

Begründung und Erläuterung
zum Bebauungsplan
P F A L S A U E R W E G IV
Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 21. Jan. 1988

der Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Berater der Ingenieure für das Bauwesen
83390 FÜRSTENZELL · MARKTPLATZ 15
TELEFON 085 02 / 83 86



1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13.03.1986 entwickelt.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angabe über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BauGB geregelt.

2. Anlaß zur Aufstellung

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Fürstenzell erfordert die Bereitstellung weiterer Wohngebiete. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet "Pfalsauerweg IV" grenzt im Westen an den Ortskern des Marktes Fürstenzell und erstreckt sich in westlicher Richtung bis zu den bebauten Grundstücken des Baugebietes " Pfalsauerweg I " .

Im Süden wird das Baugebiet von der Griesbacher Straße, im Norden vom Baugebiet "Zellau" begrenzt.

Mit dem Baugebiet " Pfalsauerweg IV " wird eine Baulücke geschlossen und die Anbindung des Baugebietes " Pfalsauerweg I " an den Ortskern hergestellt.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach ausgewiesen.

Durch die Anordnung der Baulinien und Baugrenzen ist aber auch, vor allem im Norden des Baugebietes am Pfalsauerweg, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich.

Jedem Haus sind zwei Garagen zugeordnet. Weitere PKW-Stellplätze sind vor den Garagen bzw. in den offenen Vorgartenflächen möglich.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BAUNVO)

Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl (GRZ u. GFZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine leichte Hanglage (Osthang) auf. Die Höhenlage der Erschließungsstraßen richtet sich an den Einmündungen nach den vorhandenen Verkehrsflächen.
Im Baugebiet werden die Straßen im wesentlichen den Geländehöhen angepaßt. Entsteht jedoch eine zu unruhige Linienführung, so wird die Gradiente als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

5.5. Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in den Hauptachsen durch Planstraßen mit einseitigem Bürgersteig.
Die untergeordneten Planstraßen werden ohne Bürgersteig ausgeführt. Die Fahrbahnen werden asphaltiert und mit einer Großpflasterzeile abgeschlossen.
Die Bürgersteige (Gehbereich) werden gepflastert. Die Trennung zwischen Fahr- und Gehbereich wird durch eine muldenförmige Ausbildung des Pflasters unterstrichen.
Die Mulde dient auch zur Ableitung des Oberflächenwassers. Auf Bordsteine wird verzichtet.
Zusätzlich wird die Trennung von Fahr- und Gehbereich durch in der Trennlinie gepflanzte Bäume betont und der Gehbereich geschützt.
Zur Herstellung einer Verkehrsberuhigung werden die Baumscheiben auch im Bereich der Fahrbahn gepflastert. Zusätzlich werden die Hauptkreuzungsbereiche im Pfalsauerweg gepflastert und in Kreuzungsmitteln mit einem Baum bepflanzt.
Der Verkehrssicherheit dienen auch die offenen Vorgärten und der im übrigen Bereich einzuhaltende Abstand zwischen Straßenkante und Grundstücksumzäunung.

5.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die ortsüblichen Beleuchtungskörper.

5.5.3 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Markt Fürstenzell eingeleitet.

5.5.4 Wasserversorgung

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

5.5.5. Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG), welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt.
Der Anschluß der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel.

6. Voraussichtliche Auswirkung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ ~~13a~~ Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich. *180 Abs. 2 BauGB*

Markt Fürstenzell

den. *21.01.88*

MARKT FÜRSTENZELL

Der Bürgermeister:

[Signature]
.....
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § ³ ~~2a~~ Abs. ~~62~~ ⁶² BBauGB

vom *04.03.88* bis *05.04.88*

in *Fürstenzell, Rathaus* öffentlich ausgelegt.

Markt Fürstenzell

den. *14.07.88*

MARKT FÜRSTENZELL

Der Bürgermeister.....
[Signature]
1. Bürgermeister

