

1. Festsetzung durch Planzeichen

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|------------------|
| GRZmax. | Bauweise |
| Haustrom | Dachform |
| Anzahl Vollgeschosse | Wandhöhe maximal |
| Nichtstützfläche | |
- 0,30 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,30
- Einzel- / Doppelhaus maximal zulässige Wandhöhe 6,5m
- Zahl der Vollgeschosse, hier 2

- 1.2 Bauweise, Baugrenzen
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- 1.3 Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
 - öf. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigt
 - keine Einfahrt

- 1.4 Dachformen und Firstrichtung
- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - PD Pultdach
 - Hauptfirstrichtung

- 1.5 Grünordnerische Festsetzungen
- Bäume zu pflanzen am Straßenraum
 - Bäume zu pflanzen auf öf. Fläche

- 1.7 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
- █ Grenze des räuml. Geltungsbereiches
 - zu besitzende Bodenplatte
 - 2. Hinweise und nachrichtliche Übernahme
 - bestehende Bebauung
 - Hausnummer, hier Nr. 10
 - Furnummer, hier 105
 - bestehende Höhenlinie, hier 345
 - geplante Grundstücksgrenze
 - 700 Parzellengröße
 - Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne

I. Allgemeine Vorschriften

§1 Bestandteile

Der Bebauungsplan Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt wird nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) aufgestellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 23.03.2017 und der Grünordnungsplanung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

§2 Geltungsbereich

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

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§3 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO festgesetzt.

§4 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- (1) max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,35
- (2) max. Zahl der Vollgeschosse: 2
- (3) Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich eingeschossig auszuführen.
- (4) die max. Wandhöhe wird auf max. 6,5 m begrenzt. Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

§5 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- (2) nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

- (1) Baugrenzen Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
- (2) Die Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten.

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

- (1) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- (2) Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterterrassen, Naturstein- bzw. Betonpflaster mit Raserfüge).
- (3) Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO einhalten. Soweit Grenzgaragen aneinandergelagert werden, sind diese in Querschnittsausführung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf mind. 3m festgesetzt.
- (4) Stellplatzschlüssel Bei Einfamilienhäusern gilt folgender Schlüssel: - 2 Stellplätze / Wohneinheit - 1 Stellplatz / Einliegerwohnung bis 60m²

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

- (1) Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in: Fahrbahn, Grünfläche und Gehweg im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- (2) öf. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Wohnstraße verkehrsberuhigte Bereiche

§9 Grünordnung

- (1) Bäume auf Privatgrundstücken Pro Grundstück ist ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum mind. III. Wuchsortung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
- (2) Bei Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.
- (3) Zu pflanzende Straßenbäume Die im bzw. am öffentlichen Straßenraum festgesetzten Bäume sind nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen kurzfristig zu pflanzen. Es sind Bäume mind. II. Wuchsortung zu verwenden.
- (4) Bei der Auswahl der Pflanzarten wird auf den unter Hinweis zur Satzung beliegenden Pflanzlisten verwiesen.
- (5) Pflanzqualitäten jeweils mind. H 3xv STU 18-20, wenn nicht anders festgesetzt.
- (6) Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadeighölzern nicht zulässig.

§10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §1a und §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Die im Geltungsbereich Wohnpark Ost 2 bislang festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen mit einer Größe von 723m² wird außerhalb des Geltungsbereiches Wohnpark Ost 3 auf der FlurNr. 123 Gmkg. Bad Höhenstadt in gleicher Größe festgesetzt - im Bebauungsplan "Familienquartier Kumpfmühle" Deckblatt Nr. 3. Diese Ausgleichsmaßnahme ist bis spätestens Ende April 2018 durchzuführen.

§11 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune, Metallstabzäune oder als Holz-Hänelzäune ohne Sockel mit einer Gesamthöhe von max. 1,10m zulässig. Zu öffentlichen Straßenflächen hin ist ein Abstand von 0,5m einzuhalten.

§12 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
 - (2) Straßenflächen: zulässige Beläge - Asphaltbelag - Pflasterbelag
 - (3) Fuß- und Radwege: zulässige Beläge - Pflasterbeläge - Mineralbeton mit Rieseleinreutung - Asphalt
 - (4) Stellplätze Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten: - wassergebundener Belag - Betonpflaster mit Raserfüge, grau - Natursteinpflaster (Granit) mit Raserfüge - Rasengittersteine - Schotterterrassen
- §14 Geländegegestaltung: Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abtragungen 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).
- §15 Höhenlage der Gebäude Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abtragungen und Anhöhen ergeben. Fällt das Gelände bezogen auf die Haustiefe bzw. Hauslänge um mehr als 1,50m, ist das untere Geschoss als Hanggeschoss, o.h. als Untergeschoss auszubilden (E + U). Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabepan einzutragen. Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die max. zulässigen Wandhöhen abzustimmen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§16 Dächer

