

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Erläuterungsbericht / Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan



Bad Höhenstadt
Parkstraße

Erläuterungsbericht / Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan

Bad Höhenstadt
Parkstraße

Bearbeitung Bebauungsplan

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

Bearbeitung Grünordnung

Landschaftsarchitekten
Dore Müller + Werner Franz
S. Stehle-Str.3 / Bergmannstr. 25
München

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1. Festsetzung der Planzeichen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise
 - 1.4 Einrichtungen für den Gemeindbedarf
 - 1.5 Verkehrsflächen
 - 1.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 1.7 Hauptversorgungsleitungen, Abwasserleitungen
 - 1.8 Grünflächen
 - 1.9 Wasserflächen
 - 1.10 Flächen für Landwirtschaft
 - 1.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - 1.12 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - 1.13 Sonstige Planzeichen

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Garagen und Stellplätze

2.1.2 Abstandsflächen

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

2.1.4 Nebenanlagen

2.1.5 Wasserschutz

2.1.6 Stromversorgungseinrichtungen

2.1.7 Schallschutzmaßnahmen

2.1.8 Sonstige Hinweise

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Höhenlage

2.2.2 Gebäudeproportionen

2.2.3 Mauern und Außenwände

2.2.4 Sockelausbildung

2.2.5 Dachform

2.2.6 Dachaufbauten

2.2.7 Dachflächenfenster

2.2.8 Kniestock

2.2.9 Dachüberstände

2.2.10 Dachneigung

2.2.11 Dachhaut

2.2.12 Nebengebäude und Garagen

2.2.13 Einfriedungen

2.3 Grünordnung und Freiflächen

3. Hinweise zum Umweltschutz

- 3.1 Luft
- 3.2 Flächenversiegelung
- 3.3 Solarnutzung
- 3.4 Kompostierung
- 3.5 Wasserhaushalt
- 3.6 Baustoffe

4. Begründung zum Bebauungsplan- und Grünordnungsplan

- 4.1 Fortschreibung Flächennutzungsplan
- 4.2 Geltungsbereich
- 4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4.4 Ziele der Planung

1. Festsetzungen**1.1 Art der baulichen Nutzung**

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO Ausnahmsweise können § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungs- gewerbes</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.</p>
SO	<p>Sondergebiet Altenheim § 11 BauNVO zulässig sind Einrichtungen zum Betrieb eines Altenheimes, in die Einrichtung integrierte betriebseigene Personalwohnun- gen, Schank- und Speisewirt- schaften, Tagescafès, Kurpark und Einrichtungen für den Ge- meinbedarf.</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.</p>

**1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
und § 16 BauNVO**

GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GÜZ	Grünflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Art. 3 BayNSchG

II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
D	Dachgeschoß als Vollgeschoß	§ 20 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO
U	Untergeschoß als Vollgeschoß	§ 20 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO

1.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

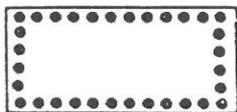
 nur Einzelhäuser zulässig

g geschlossene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauNVO

----- Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO

----- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

1.4 Einrichtungen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 5 BauGB



Kirche

Planz V 90



soz. Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen



Post



Feuerwehr



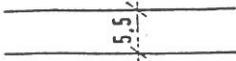
sportl. Zweck dienende
Gebäude und Einrichtungen



kulturellen Zwecken dienende
Gebäude- und Einrichtungen

1.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



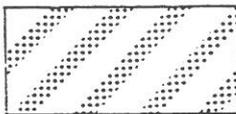
Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrs-
fläche besonderer Zweck-
bestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen beson-
derer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



öffentliche Parkplatz



verkehrsberuhigter Bereich



Fuß- und Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtsbereich



Ein- bzw. Ausfahrten
und Anschluß anderer

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
Abs. 6 BauGB

Einfahrt



Flächen an die Verkehrs-
flächen

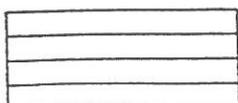
Bereich ohne

Ein- und Ausfahrt



1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und
Abs. 16 BauGB**



Flächen für Versorgungs-
anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14
und Abs. 16 auGB



Elektrizität (Trafo)



Abwasser



Abfall

1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



oberirdisch

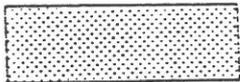


unterirdisch

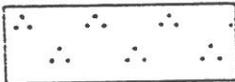
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Abs. 6

1.8 Grünflächen

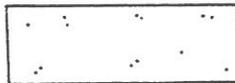
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünflächen



Parkanlage

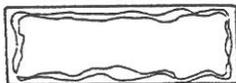


private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.9 Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

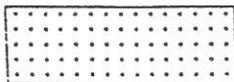


Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.10 Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB



Fläche für die Landwirtschaft



Wiese

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Erhaltung

Neuzupflanzende



Bäume Wuchsklasse 1
Baumreihen, Alleen



Sträucher
Hecken, Feldgehölze



Obstbäume
(Lokalsorten, Hochstamm)

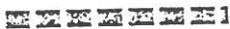
1.12 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes:

ND

Naturdenkmal

§ 9 Abs. 6 BauGB

1.13 Sonstige Planzeichen



Grenze des räuml.
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung der Art der
baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 4 BauNVO



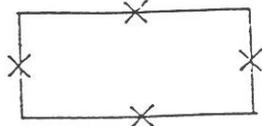
Abgrenzung des Maßes
der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Beseitigung von Gebäuden
und

bzw.



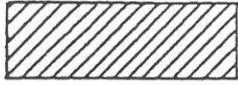
Sonstigen baulichen
Anlagen



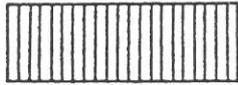
Aufzuhebende
Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende
Grundstücksgrenzen



bestehende bauliche Anlagen
Wohngebäude



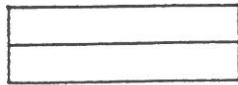
bestehende Nebengebäude



geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen



Hauptfirstrichtung

SD

Satteldach

WD

Walmdach

PD

Pulldach

ZD

Zeltdach

FD

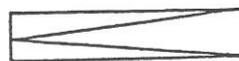
Flachdach



Arkaden, Durchgänge



Umgrenzung von Flächen für
Tiefgaragen



Tiefgaragenabfahrt



Flächen für private Stellplätze, die
zur Straße hin nicht abgezäunt werden
dürfen



Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt
in Pfeilrichtung

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Garagen und Stellplätze

Außerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig. Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind zu begrünen und deshalb mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 Meter auszuführen. Rampen sind zu überdachen.

