



# Inhaltsverzeichnis

## A. 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 Versorgungsflächen
- § 10 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- § 11 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte
- § 12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- § 13 öffentliche und private Grünflächen
- § 14 Kinderspielplatz
- § 15 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- § 16 Immissionsschutz
- § 17 Naturschutz

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 18 Baukörper
- § 19 Dächer und Wandhöhen
- § 20 Außenwände und Oberflächen
- § 21 Farb- und Fassadengestaltung
- § 22 Höhenlage der Gebäude
- § 23 Verkehrsflächen
- § 24 Geländegestaltung
- § 25 Einfriedungen
- § 26 Freiflächengestaltungsplan

### IV. Schlußbestimmungen

- § 27 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

## B. Hinweise

## C. Begründung

## **A. Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung des Architekten A. Heinrich in der Fassung vom 18.11.1999 mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise und Begründung sind beigefügt.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

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

### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Baugesetzbuch -BauGB- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und Baunutzungsverordnung -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 Nutzung**

(§ 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.  
(§ 1 Abs. 3 BauNVO).  
Unzulässigkeit von Ausnahme im WA:  
Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen.
- (2) Die im Bebauungsplan als GE' bezeichneten Flächen werden als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. (§ 1 Abs. 3 BauNVO).  
Unzulässigkeit von Ausnahmen im GE':  
Nicht zulässig ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten.
- (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

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

- |     |                                        |                     |
|-----|----------------------------------------|---------------------|
| (1) | zulässige Grundflächenzahl (GRZ):      | je nach Planeintrag |
| (2) | zulässige Geschößflächenzahl (GFZ):    | je nach Planeintrag |
| (3) | Zahl der Vollgeschosse: I, II oder III | je nach Planeintrag |

Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend den jeweiligen Planeintragungen.  
Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich eingeschossig auszuführen mit einer max. Wandhöhe von 3,00 m (Wandhöhe gemäß Art. 6, Abs. 37 b BayBO).

- (4) Im WA sind pro Wohnhaus maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## § 5 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- (2) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäudelänge im GE' darf mehr als 50 m betragen.

- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- (4) Abstandsflächenregelung:

Die Mindestabstandsflächen nach der BayBO, Art. 6 sind einzuhalten.

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt im eingeschränkten Gewerbegebiet 0,25 der Wandhöhe, mind. jedoch 3 m (Art. 6, Abs. 4, BayBO). Vom eingeschränkten Gewerbegebiet zum Wohngebiet hin (Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung) muß die Tiefe der Abstandsflächen jedoch mind. 0,5 der Wandhöhe betragen (Art. 6 Abs. 4 BayBO).

## **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

- (1) Baugrenzen und Baulinien:  
Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
- (2) Ausnahmen zu den Baugrenzen:  
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.

## **§ 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze 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. v. 12.02.1978 / Art. 55 BayBO  
(Es wird der jeweilige Mittelwert festgelegt)

Bei Wohngebäuden gilt folgender Schlüssel:  
2 Stpl. je Wohneinheit

Bei gewerblichen Anlagen gilt folgender Schlüssel:  
1 Stpl. je 60 qm Hauptnutzfläche

## **§ 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, Schrammborde, Fußwege, Radwege, Parkflächen, Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- (2) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigte Bereiche

## **§ 9 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind für Trafostationen vorgesehen.

## **§ 10 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind vorgesehen für:

- Recyclingcontainer für Glas, Blech und Plastik

## **§ 11 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte

Die einzelnen Leitungsrechte für Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen auf Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## **§ 12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

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

## **§ 13 Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Baumscheiben und Baugräben entlang der öffentlichen Straßen und Wege, sowie sonstige durch Planzeichen festgesetzte straßenbegleitende Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden.

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

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

Je 200 qm privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.



## § 14 Kinderspielplatz

§9 Abs. 1 und Art. 8 BayBO

- (1) 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).