- SD Satteldach: 22° - 35° Ziegel / Betondachstein, rot
- WD Walmdach: 22° - 35° Ziegel / Betondachstein, rot
- PD Pultdach: 7° - 15° Blechdeckung

Hauptfirstrichtung

- Anbauten, Garagen und Nebengebäude Dachausbildung wie Hauptgebäude.
- (2) Dachaufbauten Dachgaupen sind unzulässig. Max. 1 Querriegel pro Dachseite, First Nebendach 50cm unter First Hauptdach, Dachneigung wie Hauptdach
- (3) Dachschneitten sind unzulässig.
- (4) Dachverglasungen Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5m² zulässig. Randabstand zum Ortsgang mind. 3m, max. 2 Stück / Seite. Größere Dachverglasungen sind nur als Glasstapel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

C. Hinweise

1. Hinweis auf Pflanzlisten

- (1) Bäume im bzw. am öffentlichen Straßenraum
 - Prunus avium Wildkirsche
 - Pyrus pyrastrer Wildbirne
 - Malus sylvestris Wildäpfel
- (2) Bäume für Streuobstwiesen
 - Juglans regia Walnuss
 - Malus sylvestris Holz-Äpfel
 - Prunus avium Wildkirsche
 - Pyrus communis Holz-Birne
 - Malus domestica Fruchtapfel in Arten
 - Pyrus communis Fruchtbirne in Arten
- (3) Gehölze für Feldhecken
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Cornus avellana Hasel
 - Crataegus spec. Weißdorn
 - Lonicera caprifolium Gelbblatt
 - Prunus spinosa Schliehe
 - Populus tremula Zitterpappel
 - Rosa spec. Rosen
 - Rubus spec. Brombeere
 - Salix spec. Weiden
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- (4) Bäume für private Grünflächen
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Alnus cordata Italienische Erle
 - Alnus in cana Grauerle
 - Amelanchier lamarckii Felsenbirne
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Crataegus laevigata Äpfel-Dorn
 - Crataegus laevigata Rot-Dorn
 - Juglans regia Walnuss
 - Prunus avium I. Sorten Vogel-Kirsche
 - Pyrus communis Wildbirne
 - Sorbus aucuparia Eberesche
- (5) Sträucher
 - Amelanchier ovalis Felsenbirne
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus avellana Hasel
 - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Rosa in Arten Wildrosen
 - Salix spec. Weide
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Viburnum spec. Schneeball
 - Beerensträucher in Sorten

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

"Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt"