Grundsätzlich sind Garagen und überdachte Stellplätze eingeschossig auszuführen. Ausnahmsweise sind bei starker Hanglage auch Untergeschosse zu Garagengebäuden, als Nebenräume genutzt, zulässig.

Folgender Stellplatzschlüssel ist zugrunde zu legen:

Wohngebäude:	Einfamilienhäuser	2	Stellplätze
	Mehrfamilienhäuser	1,5	Stellplätze/Wohnung
	Geb. mit Altenwohnungen	0,2	Stpl. je Wohnung
	Altenwohnheime	1	Stpl. je 8 Betten
Gebäude mit Büro- und Verwaltungs- räumen	1	Stpl. je 35 qm Nutzfläche	
Verkaufsstätten	1	Stpl. je 35 qm Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl. für 1 Geschäftseinheit	
Praxen,	1	Stpl. je 25 qm Praxis- fläche, jedoch mind. 3 Stpl. je Praxis	
Gaststätten	1	Stpl. je 10 qm Nettogast- raumfläche	
Hotels, Pensionen ...	1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit	
Fremdenzimmer, Gästewohnungen in privaten Häusern	1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit	

Handwerksbetriebe	1	Stpl. je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
KiGa	1	1 Stpl. je 20 Kinder
Versammlungsstätten	1	Stpl. je 5 qm Sitzplätze
Kfz-Werkstätte	6	Stpl. je Wartungs- bzw. Rep.-Stand

Für Besucherplätze und für hier nicht aufgeführte Plätze liegt die IM Bek. vom 12.02.1978 zur Erfüllung des Art. 55 BayBO zugrunde.

2.1.2 Abstandsflächen

Soweit sich durch Baulinien im Baugebiet Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die der Bayerischen Bauordnung, sind sie ausnahmsweise zulässig.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ist eine Baulinie festgesetzt, so kann ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß ein Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie 1/4 der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m ausnahmsweise vortreten, wenn die Summe der Abweichung entlang der Baugrenzen 1/3 der Gebäudeflucht nicht überschreitet. Grundsätzlich sind außerhalb der Baugrenzen Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und Freisitze, Wintergärten und erdgeschossige Anbauten bis 3 Meter zulässig, soweit die Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.

2.1.4 Nebenanlagen

Der Bau von Pergolen - auch überdacht - ist zulässig.

2.1.5 Wasserschutz

Das Gebiet liegt in der vorgeschlagenen Wasserschutzzone des neuen Schwefelwasserbrunnen. (Quantitatives Schutzgebiet/Zone D).

Die einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete sind einzuhalten, insbesondere sind für Bodenaufschlüsse von mehr als 5 m sowie Wasserhaltungen wasserrechtliche Genehmigungen notwendig.

Die max. Eindringtiefe von 333 m ü. NN ist bei Neubauvorhaben zu beachten.

2.1.6 Stromversorgungseinrichtungen

Die im Plan eingezeichneten Sicherheitszonen von je 8 m seitlich der Leitungssachsen sind zu beachten.

In diese Zone können nur ausnahmsweise, insbesondere bei Baumaßnahmen im Bestand, Gebäudeteile ragen. Eine enge Abstimmung mit der Bezirksstelle Fürstencell ist unbedingt nötig. Bei Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Entsprechende Kabeltrassen und Pflanzungen im Bereich der Kabeltrassen müssen mit der Bezirksstelle der OBAG abgestimmt werden.

2.1.7 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der erstellten Prognose sind Schallschutzmaßnahmen nach der Tabelle in der Anlage zu treffen.

Dies betrifft insbesondere die Grundrißgestaltung, d.h. Aufenthaltsräume sind möglichst auf die lärmabgewandte Seite zu legen.

Zusätzlich sind je nach Anforderung Schallschutzfenster einzubauen.

Bei historischen Gebäuden sind vorzugsweise Kastenfenster zu verwenden.

2.1.8 Sonstige Hinweise

- Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten, insbesondere sind Funde bei Erdarbeiten dem Landratsamt bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

- Bei Erschließungsmaßnahmen sind Leitungsträger, insbesondere die Telekom Regensburg, die OBAG und die Sulzbachtalgruppe möglichst frühzeitig zur Koordinierung zu beteiligen.

- Die Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen, insbesondere sind entsprechende Feuerwehrezufahrten nach der DVBayBo, die Löschwasserversorgung und Feuermeldestellen vorzusehen.

Es wird auf die Hinweise des Kreisbrandrates vom 27.05.1993 verwiesen.

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Höhenlage

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,15 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenden Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen (Geländemodellierung).

Im Eingabelan muß grundsätzlich das bestehend und das geplante Gelände dargestellt werden.

2.2.2 Gebäudeproportionen

Die Gebäude sind als liegende Baukörper auszubilden.

Geschoßhöhen über 3,0 m bei Wohnungsbauten sind nicht zulässig.

Für Einzelhäuser wird empfohlen, das Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,5 : 1,0 auszubilden.

2.2.3 Mauern und Außenwände:

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

Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Putzbauweise auszuführen.

Untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung sind zulässig.

Fassadenverkleidung anderer Art (z.B. transluzente Wärmedämmung, Holzschalung, ...) sind ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Naturstein, Spaltplatten, Kunststoffplatten und Metall.

Gemauerte Wände sind zu verputzen.

Auffallende unruhige Putzstrukturen (Zierputze) sind zu vermeiden.

Geländestützmauern sind zu begrünen.

Anstriche in hellen pastellfarbenen Tönen sind zulässig.

Farbige Ornament-Strukturgläser, Glasbausteine, sowie Fensterbleche und Rollandenführungsschienen aus blanken Aluminium 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).

2.2.4 Sockel

Die Gebäude sind so zu planen, daß unnatürliche Abböschungen bzw. Aufschüttungen nicht erforderlich sind.

Eine auffällige Betonung der Sockelzone oder eines Untergeschosses ist unzulässig.

2.2.5 Dachform

Die Firstrichtung muß, wie im Plan eingetragen, parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Satteldach für Haupt- und Nebengebäude.

Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Firstanordnung mittig mit gleicher Dachneigung für beide Dachflächen eines Gebäudes.

Bei Gebäuden am Hang kann ausnahmsweise der First ausmittig liegen, jedoch mit gleichen Dachneigungen auf beiden Seiten.