## § 15 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes sowie die Platz- und Grünflächen sind Bäume nach den Pflanzschematas zu pflanzen.  
Je 5 Stellplätzen ist zur Begrünung der Parkplätze ein Großbaum zu pflanzen. Baumarten und Qualität wie Pflanzschema.  
Für eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf es der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.  
Bei der Anpflanzung der Bäume ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB Art. 47 bis 54 zu beachten. Bei Bauanträgen im Gewerbegebiet sowie bei Bauanträgen mit mehr als 3 WE ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und genehmigen zu lassen.
- (2) Als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft und als Abgrenzung zwischen WA und GE' ist ein Pflanzstreifen von mind. 4,00 m Tiefe vorzusehen. Auf diesem Pflanzstreifen sind die lt. Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflanzen.
- (3) Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.
- (4) Bei der Anpflanzung sind zum nächstgelegenen Fahrbahnrand folgende Mindestabstände einzuhalten, soweit Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern:

Sträucher mit einem Stammdurchmesser bis 0,1 m: mind. 6,00 m  
Bäume mit einem Stammdurchmesser > 0,1 m: mind. 10,00 m

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.

- (5) Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

(5) Pflanzlisten

(5.1) Straßenbegleitpflanzung:

Entlang der Planstraßen A - F

Bäume:

Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Mindestpflanzqualität: H., 3 x v., a. e. w. Su.  
St. U. 20 - 25 cm.

Sträucher: siehe Punkt 5.2

Unterpflanzung alternativ: Landschaftsrasen

(5.2) Pflanzflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Gehölzflächen bzw. Einzelbäume

Bäume:

Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Mindestpflanzqualität: H. oder Hei., 3 x v., St. U. 16 - 18 cm.

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa canina	-	Hundsrose

Mindestpflanzqualität: 2 x v., 60 - 100 cm.



(5.3) Pflanzflächen innerhalb der privaten Grünfläche

Bäume: Arten siehe Punkt 5.2

zudem  
Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Rosa rubrifolia	-	Alpenrose
Syringa vulgaris	-	Flieder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: 2 x v., 60 - 100 cm.

(5.4) Im Bereich von Sichtdreiecken (Einmündungen) - Niedrige Strauchpflanzung

Ligustrum vulgare „Lodense“	-	Zwergliguster
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	-	Feldrose
Salix purpurea „Nana“	-	Zwergpurpurweide

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Pflanzstreifen dürfen für Zuwege und Einfahrten unterbrochen werden.

(5.5) Wandbegrünung

Die Außenwände, v. a. von Nebengebäuden, sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Obstbaumspalieren zu begrünen.

Heimische Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	-	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu

Zulässig sind ebenso nicht heimische Klettergehölze wie z. B. Kletterhortensie, Clematisarten, Wilder Wein u. a.

## 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, so daß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

### Pflanzung in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. 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.

## § 16 Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### (1) Immissionsrichtwerte im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“

Vorgabe immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel  $L_{w^*}$  in dB (A) für die Tages- und Nachtzeit im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“.

Gebiet	Flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w^*}$ in dB (A)	
	tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
GE'	50	40

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind nur Betriebe und bauliche Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung, die in der oben genannten Tabelle aufgeführt sind nicht überschreiten.

### (2) Verkehrslärm

Die in der o. g. Tabelle aufgeführten Richtwerte gelten nicht für den auftretenden Verkehrslärm durch An- und Abfahrt bei den Parkplätzen und bei der Anlieferung im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“.

