

Fürstenzell 16. 04. 98

MARKT FÜRSTENZELL


1. Bürgermeister



Bearbeitung

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

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

05.02.1998

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 Gemeinschaftsanlagen
- § 11 öffentliche und private Grünflächen
- § 12 Kinderspielplatz
- § 13 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 14 Garagen
- § 15 Dächer
- § 16 Außenwände und Oberflächen
- § 17 Farb- und Fassadengestaltung
- § 18 Höhenlage der Gebäude
- § 19 Verkehrsflächen
- § 20 Geländegestaltung
- § 21 Einfriedungen

IV. Schlußbestimmungen

- § 22 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

C. Hinweise

D. Begründung

E. Anhang

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung des Architekturbüros Wenzl + M. Huber, Vornbach in der Fassung vom 05.02.1998 mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung.

Hinweise und Begründung sind beigelegt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung. Der bestehende Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des vorliegenden Planes durch die Neuplanung ersetzt.

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.
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.
- (3) Die als „Park“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) zulässige Grundflächenzahl: max. 0,3
- (2) zulässige Geschosflächenzahl: max. 0,6

- (3) Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der jeweiligen Planeintragungen.
Über dem obersten Geschoß sind keine weiteren Nutzungen zulässig.
- Fällt das Gelände, bezogen auf die Haustiefe bzw. Länge um mehr als 1,50 m, ist das Untergeschoß als Vollgeschoß auszubilden.
Darüber ist dann noch 1 Vollgeschoß zulässig.
- (4) Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag
zwei Vollgeschosse zwingend
- (5) Hausformen
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nach Planeintrag
- (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:
Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
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.
- (2) Baulinien:
Gemäß Planeintrag

§ 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 Rasenfuge).

(2) Stellplatzschlüssel

Es gilt die IM Bek. `78/Art. 52 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, 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 (nur zulässig wo gekennzeichnet).

§ 10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

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

§ 11 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.

In den Sickermulden und Sickergräben sind die Grünflächen extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd pro Jahr).

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

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

Je 250 qm privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 12 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).

§ 13 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 Artenlisten zu pflanzen.

Je 4 Stellplätzen ist zur Begrünung der Parkplätze ein Großbaum zu pflanzen. Baumart nach Artenlisten.

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

- (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) Artenlisten

Artenliste 1 für Promenade und Wohnstraße

(Hochstamm)

Linde	Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ahorn	Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer compestre (Feldahorn)
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Wildkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

je Straßenzug ist eine Baumart durchgängig zu pflanzen

Artenliste 2 für Baumreihe an der Straße nach Hafering

Apfel in Lokalsorten
Birne in Lokalsorten
Zwetschke in Lokalsorten
Kirsche in Lokalsorten

Artenliste 3 für Ortsrand nach Norden

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

Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Buche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Tilia cordata	- (Winterlinde),Linde
Tilia platyphyllos	- (Sommerlinde)

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
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Korkenzieher-Hasel
Crataegus monogyna		Weiß-Dorn
Rosa carina	-	Hunds-Rose

Die Grundstücke im Norden zum künftigen Ortsrand hin, die an die freie Landschaft anschließen, sind locker mit freiwachsenden Baum- oder Strauchgruppen zu bepflanzen.

Durchgehende, geschnittene Hecken sind an dieser Stelle anzuschließen. Ergänzungen durch Blütensträucher sind zulässig.

(5) Artenliste 4 für Kurpark

Die Begrünung ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

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

Bäume I. Wuchsordnung:

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus silvestris	Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

In Ergänzung zu oben genannten Arten sind im Gebäudebereich folgende Arten (Bäume I. Wuchsordnung) möglich.