Halbwalme sind nicht zulässig.

Pulldächer sind für untergeordnete Anbauten zulässig.

Die allgem. zulässigen Dachneigungen können bei Pulldächern unterschritten werden.

Andere Dachformen sind nur zulässig, sofern sie bei bestehenden Gebäuden als historisch bzw. typisch nachgewiesen werden können. (z.B. Zeltdach auf turmartigem Erker o.ä.)

2.2.6 Dachaufbauten

Dachgaupen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Dachgaupen bis zu einer max.

Gesamtvorderfläche von 1,5 qm bei einer Mindest-Dachneigung von 32° und bei ausgewiesenem Dachgeschoß als Vollgeschoß (E + D bzw. E + 1 + D) zugelassen werden.

Die Summe der Einzelgaupenlänge darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der einzelnen Gaupen zueinander zum Ortgang muß mind. 2,0 m betragen. Zulässig sind nur stehende Giebelgaupen mit Satteldach. Bei Häusern bis 16 m Länge sind max. 2 Gaupen zulässig. Ausnahmsweise sind Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig, max. 1 Giebel pro Traufseite. Dachneigungen des Quer- bzw. Zwerchgiebels $38^\circ - 45^\circ$. Bautiefe max. 1,50 m, Baubreite max. 3,0 m. Der First des Quergiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches sein.

Solaranlagen sind auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Sie sind gestalterisch auf das Gebäude abzustimmen und nur in der Dachebene liegend zulässig.

2.2.7 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Dachfenster mit einer max. Fläche von 1 qm zugelassen werden.

(max. 2 Stück pro Dachseite).

Größere verglaste Flächen in der Dachfläche sind nur als Glassattel zulässig.

2.2.8 Kniestock

Bei E + 1 bzw. E + U ist nur ein konstr. Kniestock von max. 0,25 m zulässig.
(OK RB - OK Pfette)

Bei E + D ist ein Kniestock bei max. 1,20 m zulässig

Bei E + 1 + D ist ein Kniestock bei max 0,50 m zulässig.

2.2.9 Dachüberstände

Dachüberstände sind zulässig.

2.2.10 Dachneigung

Hauptbaukörper	$27^\circ - 38^\circ$
bei Zelt- bzw. Vollwalmdächer	$18^\circ - 30^\circ$

2.2.11 Dachhaut

Die Dachflächen sind in Anlehnung an die gewachsene alte Bebauung in naturroten Ziegeln bzw. Betonpfannen einzudecken.

Untergeordnete Flächen und Teile (z.B. Dachgaupen, Kehlen ...) können in Blech gedeckt werden.

Andere Deckungsmaterialien sind unzulässig.

2.2.12 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Proportion und Materialwahl anzupassen.

Flachdächer sind unzulässig.

Pulldächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie in Dachneigung, Ortgang, Traufausbildung sowie in der Materialwahl dem Hauptgebäude angeglichen sind.

Dachneigung: mind. 18 °

2.2.13 Einfriedungen

Soweit Grundstücke eingefriedet werden, sind niedrige Hecken oder Holzzäune ohne deckenden Anstrich und ohne massive Sockel zulässig.

Zaunhöhe mind. 0,90 m - max. 1,20 m

Hinweis zu Sichtdreiecken:

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sowie von Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. An den einmündenden Straßen bzw. bei Zufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

10 m im Zuge der Einmündungen

3 m im Zuge der Zufahrten

70 m im Zuge der Vorfahrtsstraßen

2.2.14 Werbeanlagen

a.) Gestaltungsgrundsätze

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Die Werbewirksamkeit soll einem Kurort entsprechen, d.h. eher zurückhaltend - einladend als aggressiv - bestimmend, sein.

Statthaft sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung im Ort dienen. Fremdproduktwerbung ist unzulässig.

b.) Zulässigkeit von Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Straßenzüge nicht beeinträchtigen oder überlagern.

Sie müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der Gestaltung der Häuser orientieren.

Aufgesetzte Schriften mit und ohne Hinterbeleuchtung an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterbeleuchtung, als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder als beleuchtete Bemalung zulässig.

Grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.

Fahnenmastwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen über mehrere Geschosse, blinkende und bewegliche Werbung sind unzulässig.

Großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist unzulässig.

c.) Soweit durch Text nicht anders festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 68 BayBO.

2.2.15 Antennen

Es sind Gemeinschaftsantennen anzustreben.

Dachantennen auf dem Dach bzw. an der Fassade sind nur zulässig, soweit aus technischen Gründen Antennen nicht unter Dach installiert werden können. Außenantennen ("Schüsseln") sind in dezenteren Farben (möglichst weiß) dem Gestaltungscharakter anzupassen.

2.3 Grünordnung und Freiflächen

2.3.1 Private Grünflächen

Für die durch Planzeichen festgesetzten Flächen wird vorgeschrieben:
Die festgelegten Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Die mit der Bepflanzung verbundenen Einschränkungen der Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Die nicht als Hauszugang und Garagenzufahrt benötigten Flächen sind zu begrünen.

Wegeflächen und Zufahrten sind in möglichst wasserdurchlässigem Belag auszubilden.

Straßenseitige Einfriedungen mit Holzzäunen (ohne deckenden Anstrich und ohne Sockel), Zaunhöhe mind. 0,90 m, max. 1,20 m sind zulässig; ebenso niedrige Laubhecken bis 1,20 m. Zäune nach hist. Vorbild können bei den "Villen" ausnahmsweise höher sein.

Zwischen den privaten Gartenflächen sind Einfriedungen aus Drahtgeflecht (Maschendraht) bis 1,20 m Höhe zulässig.

Der gesetzliche Mindestabstand von Pflanzungen zu öffentlichen Grünflächen darf unterschritten werden.

Je 250 qm Gartenbereich ist ein Baum (auch Obstbaum) vorzusehen, sowie 10 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die zulässige Sorte ergibt sich aus der Aufstellung in Punkt 2.3.3 - 2.3.7.

Im Übergang zur freien Landschaft sind nur freiwachsende Gehölze und ungeschnittene Hecken (keine Thuja) zulässig.

Der historische Kurpark wird weiterhin als Parkanlage ausgewiesen und ist als solche zu erhalten, zu sanieren und zu entwickeln. Im Süden wird er als öffentliche Grünfläche erweitert.

