Markt Fürstenzell
Baugebiet "Kurzentrum Bad Höhenstadt"
Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art.91 BayBo

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 SO — Sondergebiet Kurgebiet gem. § 11 BauNVO
Allgemein zulässig sind alle für die Betreibung einer Kuranlage notwendigen Einrichtungen:
Kurmittelhaus mit Therapie- und Badebereich
Aufenthalts- und Versammlungsräume
Trink- und Wandelhalle/Klimapavillon
Beherbergungsbauten mit und ohne therapeutische Einrichtungen
als: Kurhotel
Kurklinik
Appartementhäuser
dazugehörige Dienstleistungsbetriebe
wie: Kurverwaltung
Läden
Gastronomiebetriebe
Tiefgaragen

Gebäude zur Energieversorgung (z.B.Blockheizkraftwerk - BHKW)
Gärtnerei
Bedienstetenwohnungen

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 I+1.U+2.U+3.U — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bezogen auf die Hauptzugangsebene (355,25 über NN)

1.3.2 WH — Maximale Wandhöhe bezogen auf die Hauptzugangsebene (355,25 über NN)

1.4 Legende zum Bebauungsplan

1.4.1 Baulinie
1.4.2 Baugrenze
1.4.3 Nutzungsänderung
1.4.4 Zufahrt
1.4.5 Pergola (lt min = 2.0 m)
1.4.6 öffentliche Verkehrsfläche
1.4.7 private Verkehrsfläche
1.4.8 TG Tiefgarage
1.4.9 P offener Stellplatz (Kurzparker)
1.4.10 vorgeschlagene Baukörperform mit vorgeschlagener Firstrichtung
SD Satteldach
PD Pultdach
FD begrünter Flachdach
1.4.11 276 Flurstücksnummer, z.B.276
1.4.12 4 Maßzahl
1.4.13 bestehende Grundstücksgrenzen
1.4.14 335 1 m Höhenlinie über NN
1.4.15 335 Höhenquote über NN
1.4.16 unterirdische Leitungen (Wasser)
1.4.17 Wasserschutzgebiet für Quellwasser
1.4.18 Bestehendes Wohngebäude
1.4.19 Bestehendes Nebengebäude
1.4.20 Fläche für Versorgungsanlagen (BHKW)
1.4.21 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

1.5 Legende zu Grünordnung und Freiflächen
(§ 9 Abs.1 BauGB/Art.3 Abs.2 BayNatSchG)

1.5.1 Private Grünflächen und Bepflanzung
1.5.1.1 Bäume 1.Ordnung
1.5.1.2 Bäume 2.Ordnung
1.5.1.3 Obstbäume
1.5.1.4 Strauchpflanzen, Hecken
1.5.1.5 Baumgruppen, Hain, Wald
1.5.1.6 Rasenflächen
1.5.1.7 Wiesenflächen
1.5.1.9 Gärtnerische Pflanzungen
1.5.2 Befestigte Flächen/Verkehrsflächen
1.5.2.1 Erschließungsstraßen
1.5.2.2 Promenade
1.5.2.3 Fußwege
1.5.2.4 Terrassen, Freisitze
1.5.2.5 Pkw-Stellplatz
1.5.3 Sonstiges
1.5.3.1 Geländemodellierung (geplant)
1.5.3.2 Mauern
1.5.3.3 Pergolen
1.5.3.4 Treppen, Rampen
1.5.3.5 Wasserflächen
1.5.3.6 Schwefelwasserstoffbruhnung mit Schutzzonen (E.Hydi-ogeologischer Begutachtung)

KURZENTRUM
BAD HOHENSTADT

5. Verfahrensvermerke

1. Die Marktgemeinde Fürstenzell hat in der Sitzung vom 21.3.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.11.90 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 26.11.1990 gemäß § 3 Abs.1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert.

Fürstenzell, den 25.04.1991

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.1991 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 25.04.1991 gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.06.1991 bis 16.07.1991 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 04.06.1991 öffentlich ausgelegt.

Fürstenzell, den 25.07.1991

1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am 08.04.92 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.92 und die Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 14.05.92

1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 17.06.1992 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Fürstenzell, den 18.08.92

1. Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am 18.8.92 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 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenzell, den 18.8.92

1. Bürgermeister

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Garagen und Stellplätze

Außerhalb der für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Garagen und Garagen mit zulässig Tiefgaragen und Gebäuden sind zulässigerweise Bauten in einer Grundbeziehung von mindestens 0.60 Meter ausführen.