Obstbäume in Lokalsorten	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Juglans regia	Walnuß

Bäume II. Wuchsordnung

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Pyrus pyraster	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia var.edulis	Mährische Eberesche
Taxus baccata	Eibe

In Ergänzung zu oben genannten Arten sind im Gebäudebereich folgende Arten (Bäume II. Wuchsordnung) möglich:

Obstbäume

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Äpfel in Lokalsorten
Birnen in Lokalsorten
Zwetschgen in Lokalsorten
Kirschen in Lokalsorten

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	Hunds-Rose
Salix in Arten	Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

(6) Nadelgehölze

Nadelgehölze sind zur Einfriedung von Privatgärten sowie in Gartenbereichen, die sich zur Straße hin orientieren, unzulässig.

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 aufzastern. 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.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 14 Garagen

- (1) Garagen sind gemäß Planeintrag als selbstständiges Gebäude zulässig oder als Anbau mit Pultdach.

§ 15 Dächer

- (1) Dachform und Kniestock

Satteldach (SD): 19 - 27°, Ziegel naturrot
Kniestock über Decke Obergeschoß: max. 30 cm
(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

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

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

- (2) Dachaufbauten

Dachgaupen sind unzulässig.
Solaranlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig.
Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

- (3) Dacheinschnitte (-terrassen) sind unzulässig

- (4) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig.
Max. 2 Stück pro Dachseite.

Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten(-anbau) zulässig.

§ 16 Außenwände und Oberflächen

- (1) Außenwände sind so zu konstruieren, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.
- (2) Grundsätzlich sind Massiv- und Leichtbauweisen zulässig.
- (3) Unzulässig sind:
 - auffallend unruhige (Zier-)Putze
 - Kunststoffverkleidungen
 - Ornament-Strukturgläser
- (4) Außenwände (Brandwände) ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
Als Richtwert gilt:

1 Pflanze je 2 m Wandlänge

Auch Fassaden mit Fenster sollten in Anbetracht der positiven stadtoökologischen Wirkung insbesondere auf das Kleinklima mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden.
- (5) Anbauten in einem Abstand von 0 - 3 m zur Grundstücksgrenze dürfen keine Öffnungen zum Nachbargrundstück haben (Brandwand/Sichtschutz).

§ 17 Farb- und Fassadengestaltung

- (1) Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- (2) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

§ 18 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.

§ 19 Verkehrsflächen

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

- (2) Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig ist:
 - Asphaltbelag
 - Pflasterbelag

- (3) Fuß- und Radwege zulässig ist:
 - wassergebundene Decke
 - Pflasterfläche
 - Kiesmastix
 - Asphalt

- (4) Fußgängerbereiche und Plätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig ist:
 - 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

§ 20 Geländegestaltung

Das vorhandene 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).

§ 21 Einfriedungen

Art. 9 (1) BayBO

Nicht zulässig sind straßenseitige Einfriedungen im Zufahrtsbereich.
Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel aller Art auszubilden.

Zulässig sind:

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

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

IV. Schlußbestimmungen

§ 22 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

C. Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Fürstzell 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.

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 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 Baugrund

Der vorhandene Baugrund besteht in der obersten Schicht aus Lößlehm. Dieser feinsandige Ton ist bei steifer Konsistenz gut tragfähig. Darunter befindet sich eine tragfähige Kiesschicht von 1,0 bis 1,5 m Mächtigkeit.

Als dritte Schicht stößt man auf Blättermergel (Meeresmolasse) in Form eines steifen bis halbfesten, sandigen Tones.

Grundwasser ist in diesem Schichten nicht vorzufinden.

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.

Die Möglichkeit von Sondagegrabungen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wird eingeräumt. Die Kosten für diese Maßnahme sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie getragen werden, von der Gemeinde bzw. dem Bauträger zu übernehmen.

Sollten dabei Bodendenkmäler mit guten Erhaltungsbedingungen und von größerer Bedeutung angetroffen werden, so kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis erst erteilt werden, wenn die Antragsteller es ermöglichen, auf ihre Kosten bauvorgreifend den gesamten der Zerstörung zum Opfer fallenden Teil der Bodendenkmals freizulegen und zu bergen.

2.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

D. Begründung

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

Das Planungsgebiet ist im bestehenden Bebauungsplan als Sondergebiet „Kurgebiet“ ausgewiesen.