Platz vor dem Kellerhaus:

Der vorhandene Baumbestand ist stark geschädigt. Bei einer Umgestaltung des gesamten Platzes im Vorfeld des historischen Kurhauses sind als Ersatz Neupflanzung mit Bäumen 1. Ordnung vorzusehen. Der Versiegelungsgrad des Platzes ist zu minimieren.

2.3.2 Öffentliche Grünfläche

Je 250 qm Gesamtfläche sind 1 Großbaum oder Baumgruppen bzw. Baumhaine zu pflanzen.

10 % der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

Wegeflächen sind in wassergebundener Decke auszubilden.

Südlich des historischen Kurparks wird als Erweiterung eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen:

Durch Pflanzung von ausreichend vielen Großgehölzen und extensive Pflege soll diese einen naturnahen Charakter erhalten und vielfältige Lebensräume für Fauna und Flora bieten.

2.3.3 Gehölzpflanzung

Pflanzengesellschaften:

Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentielle natürliche Vegetation Labkraut-Eichen-Hainbuchen/Galio Carpinetum typicum.

Es können bis zu 20 % reale Gastgehölze verwendet werden.

2.3.4 Bäume 1. Ordnung

für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prinus silvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Gastgehölze:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuß
Populus in Arten	Pappel

Pflanzgrößen:

Hochstämme	3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 16 - 20
Stammbüsche	solitär 250/350 mit Ballen

2.3.5 Bäume 2. Ordnung

für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Pyrus pyraeaster	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gastgehölze:

Betula pendula	Sand-Birke
Sorbus aucuparia var. edulis	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Taxus baccata	Eibe

Pflanzgrößen:

Hochstämme	3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 14 - 18
Stammbüsche	Solitär, 250/350, mit Ballen
Nadelgehölze	Solitär, 150/175, mit Ballen

2.3.6 Obstbäume

Für die durch Planzeichen festgesetzten Obstbäume werden Hochstämme in Lokalsorten vorgeschrieben.

2.3.7 Sträucher

Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher werden folgende Arten vorgeschrieben:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Arten	Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gastgehölze:

Amelanchier lamarchii	Kupfer-Felsenbirne
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus in Arten	Falscher Jasmin
Strauchrosen in Arten und Sorten	
Spiraea in Arten	Spiere
Syringa in Arten	Flieder
Viburnum in Arten	Schneeball

Pflanzgrößen:

mind. 2 x v. gem BdB-Richtlinien

Pflanzabstand 100 x 150

Artenabhängig sind davon mind. 10 % Solitärsträucher mit Ballen, 3 x verpflanzt, Mindestgröße 150 cm zu verwenden.

2.3.8 Verkehrsbegleitgrün

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind mit Landschaftsrasenmischung anzusäen und in Bereichen mit standortgerechten Wildstauden zu bepflanzen.

Die Mehrzweckstreifen entlang von Straßen und Wegen sind als Schotterrasen auszubilden.

Berankung:

Fassaden, Pergolen und Mauern sind angemessen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Euonymus fortunei in Sorten	Kriechspindel
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Kletterrosen in Arten und Sorten	
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Vitis in Arten und Sorten	Wein
Wisteria sinensis	Glycinie

2.3.9 Festsetzungen für Mauern und Geländesprünge

Geländestützmauern sind zu begrünen, nichtzulässig sind bepflanzbare Betonformsteine sowie Palisaden aus Beton.

2.3.10 Festsetzungen für befestigte Flächen und Verkehrsflächen:

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren:

Pflaster- und Plattenbeläge sind in Splitt- bzw. Sandbettung zu verlegen.

Stellplätze und die dazu notwendigen Verkehrsflächen sind mit Rastenspflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

Verbundpflaster sind zu vermeiden.

Die Fahrbahnbreiten der Erschließungsstraßen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren; eine Verringerung der asphaltierten Fläche ist durch die Ausbildung von Banketten aus Pflaster oder Rasenspflaster anzustreben.

Besondere Gestaltungsmerkmale im Bereich von Verkehrsflächen, wie Querbänder und Gliederungen aus Pflaster und Platten sind anzustreben.

Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.:

Bei Wegen seitlich in die angrenzenden Grünflächen.

Die Oberflächenentwässerung der auf Privatgrund befindlichen Stellplätze darf auf öffentlichen Grund erfolgen.

Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm zu überdecken, davon 50 cm Substrat. In diesem Bereich sind Gehölze zu pflanzen.

Hinweise:

Für die durch Planzeichen dargestellten Bäume, Baumgruppen und Strauchbestände sind zu erhalten (§9 Abs. 1, Nr. 25 b, BauGB). Im Kronenbereich sind Erd- und Bauarbeiten aller Art, sowie das Befahren mit Fahrzeugen und das Lagern von Baumaterialien und pflanzenschädlichen Flüssigkeiten nicht zulässig (gemäß DIN 18920 und RSBB).

Falls der zu erhaltende Bestand beseitigt werden muß, (z.B. Verkehrssicherungspflicht), ist eine angemessene Ersatzpflanzung zu leisten.

Es ist anzustreben die Gehölzränder mit Säumen aus standortgerechten Wildstauden zu ergänzen, wobei einheimische Arten bevorzugt werden sollen.

Die durch Planzeichen dargestellten Bepflanzungen sind bereichsgebunden. Unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl der Gehölze sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Das gewachsene Gelände ist soweit wie möglich bei der Gestaltung des Baugrundstückes zu berücksichtigen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind ohne scharfe Übergänge (Böschungen und Gräben) zu gestalten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Plan mit Eintragungen des gewachsenen Geländes, der Geländeneugestaltung (mit Höhenangaben, bezogen auf NN) des vorhandenen Baumbestandes und der vorgesehenen Bepflanzung (Arten, Pflanzgrößen) vorzulegen.

Bei Wohnanlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen:

Die Festsetzungen des Bebauungs/Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Als Regelmaßstäbe sind M 1:100 oder M 1:200 zu verwenden. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr und den Notdienst sind deutlich darzustellen und auf die Festlegungen der Branddirektion abzustellen.

Fußwege, Zufahrten und Parkplätze sind darzustellen.

Die Art der befestigten Flächen ist anzugeben.

Anlagen zur Müllbeseitigung sind einzutragen.

Der Baumbestand ist darzustellen (Art, Stammumfang ab 50 cm, Kronendurchmesser, Höhe).