Endfassung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 31.05.2017

GEMEINDE: Markt Fürstenzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

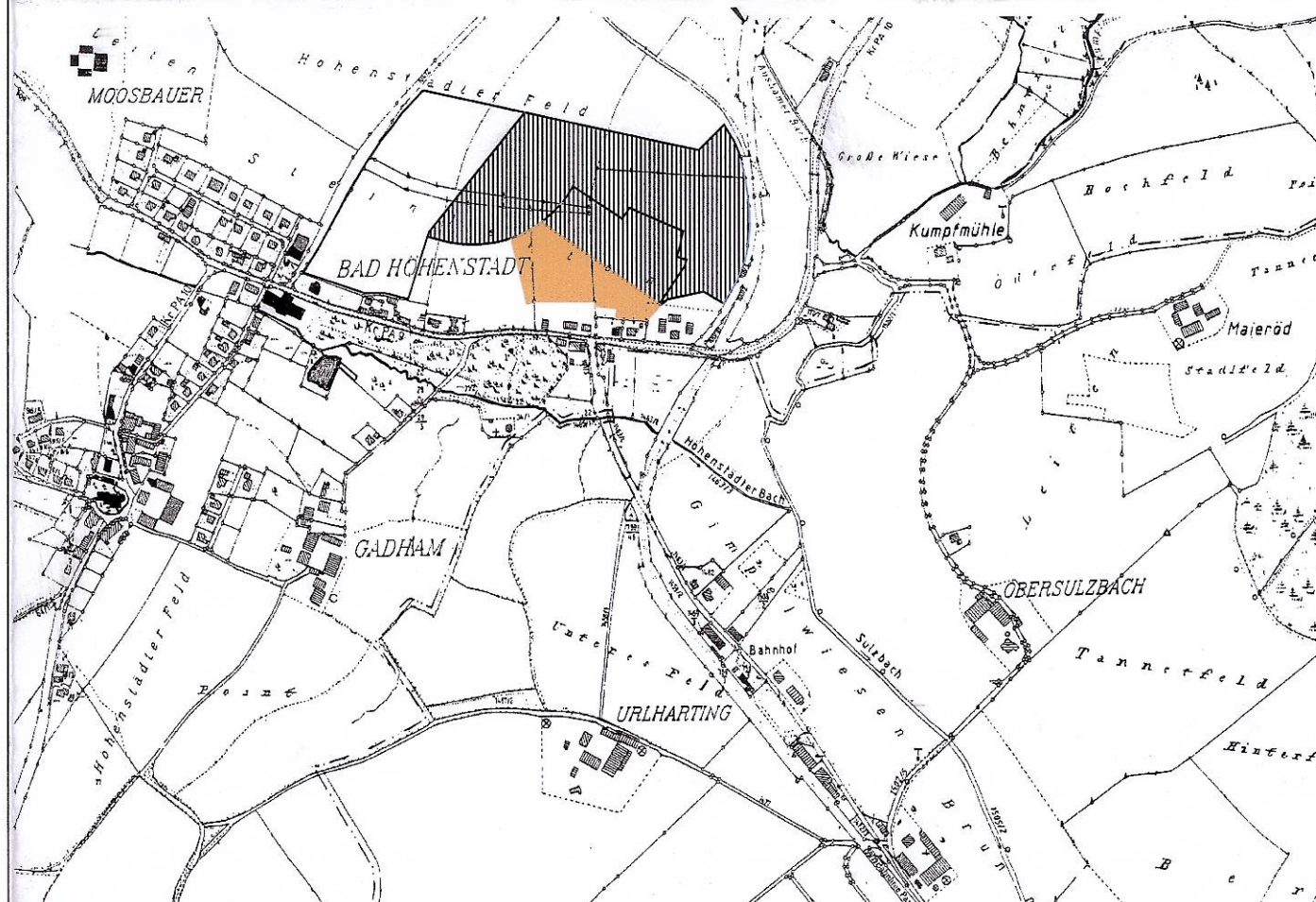
Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt" beschlossen. (Plan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB) Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 02.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2012 bis 05.12.2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 02.08.2012 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2012 bis 05.12.2012 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 15.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 03.03.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 15.09.2016 wurde mit der Begründung gem. § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2017 bis 03.03.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 31.05.2017 den Bebauungsplan "Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 23.03.2017 als Satzung beschlossen.
Fürstenzell, 03.10.2017
Markt Fürstenzell
Hammer
1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Fürstenzell, 03.10.2017
Markt Fürstenzell
Hammer
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt" wurde am 04.11.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Fürstenzell, 04.11.2017
Markt Fürstenzell
Hammer
1. Bürgermeister

Vorbereitung: 02.08.2012
Entwurf: 15.09.2016
Endfassung: 23.03.2017

WENZL BDA ARCHITECTEN
DR. ERNST-DEBRA-STL 8
PASSAU
TELEFON 0851/7592-0
TELEFAX 0851/7592-20
WWW.WENZL-ARCHITECTEN.DE
INFO@WENZL-ARCHITECTEN.DE

MASSTAB 1/1000



Übersichtsplan 1/5000

Markt Fürstenzell

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt"

Endfassung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 31.05.2017



2. Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Energie sparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt

2. Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren. Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) gesammelt und gespeichert werden. Zur Gartenbewässerung sollte nur Regenwasser verwendet werden. Im Haus sind Wassersparmaßnahmen zu verwenden. Der Bodenversiegelungsgrad auf der Bäuapazelle soll minimiert werden. Evtl. anfallendes Grundwasser darf nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Erforderliche Grundwasseraberkennungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

3. Wasserentsorgung

3.1. Niederschlagswasser

Zur Beseitigung anfallender Niederschlagswasser werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbringung der Entwässerungseinrichtung
- Dezentrale Regenwassererückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinne, Mulden und Gräben
- Breittflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbringung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

3.2 Schmutzwasser

Das Planungsbereich liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Fürstenzell und ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

3. Sonstige Hinweise

1. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerweh

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerweh (Zufahrten, Bewegungswegen usw.) gemäß den "Richtlinien für Flächen für die Feuerweh" in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

2. Erschließungs- und Wendeanlagen

Die verkehrlichen Erschließungs- und Wendeanlagen sind hinsichtlich Befahrbarkeit, Fahrbereich und Sicht, insbesondere für Müllfahrzeuge, entsprechend den Vorschriften der RASt 06 herzustellen

IV. Schlussbestimmungen

§ 17 Der Bebauungsplan Wohnpark Ost 3 ersetzt in seinem Geltungsbereich den entsprechenden Bereich des Bebauungsplanes Wohnpark Ost 2 / Deckblatt 5.

§ 18 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes Fürstenzell rechtsverbindlich.