

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:5000  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
JÄGERWIRTH - ELENDERHOFWIESE  
MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU

PASSAU, DEN 11.08.1983

**INGENIEURBÜRO**  
**ING. H. MARTMANN**  
HOCHBAU:  
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG  
TIEFBAU:  
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG  
**839 PASSAU**  
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
JÄGERWIRTH - ELENDERHOFWIESE  
MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU

AUFGESTELLT:  
PASSAU, DEN 11.08.1983

DER PLANFERTIGER:

*H. Hartmann*  
INGENIEURBÜRO  
ING. W. HARTMANN  
HOCHBAU:  
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG  
TIEFBAU:  
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG  
839 PASSAU  
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

### 1. ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) 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 Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungsstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

### 2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die allgemeine Entwicklung des Ortsteiles Jägerwirth, Markt Fürstenzell, erfordert die Bereitstellung weiterer Bauflächen. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen und ermöglicht den Beginn der Ausführung der Gesamtplanung für den Markt Fürstenzell.

### 3. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

Für die Ausweisung neuer Bauflächen erscheint dieses Gebiet am günstigsten, da bereits ein älterer Baubestand vorhanden ist.

Das künftige Baugebiet liegt auf dem Höhenrücken der gewachsenen Ortschaft Jägerwirth. Die Erschließungsmaßnahmen (Strom, Wasser, Kanal) sind im Gegensatz zu anderen als Baugebiet beurteilten Flächen relativ gut und kostengünstig zu erstellen. Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt ist kurz, auch wenn die Kreisstraße PA 11 überquert werden muß, die in den Jahren 1967 bis 1969 viel zu nahe an die Ortschaft Jägerwirth herangebaut worden ist.

Der Bau der Autobahn im Jahre 1980 sorgte für einen wesentlich höheren Schwerlastverkehr aus den Kiesgruben, sodaß die Verkehrszählung aus diesem Jahr nicht mehr Maßstab für den heutigen Verkehr sein kann.

Außerdem verteilt die Autobahn den Verkehrsstrom so günstig, daß an Jägerwirth im wesentlichen nur noch ein Anliegerverkehr vorbeiführt.

Auch die Verlagerung von Abbauflächen für Kies und Sand mindert den Schwerlastverkehr.

Umfaßt wird das Gebiet im Westen von der KR PA 11, im Norden und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Osten von bestehenden Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

#### 4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne sind in Form eines Flächennutzungsplanes in Auftrag gegeben.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung findet im April 1984 statt.

#### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wurde das Baugebiet "Elenderhofwiese" ausgewiesen und der bestehenden Bebauung zugeordnet.

Das Neubaugebiet soll optimal in die Landschaft eingebunden werden (Grünordnung). Die Ausfahrt auf die Kreisstraße PA 11 soll durch die neue Zufahrt (Planstraße B) verbessert werden.

Ohne eine Zersiedelung der freien Landschaft ist es hier möglich, den Höhenrücken Jägerwirths zu bebauen und nicht in landwirtschaftlich genutzte Gebiete auszuweichen.

Entlang der Erschließungsstraßen wurden Einfamilienhäuser mit Satteldach oder Krüppelwalmdach ausgewiesen. Diese Art der Bebauung ist für den Ortsteil Jägerwirth richtungsweisend und in diesem Baugebiet auch wirtschaftlich.

Für jedes Einfamilienhaus wurden zwei Garagen und zwei Stellplätze ausgewiesen. Die Garagen können dem Gelände angepaßt, als Hochgaragen mit darunter ausgebautem Abstellraum oder als Tiefgaragen mit darüberliegender Terrasse ausgebildet werden.

Müllboxen werden je nach Bedarf an den Eingangsfronten oder an den Garagen in einer ansprechenden Form aufgestellt.

## 6. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 Abs. 1 - 4 BauNVO)

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschoßflächen (GFZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

### 6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

### 6.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Bei den Einmündungen richtet sich die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraßen nach der Höhe der vorhandenen Verkehrsflächen. Innerhalb des Baugebietes wird versucht, daß die Straßenhöhen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen. Entsteht jedoch eine zu unruhige und zu wechselhafte Linienführung, so wird die Gradiente als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

## 6.5 Gemeinschaftsanlagen

Es handelt sich um Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft dienen. Im Bebauungsplan sind die diesbezüglichen Flächen nach Art, Umfang, Größe und Lage festgesetzt. Die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung dieser Anlagen selbst richtet sich nach Art. 69 und 70 der Bayer. Bauordnung-

## 6.6 Erschließung und Versorgung

### 6.6.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Straßen mit einer Breite von 6,00 m.

Für den Stellplatz beim Abwasserpumpwerk wird eine unmittelbare Zufahrt zur Kreisstraße PA 11 zugelassen. Diese Zufahrt ist auf mind. 10 m Länge, gemessen vom bestehenden Fahrbahnrand, straßenmäßig zu befestigen.

Den Anordnungen der Kreisstraßenverwaltung beim Bau der Zufahrt ist zu entsprechen.

Die Stellfläche und die Zufahrt sind so einzuzäunen und mit einem abschließbaren Tor zu versehen, daß an dieser Stelle der Kreisstraße kein unbefugtes Fahrzeug abgestellt werden kann. Es ist in jedem Falle sicherzustellen, daß die Zufahrt nur zu Arbeiten am Abwasserpumpwerk benützt wird.

Evtl. Hinweisschilder (z.B. "Ausfahrt frei halten" o.ä.) hat der Markt Fürstenzell anzubringen.

### 6.6.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die ortüblichen Beleuchtungskörper.

### 6.6.3 Kanalisation

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird durch ein Abwasserpumpwerk in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage eingeleitet.

Das Oberflächenwasser läuft Richtung Laufenbach und wird über ein Regenauffangbecken in den Laufenbach eingeleitet.

6.6.4 Wasserversorgung

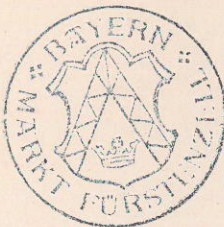
Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

6.6.5 Stromversorgung

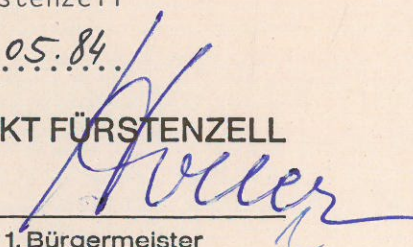
Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die OBAG (Energieversorgung Ostbayern AG), welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Somit ist an jedem Gebäude eine Kabeleinführung vorzunehmen.

Markt Fürstenzell

den 15.05.84



MARKT FÜRSTENZELL

  
1. Bürgermeister