Neupflanzungen sind überwiegend aus bodenständigen bzw. den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Arten zusammenzustellen. Darzustellen sind die Art (botanische Bezeichnung) und Anzahl der neu gepflanzten Bäume, Stammbüsche und Solitärsträucher, sowie die jeweiligen Pflanzgrößen sind in einer Legende anzugeben. Im Plan sind die Arten der Bäume durch Anfangsbuchstaben zu kennzeichnen; ebenso bei Solitärsträuchern. Strauchpflanzungen sind einzuzuzeichnen, mit botanischen Bezeichnungen und Mengenangaben zu versehen.

Fassadenbegrünung

Bei Dachbegrünung und/oder Vegetationsflächen über Tief-

garagen ist der Substrataufbau, die Schichtstärken und eine eventuelle Bewässerung anzugeben.

Bei Tiefgaragen ist deren Umgriff einzutragen.

Weiter sind darzustellen:

Bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, Brunnenanlagen, Einfriedungen, Pergolen

Geplante Einrichtungen wie Bänke und Beleuchtung, Abgrabungen und Aufschüttungen

3. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstencell 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.

3.1 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.

3.2 Flächenversiegelung

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

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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 Einzelbauten und Wohnhöfe 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.

3.6 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

4.0. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bad Höhenstadt" - des Marktes Fürstenzell vom 10.03.1993.

4.1 Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Marktgemeinde Fürstenzell hat Maßnahmen zur Entwicklung der "Wiederbelebung Bad Höhenstadt" ergriffen.

Die Erfordernisse eines modernen Heilbades und die gestiegenen Anforderungen der Kurgäste und Ortsansässigen an eine hohe Umweltqualität machen die Fortentwicklung der Bauleitplanung notwendig.

Eine entsprechend geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Um Fehlentwicklungen im Planungsgebiet auch während der Planungsphase des Bebauungsplanes zu verhindern, wurde von der Marktgemeinde eine Veränderungssperre für diesen Bereich angeordnet (8/89).

Parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet, das bislang als Außenbereich definiert ist, soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

4.2 Geltungsbereich/Abgrenzung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:

Parkstraße:

Flur-Nr. 11/3 teilweise

Flur-Nr. 19/2 teilweise

Flur-Nr. 21

Flur-Nr. 21/1

Flur-Nr. 22

Flur-Nr. 24

Flur-Nr. 24/1

Flur-Nr. 24/3

Flur-Nr. 27/1

Flur-Nr. 27/5

Flur-Nr. 29

Flur-Nr. 27
Flur-Nr. 31
Flur-Nr. 31/2
Flur-Nr. 32
Flur-Nr. 33
Flur-Nr. 33/2
Flur-Nr. 34/1
Flur-Nr. 100 teilweise
Flur-Nr. 101 teilweise
Flur-Nr. 101/2
Flur-Nr. 101/3
Flur-Nr. 104/2 teilweise
Flur-Nr. 105/2
Flur-Nr. 105/3
Flur-Nr. 105/4
Flur-Nr. 105/5
Flur-Nr. 106 teilweise
Flur-Nr. 106/2
Flur-Nr. 106/3
Flur-Nr. 107 teilweise
Flur-Nr. 108 teilweise
Flur-Nr. 108/2
Flur-Nr. 108/4
Flur-Nr. 1463/6
Flur-Nr. 1463/8

Die Planungsfläche umfaßt insgesamt ca. 9,95 ha (planimetriert)

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.3.1 Landesplanerische Zielsetzung (LEP)

Der Beschluß der Marktgemeinde Fürstenzell, Maßnahmen für die Entwicklung der "Wiederbelebung Bad Höhenstadt" zu ergreifen, entspricht den fachlichen Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP). In den Programmaussagen von 1984 (Neuaufgabe 1988) wird das Gebiet Bad Höhenstadt - Fürstenzell als ein "*Gebiet mit in Ansatzpunkten vorhandenem Fremdenverkehr*" definiert, das "*aufgrund des Landschaftscharakters für eine fremdenverkehrliche Entwicklung geeignet*" ist. (Rahmenplanung Bad Höhenstadt 1989, S. 116)

In der gemeindlichen Bauleitplanung werden diese Ziele des Landesentwicklungsprogrammes durch den Markt Fürstenzell konkretisiert.

4.3.2 Raumordnungsverfahren

Für die Wiederbelebung des alten Heilbades Bad Höhenstadt ist am 18.12.1989 von der Gemeinde Fürstenzell, außerdem von der Bad Höhenstädter Heilbad GmbH & Co. KG sowie der Wenzl KG, eine landesplanerische Beurteilung beantragt worden. Daraufhin hat die Regierung von Niederbayern ein Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung eingeleitet, dessen Äußerungsfrist für die Träger öffentlicher Belange **Ende Februar 1990** war. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde mündlich am **30.06.1990**, schriftlich am 07.12.1990 mitgeteilt. Der Bebauungsplan berücksichtigt vollinhaltlich das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung, einschließlich raumordnerischer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht vom bestehenden Flächennutzungsplan 9/87 ab.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird gemäß Gemeindebeschluß vom 21.03.1989 im Parallelverfahren geändert.

Das Änderungsverfahren hat folgenden Stand erreicht:

- Aufstellungsbeschluß zur Flächennutzungsplan-Änderung : vom 21.03.1989
- Bürgerbeteiligung: vom 07.05.1993
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange: vom 11.05.1993
- Auslegung: vom 12.05. - 09.06.93
- Genehmigung vom 28.09.94

4.4 Ziele der Planung

4.4.1 Großziele

- Langfristiges Stabilisieren eines wirtschaftlich vertretbaren und dem Ort angemessenen Gleichgewichts zwischen den künftigen Kureinrichtungen, den verschiedenen funktionalen Bereichen des Altortes.
- Anpassen der Baukörper, Verkehrs- und Freiflächen an die modernen Erfordernisse eines Heilbades und die gestiegenen Anforderungen der Kurgäste und Ortsansässigen an eine hohe Umweltqualität.
- Festsetzung wichtiger ökologischer Maßnahmen zur Sicherung und Förderung der Landschaft im Sinne der Flora, Fauna und zur Erholung der Menschen.