Stellplätze sind nach folgenden Verteilungsschlüssel unterteilt zu errichten:
Appartementhaus: je vermietungseinheit 1 Stellplatz
Kurhotel/Sanatorium: je Gästezimmer 1 Stellplatz

Für den Tiegegarte sind 330 Stellplätze vorzusehen. Weitere 60 Stellplätze sind für die Angestellten des Kurzentrums zu errichten.

2.1.2 Abstandsflächen

Soweit sich durch Baumen und Baugrenzen im Baugebiet Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die der Bayerischen Bauordnung, sind sie ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind bei Baumen geringere Abstandsflächen zulässig.

2.1.3 Wandhöhen

Soweit im Bauquartier maximale Wandhöhen über N.N. eingetragen sind, dürfen diese nicht überschritten werden.

2.1.4 Nebenanlagen

Der Bau von Pergolen - auch überdacht - ist zulässig.

2.1.5 Wasserschutz

Die Richtlinien für Heilwasserschutzgebiete und die berechneten Wasserschutzzonen sind einzuhalten.

2.1.6 Antennen

Einzelantennen sind unzulässig.

2.1.7 Werbung

Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Mauern und Außenwände

Außenwände sind so zu gestalten, daß ein Wärmeinsatz an Energieersparung ermöglicht wird. Fassadenverkleidungen (z.B. "transparente Wärmedämmung") sind erlaubt. Auffällige unruhige Putzstrukturen ("Spritzputz") sind zu vermeiden. Grellfarbenanstriche sind zu begrenzen.

2.2.2 Dachneigung, Dachüberstand, Deckungsmaterial

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 18° bis 27° sowie begrünte Flachdächer. Die Flachdachbereiche am Kurmittelhaus sind ausnahmsweise auch ohne Begrünung zulässig.

Für die Vordachzonen ist eine Dachneigung von 3° bis 5° zulässig, ebenso für die Trink- und Wandelhalle.

Für die Gewächshäuser der Kuranlanen kann der Neigungswinkel des Daches entsprechend der optimalen Nutzung frei gewählt werden.

Deckungsmaterial: Ziegeldeckung
Betondeckung

Dachgeschoßaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachflächenfenster (außer Nord- und Wahrungsausrichtung) sind unzulässig.

In gestalterisch begründeten Einzelfällen kann der Neigungswinkel des Daches für Aufbauanlagen und den Lieferpunkt der Trink- und Wandelhalle überschritten werden.

Außenwände im Dachgeschoß sind zulässig, sofern die Kleinhäuser Nordhöhe nicht überschritten wird.

2.2.3 Betriebsgebäude

BHKW und Kurgärtnerei sind nur auf der im Nordteil des Geltungsbereiches ausgewiesenen gesonderten Fläche zulässig und müssen eine bauliche Einheit bilden.

2.3 Grünordnung und Freiflächen

2.3.1 Art der Pflanzen

Die Begrünung im Geltungsbereich 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 (Labiatenreiche Eichen-Hainbuchenwald/Galio-Carpinetum typicum).

2.3.1.1 Baume I. Wuchsordnung

Für die durch Planzeichen 1.5.1.1 und 1.5.1.5 festgesetzten Baume werden folgende Arten vorgeschrieben:

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

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

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach Kastanie
Corylus colurna	Baum Hasel
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Juglans regia	Walnuß
Populus in Arten	Pappel
Platanus x acerifolia	Platane
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuß
Robinia pseudoacacia	Robinie

2.3.1.2 Baume II. Wuchsordnung

Für die durch Planzeichen 1.5.1.2 und 1.5.1.5 festgesetzten Baume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Acer campestre	Feld Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus oxycanta	Scharlach Dorn
Pyrus pyraster	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia var edulis	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Taxus baccata	Eibe

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

Magnolia in Arten	Magnolie
Prunus serrulata	Scharlach Kirsche
Robinia pseud 'Umbraculifera'	Kugel Robinie

2.3.1.3 Obstbäume

Für die durch Planzeichen 1.5.1.3 festgesetzten Baume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Äpfel in Lokalsorten	
Birnen in Lokalsorten	
Zwetschgen in Lokalsorten	
Kirschen in Lokalsorten	
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

2.3.1.4 Sträucher

Für die durch Planzeichen 1.5.1.4 und 1.5.1.5 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