Die Parkplätze im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind durch aktive Schallschutzmaßnahmen vom angrenzenden Wohngebiet abzuschirmen. Als Schallschutzwand ist ein Holzzaun,  $h = \text{mind. } 1,50 \text{ m}$ , beidseitig bepflanzt, mit einem Flächengewicht von  $20 \text{ kg/qm}$  vorzusehen. Die je nach Geländeverlauf erforderliche Höhe ist nach Absprache mit dem Umweltingenieur am Landratsamt Passau im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## § 17 Naturschutz

Als Ausgleichsflächen für die versiegelte Fläche von ca.  $26.000 \text{ m}^2$  im Baugebiet „Fürstzeller Feld“ ist die ehemalige Kiesgrube bzw. Bauschuttdeponie in Straß (Fl.Nr. 1720 und 1720/3, Gemarkung Altenmark) zur Verfügung zu stellen. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sowie dingliche Sicherung und andere Einzelheiten sind in einem Ausgleichsbebauungsplan festzusetzen.

Für das nördliche Gewerbegrundstück ist auf dem eigenen Grundstück eine Ausgleichsfläche von ca.  $700 \text{ m}^2$  festgesetzt.

Die detaillierten Ausgleichsmaßnahmen für dieses Grundstück sind in der beiliegenden Ausfertigung „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ aufgeführt.

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### § 18 Baukörper

Für die Baukörperproportion im WA ist ein Verhältnis von mind. 1 : 1,5 anzustreben.  
(Hausbreite zu Hauslänge)

#### § 19 Dächer und Wandhöhen

##### (1) Dachform, -neigung und Material

Je nach Wahl des Gebäudetyps wird folgendes festgesetzt:

Typ 1 (WA): (Erdgeschoß + Dachgeschoß)

Satteldach (SD): 30 - 38 °, Ziegel oder Betondachsteine

Typ 2 (WA): (Erdgeschoß + Obergeschoß)

Satteldach (SD): 19 - 27 °, Ziegel oder Betondachsteine

Typ 3 (WA): (Untergeschoß + Erdgeschoß)

Beträgt die Geländeneigung mehr als 1,50 m auf die Gebäudetiefe ist diese Bauweise zu wählen.

Satteldach (SD): 30 - 38 °, Ziegel oder Betondachsteine

Typ 4 (GE'): (Erdgeschoß + 1. Obergeschoß + 2. Obergeschoß)

Flachdach (FD) oder

Pulldach (PD): 5 - 15 °, Blechdeckung

Typ 5 (GE'): (Erdgeschoß + Obergeschoß)

Satteldach (SD), Bogendach (BD) oder

Pulldach (PD): 5 - 15 °, Blechdeckung

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude je nach Typ anzupassen. Bei Garagen ist auch eine Blechdeckung zulässig.

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

##### (2) Wandhöhen (Art. 6, Abs. 37 b BayBO)

Typ 1 (WA): max. Wandhöhe: 4,30 m

Typ 2 (WA): max. Wandhöhe: 6,00 m

Typ 3 (WA): max. Wandhöhe bergseits: 3,25 m

max. Wandhöhe talseits: 6,00 m

Typ 4 (GE'): max. Wandhöhe bergseits: 12,00 m

max. Wandhöhe talseits: 16,00 m

Typ 5 (GE'): max. Wandhöhe bergseits: 8,00 m

max. Wandhöhe talseits: 12,00 m

Bei den Wandhöhen ist immer von bestehendem Gelände auszugehen.

(3) Dachgauben

Zulässig nur bei Typ 1 und Typ 3:

Zulässig max. 2 Dachgauben pro Seite mit einer max. Ansichtsfläche von je bis zu 1,50 qm. Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,00 m. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig.

(4) In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte sind unzulässig.

(5) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig.

Max. 2 Stück pro Dachseite.

Randabstand zum Ortgang: mind. 2 m

Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

Solaranlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig.

Randabstand zum Ortgang: mind. 2,00 m.

(6) Nebengiebel, Zwerggiebel

Nebengiebel zur Gliederung des Baukörpers in gleicher Dachneigung sind erwünscht, untergeordnete Vorbauten und Pultdächer innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

Zwerggiebel sind zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge des Hauptbaukörpers. Pro Dachfläche ist max. ein Zwerggiebel zulässig, der mittig im Gebäude liegt. Die Dachneigung des Zwerggiebels muß steiler als die des Hauptdaches sein. Der First des Zwerggiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

## § 20 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 ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Als Richtwert gilt:

1 Pflanze je 2 m Wandlänge

## § 21 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.

## § 22 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.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur festzustellen und in den Schnitt- und Ansichtsplänen einzuzeichnen, wobei die Höhenlage der Straße darzustellen ist.

## § 23 Verkehrsflächen

- (1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- (2) Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Asphaltbelag
  - Pflasterbelag
- (3) Fuß- und Radwege
  - wassergebundene Decke
  - Pflasterfläche
  - Asphalt
- (4) Stellplätze  
§9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
  - Wassergebundener Belag
  - Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
  - Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge
  - Rasengittersteine
  - Schotterrasen



## § 24 Geländegestaltung

Das natürliche 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).

## § 25 Einfriedungen

§9 (1) BayBO

Nicht zulässig sind straßenseitige Einfriedungen im Zufahrtsbereich bzw. Wohnhausvorfeld.

Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel aller Art auszubilden.  
Im Anschluß an grenzständige Garagen sind Sichtschutzmauern in einer Höhe von 1,80 m bis zum anschl. benachbarten Anbau zulässig.

Zulässig sind:

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

Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

## § 26 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag im Gewerbegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben.

Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

## IV. Schlußbestimmungen

### § 27 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Marktes Fürstzell in Kraft.

## **B. Hinweise zum Umweltschutz**

### **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 werden, 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 Energieverteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

#### **1.2 Flächenversiegelung**

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

#### **1.3 Solarnutzung**

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs. 3, Nr. 6 BayBO wird verwiesen.

#### **1.4 Kompostierung**

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

## **1.5 Wasserhaushalt**

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- Für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.

## **1.6 Baustoffe**

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

## **2. Sonstige Hinweise**

### **2.1 Grundwasser**

Erfahrungsgemäß ist in Tallagen von höheren Grundwasserständen auszugehen. In Hanggebieten ist mit dem Anschneiden von Schichtenwasser zu rechnen, wogegen bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen sind. Im Bereich größerer baulicher Vorhaben sollten entsprechende Baugrunduntersuchung und Grundwasserbeobachtungen durchgeführt werden.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

### **2.2 Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

## **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 die 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.

## **2.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

## **C. Begründung**

### **1. Grundlagen**

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

Infolge anhaltender Nachfrage bezüglich bebaubarer Grundstücke für Wohn- und Gewerbeflächen in Fürstenzell, hat sich die Gemeinde entschlossen, diesen Bedarf durch Ausweisung eines weiteren Baugebietes zu decken.

Dieses künftige Baugebiet schließt sich an den bebauten Ortsbereich von Irsham an. Ziel der Planung ist es, ein Wohnbau- und Gewerbegebiet auszuweisen und durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Fürstenzell zu sichern.

Aufgrund einer konkreten Nachfrage nach einem Gewerbegrundstück wird der bereits rechtskräftige Bebauungsplan um ca. 6.750 m<sup>2</sup> nach Norden erweitert.

Im Zuge dieser Erweiterung werden geringfügige Planungsänderungen im Bereich des Wohngebietes eingearbeitet.

Das Planungsgebiet befindet sich bis auf das Gewerbegebiet größtenteils im Besitz der Gemeinde.

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 300 m Entfernung westlich des Ortsbereiches Irsham im Anschlußbereich zum Teil bereits bebauter Gebiete. Es wird begrenzt im Südosten durch die vorhandene Bebauung des Mischgebietes Irsham, im Südwesten durch die Staatsstraße 2118, im Nordwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Nordosten durch das Ortsgebiet Irsham.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 6,95 ha groß und umfaßt folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 1103/2, 1103/3, 1103, 1095, 1095/11, 1101, 1101/4, 1095/9 und 1111.

#### **2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie**

Das Planungsgebiet liegt im „Isar-Inn-Hügelland“ und fällt nach Nordosten in eine Senke um ca. 15 m ab und steigt nach Norden hin wieder um ca. 10 m an. Der höchste Punkt im Gelände liegt im Südwesten an der Staatsstraße 2118 bei ca. 395 m ü.NN und im Nordosten im Ortsteil Irsham bei 390 m ü.NN. Der tiefste Punkt beträgt 380 m ü.NN.

#### **2.3 Nutzung**

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **2.4 Baugrund**

Der Baugrund besteht aus bindigen Lehmböden mit guter Tragfähigkeit. Die Versickerungsmöglichkeit von anfallendem Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenkonsistenz gering.

## **3. Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Fürstzell gehört zur Region Donau-Wald (Planungsregion 12, Bayern) und liegt im westlichen Teil des niederbayerischen Landkreises Passau.

Der Raumstruktur nach gehört Fürstzell zum ländlichen Raum abseits überregionaler Entwicklungsachsen.

Naturräumlich wird Fürstzell dem „Isar-Inn-Hügelland“ zugeordnet.

Das Kleinzentrum Fürstzell befindet sich an der regionalen Entwicklungsachse Passau - Griesbach - Pfarrkirchen.

Fürstzell 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.

## **4. Hinweise zur Planung und zum Planungsziel**

### **4.1 Allgemein**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche.

### **4.2 Anlaß**

Die ständige Nachfrage nach Bauland im Bereich Fürstzell, insbesondere auch nach Gewerbeflächen, soll durch die Ausweisung dieses neuen Wohn- und Gewerbegebietes gedeckt werden. Durch die unmittelbare Nähe des Baugebietes zum Ortsbereich Irsham ist eine bauliche Nutzung dieses Gebietes ortsplanerisch sinnvoll. Die Ausweisung weiterer Bauflächen im Gemeindegebiet wird positiv beurteilt.



### **4.3 Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluß an bebaute Siedlungsbereich in Irsham und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Anschluß an die Staatsstraße 2118.

Ziel der Planung ist es, eine attraktive Bebauung zu schaffen, die sich gut in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild einfügt und an die bestehende Ortsstruktur angeschlossen wird.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

## **5. Rechtliche Grundlagen**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenzell wurde von der Planungsgruppe Städtebau Passau erarbeitet und ist rechtskräftig. Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan zum Teil bereits erfaßt und dort als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Fürstenzeller Feld“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes und somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (§ 8, Abs. 4 BauGB).

### **5.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO und ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 fest.

Geplant ist eine offene Bebauung mit mehreren Einzel- und Doppelhäusern und zwei zusammenhängenden Gebäudekomplexen im Gewerbegebiet. Durch die Höhenstaffelung entlang dem natürlichen Gelände erfolgt aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine gute Einbindung in die Landschaft.

Für die Wohnbebauung wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von max. 0,3 und eine Geschosflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgeschrieben.

## **6. Städtebauliche und überörtliche Planung**

### **6.1 Städtebauliche Planung**

Durch die, sich süd- und nordöstlich des Baugebietes anschließende, vorhandene Bebauung mit Wohn- und Gewerbebauten, ist das geplante Baugebiet als Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Bebauung zu sehen.

Zur Deckung des Spielbedarfs für das Wohngebiet ist inmitten des Baugebietes ein eigener Kinderspielplatz eingeplant worden.

### **6.2 Überörtliche Planung**

Die überörtliche Planung wird durch diese Baugebietsausweisung nicht beeinflusst.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Staatsstraße 2118 und wurde aus städtebaulichen Gründen von der Erschließung des Wohngebietes abgetrennt.

Das Wohngebiet wird durch eine neu zu errichtende Verbindungsstraße zu der, der Staatsstraße 2618 vorgelagerten Verbindungsstraße nach Irsham, erschlossen.

### **7.2 Innere Erschließung**

Die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes übernimmt die Planstraße A, die von der vorhandenen Verbindungsstraße nach Irsham in Schlangenlinienform das Wohngebiet durchquert und an den Ortsteil Irsham anschließt. Von dieser Wohnstraße zweigen kurze Stichstraßen ab, die als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen sind.

Die Straßenbreite von 4,75 m in den verkehrsberuhigten Zonen soll den Charakter einer Wohnstraße bilden, und ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern, Kindern und Autos ermöglichen.

### **7.3 Fußwegverbindung**

Durch die geplanten Fußwege entlang den Wohnstraßen werden alle anliegenden Gebäude angeschlossen.

## **8. Gründordnung**

### **8.1 Bestand**

Das Baugebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Eine nennenswerte Baum- oder Strauchpflanzung im Bereich des Bebauungsplangebietes ist nicht vorhanden.

### **8.2 Beabsichtigte Maßnahmen**

Um die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu gewährleisten und zur Auflockerung des Siedlungsbereiches werden an den äußeren Grundstücksgrenzen und entlang den Erschließungsstraßen auf Privatgrund sowie im Straßenraum Bäume gepflanzt. Fußwege, Fahr- und Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Entlang der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes soll durch eine Baumreihe mit Pflanzbindung die grünordnerische Situation verbessert und eine Ortsrandeingrünung gewährleistet werden. Die Pflanzqualität ist mit Stammumfang 20 - 25 cm festgesetzt.

Somit wird sowohl in den öffentlichen wie in den privaten Freiflächen ein hohes Maß an äußerer Eingrünung und innerer Durchgrünung gewährleistet.

Um als Beitrag zur Landespflege einen angemessenen Ausgleich für die geplanten Eingriffe zu schaffen, wird als Ausgleichsfläche für die versiegelte Fläche von ca. 26.00 m<sup>2</sup> die ehemalige Kiesgrube bzw. Bauschuttdeponie in Straß (Fl.Nr. 1720 und 1720/3, Gemarkung Altenmark) zur Verfügung gestellt. Für das nördliche Gewerbegrundstück ist auf dem eigenen Grundstück eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

## **9. Abwägung der Belange**

Das betroffene Gebiet bietet sich sowohl durch die Lage, als auch durch die Bereitschaft der bisherigen Grundstückseigentümer zur Ausweisung eines neuen Baugebietes an. Eine negative Beeinträchtigung sowohl von Privatpersonen als auch der Gemeinde ist durch die Baugebietsauswahl nicht gegeben.

## **10. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Eingrünung der Baubereiche wurde nach Art und Maß der Bepflanzung im Bebauungsplan festgelegt.

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaften wurden weiterhin detailliert festgelegt durch die „Textlichen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan (z. B. Schutz des Mutterbodens, Pflanzarten etc) sowie durch die beiliegende Ausfertigung „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

## 11 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

### 11.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die OBAG. Die vorhandene 20-kV-Freileitung wird abgebaut und verkabelt.

### 11.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen und Wege erfolgt durch noch festzulegende Beleuchtungskörper.

### 11.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zentralverband Wasserversorgung Unteres Inntal gewährleistet.

### 11.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem zum gemeindlichen Klärwerk.

Um dem Grundwasser das Regenwasser zurückzuführen wird das Oberflächen- und Dachwasser mittels Regenwasserkanäle über ein Regenrückhaltebecken in den Vorfluter abgeleitet.

### 11.5 Erdgasversorgung

Eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

### 11.6 Entsorgung

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

## 12. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch den Bau von Erschließungsstraßen, Fußwegen, öffentlichen Grünflächen und vor allem durch den Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen umlagefähige Kosten, die in der Realisierungsplanung festgestellt werden.

Passau, den 18.11.1999

Architekt



Fürstzell, den 18.11.1999

Holler, 1. Bürgermeister