4.4.2 Teilziele

- a.) Festsetzung wesentlicher Gestaltungsmerkmale für bestehende und geplante Gebäude
- b.) Ausweisung von weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen für Gemeinbedarf
- c.) Neuordnung der Gestaltung und Funktion des fließenden und ruhenden Verkehrs in öffentlichen und privaten Bereichen.
- d.) Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorzugsweise in Tiefgaragen und Sammelgaragen, -parkplätzen.
- e.) Ortsrandgestaltung durch landschaftsgebundene Begrünung.
- f.) Abrundung der vorhandenen Siedlungsansätze
- g.) Ergänzung von Baulücken
- h.) Schaffung eines attraktiven Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer zwischen den verschiedenen Ortsteilen und der Kurzone. Anbindung an die angrenzende freie Landschaft.

4.4.3 Inhalt und Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplanes:

a.) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung folgender Nutzungsbereiche:

- Sondergebiet Altenheim
- Allgemeines Wohngebiet
- Private Grünflächen (historischer Kurpark)
- Öffentliche Grünflächen

Die Ausweisung dieser unterschiedlichen Nutzungsbereiche berücksichtigt den Bestand der baulichen Nutzung und der bestehenden Vegetation sowie die Auswirkungen des neuen Kurzentrums.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem sensiblen Talbereich zwischen Altort und dem neuen Kurzentrum gesichert werden.

Im wesentlichen soll die bauliche Entwicklung auf den derzeitigen Stand festgelegt werden, um den Talraum nicht weiter zu belasten. Nur im Westen des Gebietes soll der ansatzweise vorhandene Siedlungsbereich durch eine kleinteilige Bebauung abgerundet werden.

Der zentrale Bereich dieses Gebietes besteht in der Anlage des historischen Kurparkes.

Es ist beabsichtigt, diesen Bereich langfristig als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Derzeit befinden sich große Teile des Parks in privater Hand, jedoch kann der südliche Bereich des Kurparks - südlich des Bad Höhenstädter Baches gelegen - als öffentliche Grünfläche mit Fußwegbeziehung zwischen Altort und dem neuen Kurzentrum ausgewiesen werden.

Die östlich anschließende Fläche ist als Sondergebiet Kläranlage ausgewiesen, kann jedoch schon jetzt z.T. als öffentliche Grünfläche gestaltet und genutzt werden. Mittelfristig soll diese Anlage aufgelöst werden und ganz als öffentliche Grünfläche genutzt werden.

Auch der Bereich westlich des alten Kurhauses wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Es ist vorgesehen, die bestehenden Kreiswohnungsbauten zu verlegen und somit das westliche Vorfeld des historischen Kurhauses zu verbessern und für die Öffentlichkeit optisch und auch grundrechtlich zur Verfügung zu stellen.

Das unmittelbare Umfeld soll wie schon jetzt als Sondergebiet Altenheim ausgewiesen werden.

Der Umgriff dieses Sondergebietes wird vor allem aus Gründen des Naturschutzes auf das notwendige Maß gegenüber dem im Flächennutzungsplan bestehendem Maß beschränkt.

Für diesen Bereich wurden vor allem auch Aussagen bezüglich der Neuordnung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs gemacht, um künftig die Parkflächen ihrem eigentlichen Zweck ausschließlich zuführen zu können.

Die Fläche nördlich der Kreisstraße PA 9 wird weiterhin als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Dies entspricht einerseits der vorhandenen baulichen Nutzung und sichert künftig eine ruhige, einem Kurbereich angemessene Anschlußfläche in diesem Bereich.

Der Bereich östlich des historischen Kurparks wird ebenfalls weiterhin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch nach Osten hin vergrößert. Der bachnahe Bereich soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Die Nutzung dieses Bereiches ist derzeit sehr unterschiedlich:

- Landmaschinen-Werkstätte
- Landw. Hofstelle
- Wohnen
- Tankstelle

Im Vorfeld des neuen Kurzentrums soll dieser Bereich einer mit diesen neuen Einrichtungen verträglichen Nutzung zugeführt werden.

Dabei sollen aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den neuen Kureinrichtungen in dem allgemeinen Wohngebiet Betriebe der Fremdenbeherbergung zugelassen werden.

Störende Nutzungen z.B. Tankstellen sind nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in diesem Gesamtbereich "Parkstraße" vom Bestand abgeleitet. Gewisse Erweiterungsmöglichkeiten wurden berücksichtigt.

b.) Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

Um den besonderen Anforderungen an die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen in einem Kurort Rechnung zu tragen, werden oberirdische Stellplätze und Garagen, soweit möglich, in rückwärtige Bereiche gelegt. Bei größeren Anlagen sind TG`s vorgeschlagen.

c.) Verkehr

Durch das Gebiet führt die Kreisstraße PA 9.

Durch den Bau einer Ortsumgehungsstraße soll diese Straße von ihrer jetzigen Nutzung als Kreisstraße zu einer stark verkehrsberuhigten Anliegerstraße bzw. zu einem Fußgängerbereich übergeführt werden.

Bei der Gestaltung dieser Verkehrsfläche ist die hervorragende Linienführung und Lage im Gelände zu sichern und beizubehalten.

Der Einmündungsbereich der Gemeindeverbindungsstraße nach Fürstenzell soll durch geeignete Maßnahmen (Straßenrückbau, Grünanlagen ...) gestalterisch und funktional entsprechend den Anforderungen an ein attraktives Heilbad, umgebaut werden.

Dieser Einmündungsbereich stellt den Beginn des verkehrsberuhigten Abschnittes der PA 9 im Westen dar. Im Osten der PA 9 sind verschiedene Änderungen geplant:

- mittelfristig soll die PA 9 nicht mehr direkt nach Osten über das Bahngleis führen, sondern nach Norden zur Erschießungsstraße des neuen Kurzentrums, um überflüssigen Verkehr in diesem Bereich zu vermeiden (keine direkte Anbindung an die Umgehungsstraße PA 10).
- Auf der Trasse der alten PA 9 im östlichen Bereich, soll künftig nur noch ein Fahrrad- und Fußweg Richtung Osten - Kumpfmühle führen.
- Die PA 10 wird im Bereich zwischen Bahnübergang und Einmündung in die PA 9 aufgelöst bzw. in einen Fußweg übergeführt.
- Der nördliche Anschlußbereich dieses Streckenabschnittes kann als Erschließungsstück für die ausgewiesenen Bauflächen genutzt werden.
- Im Talbereich wird ein Fußweg zwischen altem Kurpark und Kumpfmühle/ Bereich Obersulzbach, vorgeschlagen.

d.) Schallschutz

Der Bebauungsplan schreibt im wesentlichen bestehende Verhältnisse (mit einer gewissen baulichen Entwicklungsmöglichkeit) fest.