In Ergänzung der oben genannten Arten sind im Gebäudebereich sowie Schwerpunkten was Sitzplätzen folgende Arten (Sträucher) möglich:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Acer ginnala	Feuer Ahorn
Buddleia in Sorten	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus in Arten	Falscher Jasmin
Rubus odoratus	Zier Himbeere
Spiraea in Arten	Fiederspiere
Strauchrosen in Arten u Sorten	
Syringa in Arten	Syrene
Symphoricarpos in Arten	Schneebeere
Syringa in Arten	Flieder
Viburnum in Arten	Schneeball

2.3.1.5 Rasenflächen

Nutzungsbedingt sind im Gebäudebereich (Gymnastikwiese, an Freisitzen, in Höfen, im Badebereich) Rasenflächen gem 1.5.1.6 anzulegen.

2.3.1.7 Wiesenflächen

Um den landschaftlichen Charakter der Parkanlage zu bestimmen, sind in den unter 1.5.1.7 festgesetzten Bereichen artenreiche Wiesenflächen aufzubauen und zu pflegen (Zweiglige Mohn/Jahr). Eine erste Mahd erfolgt nicht vor dem 1.Juli, die zweite Mahd 4 bis 6 Wochen später.

2.3.1.8 Dachgärten

Die im Plan mit FD und unter 1.5.1.8 bezeichneten Flachdächer sind gärtnerisch zu begrünen.

2.3.1.9 Gärtnerische Pflanzungen

Die im Plan unter 1.5.1.9 bezeichneten Flächen im Gebäudebereich sind entweder als einjährige Wechselpflanzung oder als Dauergrün (Stauden, Rosen und Gehölze) anzulegen.

2.3.2 Gehölzverwendung

2.3.2.1 Baume I. Wuchsordnung

Für die Großbäume werden Hochstämme und Solitärbäume 4 x verpflanzt, Stammumfang 16-25 cm vorgeschrieben. Artenliste gem 2.3.1.1

2.3.2.2 Baume II. Wuchsordnung

Für die kleinkronigen Baume werden Hochstämme und Solitärbäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-16 cm vorgeschrieben. Artenliste gem 2.3.1.2

2.3.2.3 Obstbäume

Für Obstbäume werden Hochstämme vorgeschrieben.

2.3.2.4 Sträucher

Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt gem Bdb Richtlinien. Pflanzabstand 100 x 150 cm. Artenzahlung sind davon mindestens 10% Solitärsträucher mit Baumen, 3 x verpflanzt. Mindestgröße 150 cm zu verwenden.

2.3.3 Weitere Festsetzungen für Bepflanzungen

2.3.3.1 Bepflanzungen

Die durch Planzeichen 1.5.1.1 bis 1.5.1.5 dargestellten Bepflanzungen sind bereichsgebunden. Unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl der Gehölze sind Abweichungen in der dunklichen Anordnung zulässig. Der primäre Fußgängerbereich (Promenade) ist mit Grünflächen aus Punkt 2.3.1.1 zu überziehen.

2.3.3.2 Festlegungen zur Bepflanzung

Weitere Festlegungen zur Bepflanzung (Arten, Anzahl und Pflanzgrößen) sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan verbindlich zu treffen.

2.3.3.3 Wildstauden

Es ist anzustreben, den Gehölzränder mit Säumen aus standortgerechten Wildstauden zu ergänzen, wobei es ökologische Arten bevorzugt werden sollen.

2.3.4.4 Fahrbahnbreite

Die befestigte Fahrbahnbreite beträgt 5.50 Meter, eine Verringerung der asphaltierten Fläche ist durch die Ausbildung von Banketten aus Rasenpflaster oder Schotterrasen anzustreben.

2.3.4.5 Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen

Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand der Bepflanzung von von Metern gemäß der BayBauO einzuhalten.

2.3.5 Hinweise

Mit der Planung der Außenanlagen des Kurzentrums ist ein/e anerkannte/r Landschaftsarchitekt/in zu beauftragen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages mit folgenden Inhalten vorzulegen:

Festsetzungen und Hinweise bestehender Bebauungs- und Grünordnungspläne sind zu berücksichtigen.

Für den Freiflächengestaltungsplan sind als Regelmaßstäbe M 1:100 oder M 1:200 zu verwenden.

Die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr und den Notdienst sind deutlich darzustellen und auf die Festlegungen der Brandbaubehörde abzustellen.

Fußwege, Zufahrten und Parkplätze sind darzustellen. Die Art der befestigten Flächen ist anzugeben.

Anlagen zur Quartiersentsorgung sind einzuplanen, sofern sie nicht bereits die Bebauungsplan bzw. der Grünordnungsplan enthält.