Da in der derzeitigen wirtschaftlichen, finanziellen und sozialpolitischen Situation die Wiederbelebung von Bad Höhenstadt, d.h. der Neubau eines Kurzentrums nicht realisierbar ist, hat sich die Marktgemeinde Fürstenzell dazu entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um eine andere bauliche Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Insbesondere durch den Umstand, daß halbfertige Bauwerke im Rohbauzustand das Ortsbild stark beeinträchtigen, besteht Handlungsbedarf für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet.

Bedingt durch o.g. Baueinstellung ergibt sich für den Ort Bad Höhenstadt eine völlig veränderte Baulandsituation.

Die im Zusammenhang mit der im Osten geplanten Ortsumgehung angeordneten Bauflächen in Gadham stehen nicht mehr zur Disposition, so daß, abgesehen von 6 - 7 gemeindeeigenen Bauparzellen keine Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Das geplante Wohngebiet auf der Fläche des Kurzentrums steht damit als entwicklungsfähige Ortserweiterungsfläche zur Verfügung und soll in einem Zeitraum von 10 - 15 Jahren entwickelt werden.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

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

Das Planungsgebiet wird in zwei Teile gegliedert:

Der westliche (gemeindliche) Teil wird „Bad Höhenstadt - Wohnpark West“ bezeichnet, der östliche (private) Teil wird „Bad Höhenstadt Ost“ bezeichnet.

Die beiden Bereiche werden gemeinsam geplant, jedoch verfahrensrechtlich als eigenständige Bereiche behandelt.

Der Bereich „Wohnpark-West“ ist ca. 41.320,00 qm groß und wird begrenzt im Süden von einer Wohnbebauung entlang der Kreisstraße PA 9, im Westen von der Gemeindeverbindungsstraße nach Hafering, im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Osten vom Gelände des „Wohnpark-Ost“. Es umfaßt folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 105/10 105/11 277 104/2 tw.

2.2 Topographie

Das Planungsgebiet fällt vom höchsten Punkt im NW (363 m ü. NN) nach Süden hin um 20 m ab.

Im Süd/Osten ist das natürliche Gelände durch den Baugrubenaushub des begonnenen Kurzentrums verändert. Die endgültige Modellierung des Geländes wird mit der Fertigstellung der begonnenen Bauten bzw. mit deren Abbruch möglich sein.

2.3 Nutzungen

Die unberührten Hangflächen werden derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt (Heuwiesen).

2.4 Baugrund

Der überwiegende Teil des Geländes ist unberührt und voll tragfähig.

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 über-regionaler 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 derzeit als SO Kurzentrum ausgewiesen und soll im Parallelverfahren als WA festgeschrieben werden.

3.3 Fachplanungen

3.3.1 Entwässerungsmaßnahmen

Das Planungsgebiet soll im Mischsystem an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

3.3.2 Erdgas

Die Erdgas Südbayern hat ihr grundsätzliches Interesse an einer Versorgung des Baugebietes mit Erdgas bekundet.

Derzeit werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erarbeitet.

4. Städtebauliche Planung

4.1. Bauliche Nutzung

4.1.1 Zielsetzung

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluß an bebaute Siedlungsbereiche in Bad Höhenstadt..

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.

Die grundsätzliche städtebauliche Idee der Gesamtplanung wurde aus der Topographie bzw. vom geplanten Baukörper des Kurzentrums abgeleitet.

Der Bereich „Wohnpark-West“ soll durch parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen erschlossen werden. Die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße ist mit entsprechender Geländemodellierung in dem ca. 10 m breiten Grünstreifen im Westen geplant.

Die Hügelkuppe ist von Bebauung freigehalten und soll im Rahmen der Dorferneuerung als Park angelegt werden.

4.1.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wurden so festgesetzt, daß sich großzügige, zusammenhängende Grünflächen, räumlich gut gefaßte Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und ablesbare eigenständige Wohnquartiere entstehen können - bei sparsamen Umgang mit der Fläche.