Daher sind vorbeugende Schallschutzmaßnahmen nur bedingt möglich.

Gewisse Überschreitungen der Richtwerte sind durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen weitgehend zu kompensieren, jedoch nicht ganz auszuschließen, insbesondere dann, wenn man die Erhaltung gewachsener Ortsteile gleichrangig neben den Schallschutz stellt und so drastische Eingriffe in das Ortsbild, wie die Installation von Schallschutzwänden bzw. -wällen vermeiden will.

Durch die Realisierung der geplanten Umgehungsstraße würden sich die Belastungen durch Schallemissionen im Planungsgebiet erheblich reduzieren.

In diesem Fall sind die prognostizierten Zahlen zu überprüfen und die Schallschutzmaßnahmen ggf. hinfällig.

e.) Grünordnung

Durch entsprechende Festsetzung soll die natürliche, einheimische Vegetation gefördert werden, um die noch in Ansätzen dörfliche (landschaftsgebundene) Eingrünung im privaten und öffentlichen Bereich zu bewahren bzw. weiterzuentwickeln.

Für den historischen Kurpark ist ein eigenständiges, vom sonstigen privaten Grünbereich gesondertes Sanierungs- und Pflegekonzept zu erstellen.

Neben diesen Fragen der Eingrünung durch Sträucher und Bäume soll auch durch Vorgaben im Bereich Versiegelung, Schutz des Oberbodens - die Umweltgestaltung verbessert werden.

In diesem Sinne wurde für Grundstücke im Zusammenhang mit dem Bau von TG`s eine Grünflächenzahl (GÜZ) vorgegeben.

Verbesserungen der Freiflächengestaltungen sind im öffentlichen und im privaten Bereich gleichermaßen nötig, vor allem der Übergang zur freien Landschaft ist künftig besser zu gestalten (Ortsrandeingrünung).

4.4.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet umfaßt den Talbereich nördlich des Ortskernes von Bad Höhenstadt und ist ca. 10 ha groß.

Das Gelände steigt vom tiefsten Punkt mit 333 ü.NN nach Norden hin um ca. 12 m, nach Süden um ca. 7 m an.

Im Norden schießt das neue Kurzentrum an, im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Bahnlinie Passau - Neumarkt/St. Veit begrenzt das Gebiet im Osten.

Das Gebiet wird derzeit unterschiedlich genutzt:

- Bauflächen
- Verkehrsflächen
- private Grünflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- Wasserflächen

4.4.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch Veränderungen im Straßensystem, durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und durch die Verlegung der Kreiswohnungsbauten erforderlich.

4.4.6 Erschließung

a.) Straße

Das Gebiet ist durch die Kreisstraße PA 9 bzw. PA 10 erschlossen. Veränderungen des Straßennystems wurden unter Punkt 4.4.3/Verkehr erläutert.

b.) Wasser

Die zentrale Wasserversorgung von Bad Höhenstadt ist entweder durch den Zweckverband Wasserversorgung Sulzbachtalgruppe oder durch die Wasserversorgungsanlage des Marktes Fürstenzell gesichert.

Geeignete Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser sollen berücksichtigt werden.

c.) Abwasser:

Die Abwässer werden durch den Anschluß an den zukünftigen, zentralen Abwasserkanal Fürstenzell - Eholting in einem qualifizierten Trennsystem abgeleitet.

Derzeit ist das Gebiet an das bestehende Klärwerk Bad Höhenstadt angeschlossen (Mischsystem).

d.) Strom:

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG gesichert. Solartechnische Einrichtungen zur Gewinnung von Energie sind zulässig.

Geplant ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, das auch das "Familienkurgebiet Kumpfmühle" mit thermischer und elektrischer Energie versorgt.

e.) Erdgas:

Die Erdgas Südbayern baut derzeit eine Hochdruckleitung von Pocking über Fürstenzell und Ortenburg nach Vilshofen. Ein Erdgasanschluß von Bad Höhenstadt ist im Erschließungskonzept bereits vorgesehen. Bei Aspertsham wird dazu eine Gasdruckregel- und Meßanlage für die örtliche Versorgung errichtet.

f.) Abfallstoffe:

Die Abholung der festen Abfallstoffe ist derzeit durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau-Wald gesichert.

Ein Konzept zur Abfallvermeidung und -wiederverwertung für das Kurzentrum wird erstellt.

4.4.7 Kostenermittlung

Der Marktgemeinde Fürstenzell entstehen Kosten durch Veränderungen im Straßensystem, durch Ausweisung öffentlicher Grünanlagen mit Fußwegen und Wasserflächen und durch die Verlagerung der Kreiswohnungsbauten.

Konkrete Kostenangaben (Kostenschätzung) werden derzeit im Rahmen der Dorferneuerungsplanung erstellt.

Vornbach, den 24.02.94

Entwurfsverfasser

Bebauungsplan

.....
Arch. Wenzl/Huber



Fürstenzell, den 24.02.94

Markt Fürstenzell

.....
Holler

1. Bürgermeister



Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.1993 bis 09.12.1993 in Fürstenzell
ausgelegt.

Fürstenzell, den 22.06.94
Markt Fürstenzell

.....
Holler, 1. Bürgermeister



1. Die Marktgemeinde Fürstzell hat in der Sitzung vom 21.03.89.+ 31.07.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.91 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstzell, den 28.03.89+ 22.06.94

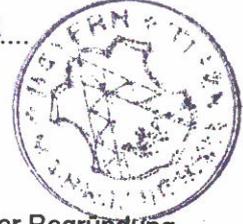
1. Bürgermeister



2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 11.05.1993 gemäß § 3 Abs.1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert. Die dort vorgetragenen Empfehlungen wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Fürstzell, den 22.06.94

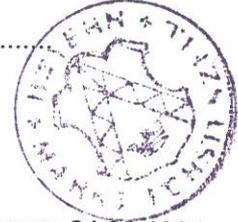
1. Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.08.1993 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 12.08.1993 gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.11.1993 bis 09.12.1993 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 26.10.93 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs.2 BauGB, gleichzeitig mit dem Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB.

Fürstzell, den 22.06.94

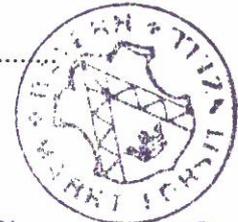
1. Bürgermeister



4. Der Marktgemeinderat hat am 24.02.1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.1994 und die Begründung in der Fassung vom 24.02.1994 gemäß § 10 BauGB und Art.91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 28.09.94 Nr.: 642 8 P gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Fürstzell, den 02.12.94

1. Bürgermeister



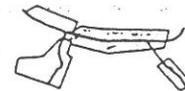
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am 02.12.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs.3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstzell, den 02.12.94

1. Bürgermeister



6.1. Beurteilung des "Allgemeinen Wohngebiets" Parkstraße



6.1.2. Beurteilung des Bereichs Parkstraße "ohne" Abzweigung PA 9 - PA 10

Ein Vergleich mit den Orientierungswerten im Beiblatt I der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) ergibt folgende, der Tabelle zu entnehmende Empfehlung für bestehende Wohngebäude im "Allgemeinen Wohngebiet" Parkstraße

Ab- stand Straßen- achse / Haus- front m	Beur- teilungs- pegel EG		Beur- teilungs- pegel OG		Schallschutzfenster- klasse in Wohnräumen [(35 dB(A)) EG/OG Klasse	Schallschutzfenster- klasse in Schlafräumen [30 dB(A)] EG/OG Klasse
	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)		
5	64.9	56.2	63.7	55.0	2/2	2/2
10	61.8	53.0	61.4	52.7	2/2	2/2
15	59.6	50.9	59.7	51.0	1/21	2/2
20	57.7	49.0	58.3	49.6	1/1	1/1
25	56.1	47.3	57.0	48.2	1/1	1/1
30	54.7	45.9	55.7	47.0	0/1	1/1

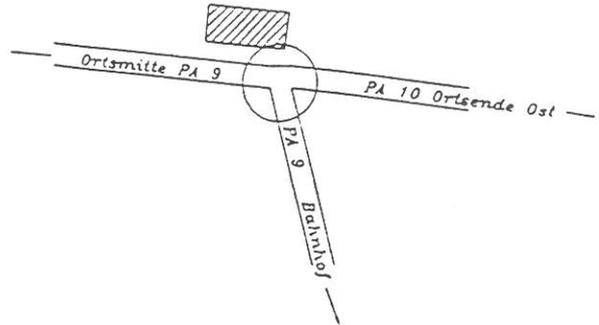
Bei einer *Neubebauung* ergehen nachfolgende Empfehlungen.

Ab- stand Straßen- achse / Haus- front m	Beurteilungs- pegel EG		Beurteilung speigel OG		Bebauung möglich	Maßnahme
	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)		
5	64.9	56.2	63.7	55.0	Nein	---
10	61.8	53.0	61.4	52.7	JA	Grundrißgestaltung
15	59.6	50.9	59.7	51.0	JA	Grundrißgestaltung
20	57.7	49.0	58.3	49.6	JA	Grundrißgestaltung
25	56.1	47.3	57.0	48.2	JA	Grundrißgestaltung
30	54.7	45.9	55.7	47.0	JA	Grundrißgestaltung

Anlage: Auszug aus der schalltechnischen Stellungnahme (Lafuwa) als Grundlage für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.

6.1.3. Beurteilung der Parkstraße im Bereich der Abzweigung PA 9 - PA 10

Den Geltungsbereich der Empfehlung verdeutlicht die nebenstehende schematische Zeichnung, sie ist keinesfalls zur Maßentnahme geeignet.



Bei bestehender Wohngebäuden ergehen folgende Empfehlungen.

Ab- stand Straßen- achse / Haus- front	Beurteilungs- pegel EG		Beurteilung spiegel OG		Schallschutzfenster- klasse in Wohnräumen [(35 dB(A)) EG/OG	Schallschutzfenster- klasse in Schlafräumen [30 dB(A)] EG/OG
	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)		
m					Klasse	Klasse
10	62.4	53.6	62.1	53.4	2/2	2/2

6.2. Beurteilung des Sondergebiets Parkstraße

Ein Vergleich mit den Orientierungswerten im Beiblatt 1 der DIN 18005 von tagsüber 45 dB(A) und nachts 40 dB(A) ergibt folgende, der Tabelle zu entnehmende Empfehlung für *bestehende Wohngebäude* im Mischgebiet Bad Höhenstadt "Sondergebiet" Parkstraße.

Ab- stand Straßen- achse / Haus- front	Beur- teilungs- pegel EG		Beur- teilungs- pegel OG		Schallschutzfenster- klasse in Wohnräumen [(35 dB(A)) EG/OG	Schallschutzfenster- klasse in Schlafräumen [30 dB(A)] EG/OG
	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)		
m					Klasse	Klasse
5	64.9	56.2	63.7	55.0	4/4	3/2
10	61.8	53.0	61.4	52.7	4/4	3/2
15	59.6	50.9	59.7	51.0	3/3	3/2
20	57.7	49.0	58.3	49.6	3/3	2/2
25	56.1	47.3	57.0	48.2	3/3	2/2
30	54.7	45.9	55.7	47.0	2/2	1/2

Anlage: Auszug aus der schalltechnischen Stellungnahme (Lafuwa) als Grundlage für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.

Anhang:

Tabelle der Ergebnisse Lärmprognose anhand der DTU-Werte Tiefbauabt. LRA-Passau und DIN 1805 T1.

PA	Abstand/m Geschw. zul. Y	LV _T	LV _N	Zul. Orientierungswerte DIN 18005 T1, Beiblatt						Bemerk.
				WR		WA		MI/MD		
				T 50	N 40	55	45	60	50	
Überschreitung										
9	6 m 100 km/h (50 km/h)	64	53			9	8	4	3	Bad Höh. Bahnhof
10	5 m 50 km/h (30 km/h)	64	53	14	13	9	8			Bad Höh. Parkstraße
10	4,5 m 50 km/h	64	53			9	8	4	3	Bad Höh. Altort
10	30 m 100 km/h (60 km/h)	58	47			3	2			Bad Höh. Umgeh.Str.
9	8 m 50 km/h	58	47			3	2			Bad Höh. Niedermeierf.

Die Werte wurden überschlägig für lange, gerade Straßen mit homogener Emission bei ausschließlicher freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ermittelt.

DIN 18005T1 - Bekanntmachung des StMU vom 03.08.1988 Nr. II B 8-4641.1-001/87, Berücksichtigung des Schallschutzes im Hochbau, ALLMBI. Nr. 16/1988 S.670 ff

Die Werte in Klammern bedeuten, welche Geschwindigkeitsobergrenze angestrebt wird, d.h. die Schallemissionen verringern sich!