 - 100 cm/ 125 - 150 cm

Cornus sanguinea - Hartriegel

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus frangula - Faulbaum

Sambucus racemosa - Traubenholunder

#### **Artenliste 4**

Heckenpflanzen 2 x v.m.B., 100-125 cm

Carpinus betulus - Hainbuche

Cornus mas - Kornelkirsche

Ligustrum vulgare - Liguster

#### **5.1.2 Bäume**

Wird eine Nutzung des Baurechts auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum je 200 qm Freifläche nach Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nach Art. 30 BayStrWG ist bei Neupflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

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

Artikel 48 Abs. 1 gilt auch für Stein- und Kernobstbäume sowie für Hofbäume und Hausgärten.

Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche nach Artenliste 1.

Bäume im Ortsrandbereich nach Artenliste 3.



### **5.1.3 Nadelgehölze**

Nadelgehölze sind in Gartenbereichen, die sich zur Straße oder zur umgebenden Landschaft hin orientieren, unzulässig.

### **5.1.4 Hecken**

Nadelgehölzhecken sind zur Einfriedung von Privatgärten zum öffentlichen Straßenraum und zur Landschaft hin unzulässig.

### **5.1.5 Kletterpflanzen**

Carports und Garagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Für rankende und schlingende Pflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

### **5.1.6 Ortsrand**

Die Grundstücke südöstlich der Erschließungsstraße sind entlang der Grundstücksgrenzen, die an die freie Landschaft anschließen, locker mit freiwachsenden Baum- oder Strauchgruppen zu bepflanzen. Durchgehende, geschnittene Hecken sind an dieser Stelle auszuschließen. Die Gehölzauswahl ist nach Artenliste 3 vorzunehmen; Ergänzungen durch Blütensträucher sind zulässig.

### **5.1.7 Pflege der Pflanzung**

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

### **III. Hinweise**

#### **1. Hinweise zum Umweltschutz**

Die Gemeinde Bad Höhenstadt 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 auf örtlicher oder regionaler Ebene 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.
- Die Möglichkeit von Sickeranlagen ist zu prüfen.

## **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). Nähere Angaben hierzu siehe Grünordnungsplan.

### **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, 84026 Landshut, Dienststelle PIL,  
Telefon 0871/705-6304, 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 Passau 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.

## **IV. Begründung und Erläuterung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Bad Höhenstadt/Kirchgasse Süd**

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

Trotz Aufstellung mehrerer Bebauungspläne steht in Bad Höhenstadt auf Grund der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer kaum Bauland zur Verfügung.

Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde Fürstenzell eine Fläche im Ortszentrum erworben, um hier bebaubare Grundstücksfläche an Bauwerber verkaufen zu können. Es soll Bauland für freistehende Einzelhäuser sein.

### **2. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Gebiet ist ca. 0,6 ha groß und liegt im westlichen Anschlußbereich zur Kirche unmittelbar zum Ortszentrum. Der westliche Teil des Gebietes ist nahezu eben. Im östlichen Bereich steigt das Gelände um ca. 3 - 5 m an.

Es wird begrenzt im Norden durch die Kirchgasse, im Westen durch den neuen Friedhof und im Osten durch bebaute Grundstücke.

Im Süden schließt freie Landschaft an.

Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf Teile des Grundstücks mit der Flur-Nr. 90 und 91.

### **3. Nutzungen**

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genützt.

### **4. Flächennutzungsplan**

Im geänderten Flächennutzungsplan vom Aug. '93 ist das Gebiet Teil des großflächig ausgewiesenen Dorfgebietes. Der Westteil dieses Gebietes ist insbesondere für Schwerpunkt „Wohnen“ vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird für den Planungsbereich geändert (WA).

### **5. Bauliche Nutzung**

Auf dem Gelände sind 6 Bauparzellen für Wohngebäude geplant.

Die Erschließung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Wohnhof von der Kirchgasse her.

- Die Häuser sollen als hofartige Gruppe in offener Bauweise errichtet werden. Um die Raumbildung zu sichern, wurden Baulinien und auch Grenzgaragen festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der relativ kleinen Grundstücke an die obere Grenze gesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse (II) wurde auf die Umgebung abgestimmt.
- Um eine möglichst ruhige und harmonische Dachlandschaft zu erreichen, sind Dachgauben nicht zulässig.

## 6. Grünordnung

Trotz der beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen wurden Minimalforderungen zur Ausbildung eines Ortsrandes festgesetzt. Festlegungen für den privaten Bereich sollen zu einem möglichst nahen Wohnumfeld beitragen.

## 7. Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung mit Wasser ist durch den ZV Wasserversorgung Unteres Inntal gesichert.  
Die Stromversorgung ist durch die OBAG gesichert.
- Die Abwässer können über den vorhandenen und z.T. erneuerten Mischwasserkanal ins örtliche Klärwerk geleitet werden.
- Die Oberflächenwässer der südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind über eine Retentionsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern und soweit nötig, über Leitungs- bzw. Grabensystem zum Vorfluter (Bad Höhenstädter Bach) zu leiten.
- Die Müllentsorgung erfolgt über die AG Donau Wald.

## 8. Spielflächen

Spielmöglichkeiten für Kinder sind im verkehrsberuhigten Erschließungshof vorgesehen. Im näheren Umfeld sind mehrere Spielplätze geplant, so daß ein eigener Spielplatz für die geplante Hausgruppe nicht nötig ist.

## 9. Kosten

Der Marktgemeinde entstehen durch den Bau der Erschließungsflächen, des Ver- und Entsorgungssystems und durch die Ausbildung eines grünen Ortsrandes entsprechende Kosten.