Das Siedlungsbild wird locker und gut durchgrünt sein.

Die Geschosßzahl und die Dachformen sind aus den angrenzenden Siedlungsteilen abgeleitet.

4.1.3 Baugrenzen

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

4.2 Bauliche Gestaltung

4.2.1 Dachlandschaft

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

4.2.2 Baukörper und Höhenlage

Die Begrenzung der Geschößzahl und der Sockelhöhe soll eine harmonische Einfügung der Gebäude in die Landschaft sichern.

4.2.3 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.

Die Oberflächenentwässerung wurde durch offene Gerinne und Gräben in die Freiflächengestaltung integriert.

4.3.1 Verkehrsgrün

Das öffentliche Erschließungssystem wird mit unterschiedlichen Großbäumen bepflanzt.

Die Bestandbäume an der Straße nach Hafering werden erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Die geplanten Großbaumstrukturen dienen als ökologische Ausgleichsflächen, sie werden langfristig städtebaulich wirksam sein und zusammen mit den straßennahen privaten Grünflächen die Gebäude einbinden.

Breite Pflanzstreifen ermöglichen ein gesundes Wachstum und eine lange Lebenserwartung der Bäume (ca. 10 qm pro Baum). Die Entwässerung der Straßen und Wege erfolgt zum Teil in die Baumgräben und ermöglicht so die notwendige Wasserzufuhr.

4.3.2 Öffentliche Grünflächen, Wasserrückhaltung

Die Hügelkuppe wird von Bebauung freigehalten und soll als Park angelegt werden. Die Bepflanzung ist aus dem bestehenden Grünordnungsplan entwickelt.

Als zusätzliche Grünverbindung zwischen dem geplanten und dem alten Kurpark ist ein ca. 10 m breiter Grünstreifen im Westen in der Achse des alten Kurhauses angelegt.

Parallel zu den Erschließungswegen wird das Oberflächenwasser gesammelt und in die Sickergräben und Sickermulden eingeleitet. Diese Grünflächen werden bepflanzt. Durch die extensive Pflege wird sich ein naturnaher Charakter entwickeln.

Diese strapazierfähigen Grünflächen dienen auch für Kinderspiel und Freiraumnutzung.

Die wechselfeuchten Zonen sind wertvolle ökologische Grünflächen.

4.3.3 Ortsrandeingrünung

Der Nordrand des Planungsgebietes soll zur landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Hecken als grüner Ortsrand definiert werden.

Im Westen markiert eine Baumreihe entlang der Straße nach Hafering den Siedlungsrand.

4.4 Private Grünflächen

4.4.1 Gartenflächen

Private Grünflächen müssen je 250 qm einen Laubbaum aufweisen um langfristig eine flächige Baumstruktur im Baugebiet zu erreichen.

4.4.2 Parkplatzbegrünung

Private Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen.

Um die Überdeckung der Parkplätze zu erreichen, ist je 4 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).

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Baugebiet soll von der Straße nach Hafering her erschlossen werden.

Ein differenziertes Fußwegesystem verbindet die einzelnen Bauquartiere untereinander und erschließt bestehende Ortsteile und den neuen Park auf der Hügelkuppe.

5.2 Versorgung

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

5.3 Abwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz im Osten und im Mischsystem im Westen abgeführt.
Oberflächenwasser wird über straßenbegleitende Gerinne bzw. offene Landgräben in den Vorfluter geleitet.

5.4 Entsorgung

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

5.5 Schallschutz

Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann gemäß DIN 18005 anzustrebende „schalltechnische Orientierungswerte“ überschreiten.

Die überschlägige Schallemissionsberechnung ergab eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Schallschutzwerte. Zugrunde gelegt wurden die aktuellen Verkehrszahlen mit 10 %-igem Aufschlag. Damit konnte auf eine detaillierte Berechnung verzichtet werden.

6. Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan wird durch die Neuplanung ersetzt.