Neupflanzungen sind überwiegend aus bodenständigen bzw. den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Arten zusammenzustellen. Darzustellen sind Art (botanische Bezeichnung) und Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume, Sträuchsuche und Solitärsträucher, die jeweiligen Pflanzgrößen sind in einer Legende anzugeben. Im Plan sind die Arten der Bäume durch Artenplatzhalteten zu kennzeichnen, ebenso die Solitärsträucher. Strauchpflanzen sind, mit der botanischen Bezeichnung und Mengenangaben versehen, einzuzeichnen.

Laubbäume sollen eine Höhe von 350-500 cm bzw. einen Stammumfang von 18-25 cm haben. Nadelbäume sollen eine Höhe von 250-250 cm aufweisen. Solitärsträucher sollen eine Höhe von 150 cm aufweisen. Als Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzte Gehölze zu verwenden. Die Großflächenpflanzungen kann bei entsprechender Pflanzflächenüberlassung Reihen eingesetzen werden.

Fassadenbegrünung:
Die Bepflanzung und/oder Vegetationsflächen über Tiefgaragen sind der Substrataufbau, die Schichtstärken und eine eventuelle Bewässerung anzugeben.

Die Tiefgaragen ist deren Umguß anzugeben.

Weiter sind darzustellen:
- Bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, Brunnenanlagen, Einfriedung, Pergolen
- Geplante Einrichtungen wie Bänke und Beleuchtung
- Abgrabungen und Aufschüttungen (Mit Höhen)
- Nach Erforderlichkeit Leitungslassen in Wasserschutzgebieten

2.3.5.4 Bepflanzung

Fassaden, Pergolen und Mauern sind angemessen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Arten sind vorgeschrieben:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Kletterrosen in Arten u Sorten	
Parthenocissus in Arten	
Vitis in Arten und Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Wein
	Glycine

2.3.4 Festsetzungen für befestigte Flächen und Verkehrsflächen

Für die im Plan unter 1.5.2.1 bis 1.5.2.5 dargestellten Flächen werden vorgeschrieben:

2.3.4.1 Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren. Pflaster- und Plattenbeläge sind ohne hydraulische Bedeckelat in Spitt- bzw. Sandbettung zu verlegen. Stellplätze und notwendige Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

2.3.4.2 Dachwasser und Oberflächenwasser

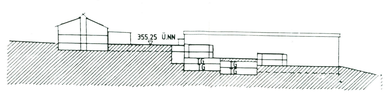
Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern, bei Wegen seitlich in die angrenzenden Grünflächen. Bei erforderlicher Einleitung über Rinnen und Sammlern ist die Flächen- und Muldenversickerung einer Rohr- oder Schachtversickerung vorzuziehen.

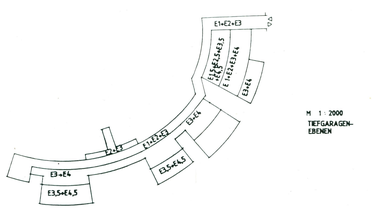
Dachflächen und Oberflächenwasser von befestigten Flächen sind in unterirdischen Behältern zu sammeln und als Gießwasser für Vegetationsflächen bzw. als Löschwasser für die Feuerwehr zu nutzen.

Das Dachwasser soll nach Möglichkeit zur Toilettenspülung eingesetzt werden.

2.3.4.3 Wege

Die Wege im Bereich des Kurzentrums sind, soweit topographisch möglich, behindertengerecht zu bauen (5% Steigung). Die Wege sind als wassergebundene Decke in einer Breite von 1.50 Meter bis 2.50 Meter auszubauen.





KURZENTRUM BAD HÖHENSTADT

MARKTGEMEINDE FÜRSTENZELL

Bebauungs- und Grünordnungsplan

M 1 : 1000

München, den 25. April 1991

geändert 25.7.91/ 18.02.92

Entwurfsverfasser:

Bebauungsplan:
Hirmer und Riehl
Dipl. Ing. Architekten
Hans-Sachs-Straße 13
8000 München 5
Tel. 089/202 30 31
Fax. 089/202 30 32

Grünordnungsplan:
Dore Müller
Landschaftsarchitektin BDLA
Werner Franz
Landschaftsarchitekt BDLA
Sophie-Stehle-Straße 3
8000 München 19
Tel. 089/17 50 68
Fax. 089/17 03 34

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT BYAK 146005 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 145858 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS