

B

DECKBLATT NR.45

ZUM BEBAUUNGSPLAN
PFALSAUERWEG IV
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL 08.03.2016, 31.05.2016

Arc Architekten Partnerschaft mbB

Brennecke-Kohlmeier-Leidl-Riesinger
Alfons-Hundsrucker-Str. 11
D-84364 Bad Birnbach
Tel.: +49(0)8563-9760-10

Beschlossen gem. § 10 BauGB und Art. 81
Abs. 2 BayBO in der Sitzung vom 31.05.2016

Fürstenzell, 28.09.2016



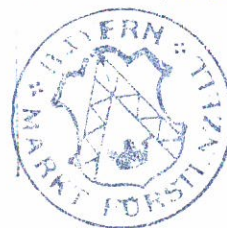
MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch
Anschlag an der Gemeindetafel am
28.09.2016 bekanntgemacht.

Fürstenzell, 28.09.2016



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

**Bebauungsplan Pfalsauer Weg IV
Markt Fürstencell
Landkreis Passau**

**Deckblatt Nr. 45
Parzelle 93**

Textliche Festsetzungen

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen
0.32 zu 2.1

Zulässig 2 Vollgeschosse – Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang.

Kniestock: Zulässig bis zu einer Höhe von 0,80 m

Traufhöhe: bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 5,20 m; talseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 6,20 m

0.35 Hinweise zum passiven Schallschutz

In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume im Obergeschoss an der Gebäudeseite zur Staatsstraße St 2118 sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergleiche hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls ausreichend dimensionierte Schalldämmmaße aufweisen.

Durch den Einbau von Schallschutzfenstern im Obergeschoss ist zu gewährleisten, dass die von der Staatsstraße St 2118 ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionswerte von tags 35dB(A) und nachts 25dB(A) nicht überschritten werden.

Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) überschreitet.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) bezogen. Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtliche Außenhautelemente vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.

Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich aber darüber im Klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziffer 6.2 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerten bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB(A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

0.4 Garagen und Stellplätze

0.41

Dachform: Bei Nebengebäuden / Carports ist ein Pultdach zugelassen.

Dachneigung: Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° zulässig.

Dachdeckung: Bei Pultdächern ist eine Eindeckung mit Blech zulässig.

0.43 Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

0.5 Einfriedungen

Parallel zur St 2118 (Griesbacher Straße) ist der Bau von Lärmschutzwänden bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig

0.7 Auflagen Staatsstraßenverwaltung

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen , einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Folgende Anbaubeschränkungen bestehen für die Staatsstraße: Vom Straßenrand bis zu Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen etc. sind 10 m Abstand einzuhalten.

Vom Straßenrand bis zu Einzäunungen, Schallschutzwänden, Bepflanzungen etc. sind 5 m Abstand einzuhalten.

(Jedoch stets außerhalb Straßengrund und Sichtdreiecke)

Wird eine Schallschutzwand errichtet so können hinter dieser überdachungsfreie Stellplätze angeordnet werden. Ein Blenden der Verkehrsteilnehmer durch Benutzung der Stellplätze muss ausgeschlossen werden können.

Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße (Pfandweg) an die Staatsstraße zu erschließen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die

Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.
Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrer die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An der einmündenden Straße sind folgende Sichtdreiecke freizuhalten:

70 m in Richtung Marktmitte im Zuge der Staatsstraße, parallel zur Straßenachse

5 m im Zuge der Gemeindestraße bei Station 1,953 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

Planliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze – Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
GRZ = 0,3, GFZ = 0,4

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Schallschutzwand

Schallschutzwand zulässig bis 2,0 m ü. Gelände

15.14 Geltungsbereich Deckblatt

Von vor genannten Festsetzungen abgesehen gelten ansonsten die bestehenden Festsetzungen.

Hinweise bestehende Sparten

Im Baugrundstück befinden sich Stromkabel. Beidseitig von Erdkabeln ist eine Zone von 2,5 m von Baumpflanzungen 1,0 m

und von Bebauung freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die genaue Kabellage kann beim zuständigen Gebietservice der Bayernwerk AG angefordert werden.

Begründung

Durch das Deckblatt Nr. 45 soll eine sinnvolle Nutzung der Parzelle 93 für Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Die GFZ bleibt im vorgegebenen Rahmen, die Anhebung der GRZ ermöglicht es die notwendigen und vom Markt Fürstenzell heutzutage geforderten Stellplätze nachzuweisen. Die Anhebung der Traufhöhen und die Ermöglichung einer Kniestockausbildung führen dazu, dass das DG sinnvoll für Wohnungen genutzt werden kann. Städtebaulich ist es auch durchaus sinnvoll, dass zur Staatsstraße hin eine etwas dichtere und höhere Bebauung situiert wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Sichtdreieck im Bereich der Einmündung Pfandlweg/Griesbacher Straße mit 70/10 m festgesetzt. Nach einem Abstimmungstermin mit dem Staatlichen Bauamt Passau 2015 kann das Sichtdreieck auf 70/5 m verkleinert werden.


Arc
Architekten
Arc Architekten Partnerschaft
Bad Birnbach, 31.05.2016

Partnerschaft mit
Manfred Breinicke
Stefan Kottmeier
Michael Leidl
Florian Riesinger
Alfonso-Hindricherstr. 11
84364 Bad Birnbach
08563.976010 Telefon
08563.976050 Telefax
info@arcarchitekten.de
www.arcarchitekten.de



Fürstenzell, 31.05.2016

MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister

**Änderung des Bebauungsplanes Pfalsauerweg IV,
Markt Fürstencell
Deckblatt Nr. 45
Parzelle 93**

**Aussagen zur
Naturschutzfachlichen Ausgleichsberechnung**

**Planung:
Angela Kirschner-Eschlwech Landschaftsarchitektin
Lappersdorf 36 a, 94428 Eichendorf
09956/905630, Fax 905632
Angela.Kirschner@t-online.de**

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

1. Aufgabenstellung:

Gemäß § 1a BauGB mit § 8a BNatschG sind die aufgrund des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwartenden zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgt gemäß dem Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München, 2003.

Der Bebauungsplan Pfalsauerweg IV wurde 1997 beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt wurden noch keine Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen durchgeführt. Nachdem sich durch das Deckblatt die ursprüngliche GRZ von 0,2 auf 0,37 erhöht, werden bezüglich des Ausgleichs jetzt Aussagen getroffen.

Die Ausgleichserfordernis ist im Regelverfahren lt. Leitfaden in den vier beschriebenen Arbeitsschritten zu ermitteln:

- | | |
|-----------|--|
| Schritt A | Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) |
| Schritt B | Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |
| Schritt C | Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen |
| Schritt D | Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und Darstellen naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen |

2. Schritt A

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Das Bearbeitungsgebiet auf der Fl.Nr.30/10 besteht derzeit aus einer Wiesenfläche mit Obstbäumen (Niedrigstämmen) und einer Haselnushecke. Die Fläche ist hängig und fällt von Südwesten nach Nordosten. Der Höhenunterschied zwischen der Westgrenze und der Ostgrenze beträgt ca. 3,20m.

Tabelle 1: „Bedeutung des Bestandes für Naturhaushalt und Landschaftsbild“

Nutzung/Bestand	Größe	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Fläche 1 (Wiese)	885 m ²	Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung)
Fläche 2 (Wiese mit Obstbäumen)	330 m ²	Kategorie II (Gebiet mit mittlerer Bedeutung)



Abbildung 1: „Bestand“ (ohne Maßstab)

3. Schritt B

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

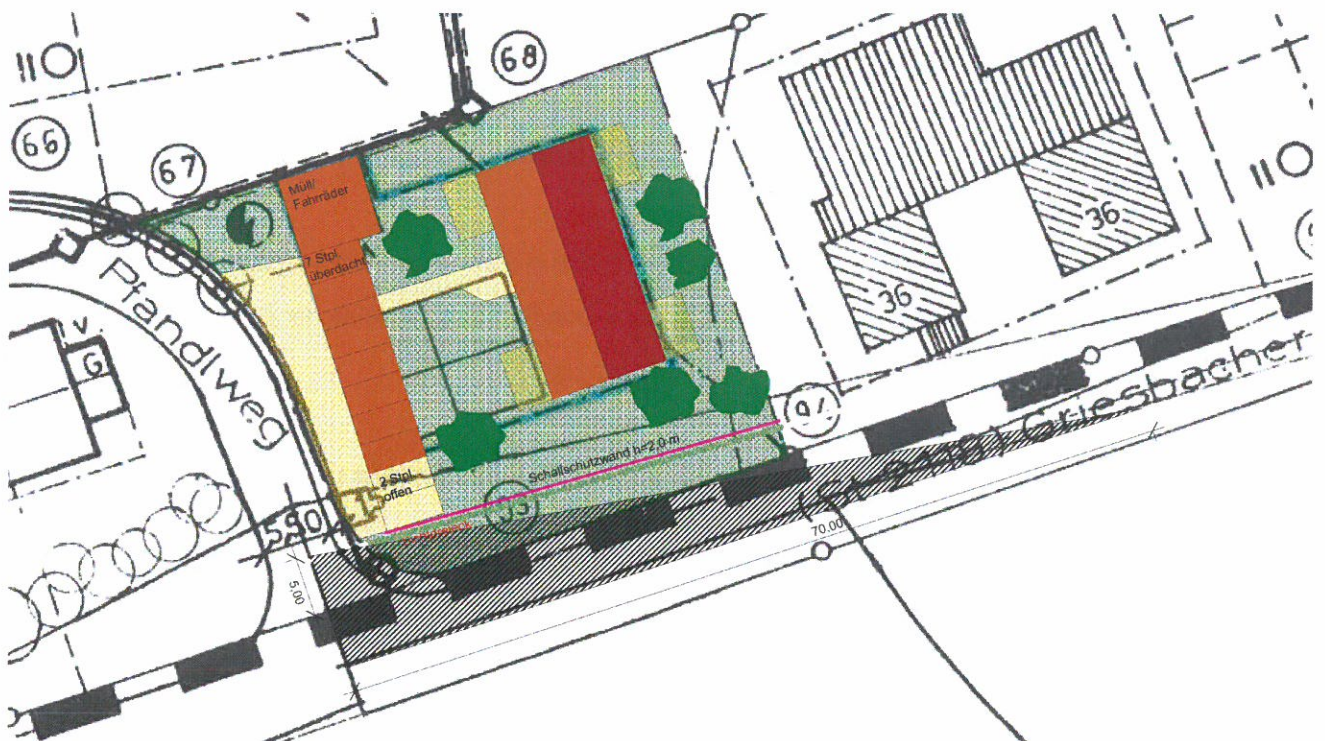


Abbildung 2: „Beschreibung der Planung“ (ohne Maßstab)

Es ist das Ziel des Bauherrn so viele Obstbäume wie möglich zu erhalten. Vermutlich können aber nur zwei der erhaltenswerten Bäume stehen bleiben.

Für das vorliegende Planungsgebiet sind zur Ausgleichsminimierung folgende **Vermeidungsmaßnahmen** vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Harmonische Einbindung Baugebietes in der vorhandenen Orts- und Baustruktur.
- Verzicht auf hohe Stützmauern, Zaunsockeln, Einfriedung durch niedrige Zäune in Verbindung mit frei wachsenden Gehölzen.
- Neue Lebensräume durch bepflanzte niedrige Trockenmäuerchen, die die Fläche höhenmäßig abstufen.
- Blumenwiese und Ziersträucher als Lebensraum

Schutzgut Wasser:

- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung von durchlässigen Belägen für Stellplätze wie Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder Wassergebundene Decken.
- Empfehlung der Regenwassernutzung und Einbau einer Regenwasserzisterne

Schutzgut Boden:

- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung von durchlässigen Belägen für Stellplätze wie Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder Wassergebundene Decken.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Anpassung des Baukörpers an die Topographie, Abstützung der hängigen Fläche durch kleine, bepflanzte Trockenmäuerchen

Schutzgut Klima/Luft:

- Durch die kleine Erweiterungsfläche besteht keine nachteilige Wirkung auf Klima und Luft

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingliederung zwischen vorhandene Bebauung in vorhandene Baustruktur
- Blumenwiese und Ziersträucher zur Eingrünung Richtung Griesbacher Straße

4. Schritt C

Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen, bzw. Aussagen zum Ausgleich aufgrund der Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,37

Tabelle 2: „Bestimmung des Kompensationsfaktors und Berechnung des Ausgleichsbedarfs“

Flächen mit Eingriffsschwere	Größe ca.	Faktor für GRZ 0,2	Faktor für GRZ 0,37	Differenz z	Ausgleichsbedarf in m ²
Fläche 1 (Wiese), Kategorie I	884 m ²	(0,2-0,5) 0,3	(0,3-0,6) 0,4	0,1	0,1 x 884 m ² = ca. 90 m ²

Fläche 2 (Wiese mit Obstbäumen, Niedrigstämme), Kategorie II	330 m ²	(0,5-0,8) 0,6	(0,8-1,0) 0,9	0,3	0,3 x 330 m ² = ca. 100 m ²
Gesamtfläche des nötigen Ausgleiches:					190 m²

Durch eine Ausgleichsfläche von 190 m² kann der Eingriff in die Natur, der durch die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,37 entsteht, ausgeglichen werden.

5. Schritt D

Darstellung der tauglichen Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle 3: „Ausgleichsmaßnahmen“

Ausgleichsmaßnahme	Gesamtfläche	Anerkennungs-faktor	Anrechenbare Fläche
4 Obstbäume Hochstamm	4 St	25 m ² pro Baum	100 m ²
2 Vogelnistkästen an den erhaltenen Obstbäumen			
Hecke aus mit heimischen Sträuchern an der Nordseite des Gebäudes (2-reihig, Reihenabstand 1m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50, ca. 30 Sträucher)	100 m ²	1	100 m ²
Gesamte nachgewiesene Ausgleichsfläche			ca. 200 m²

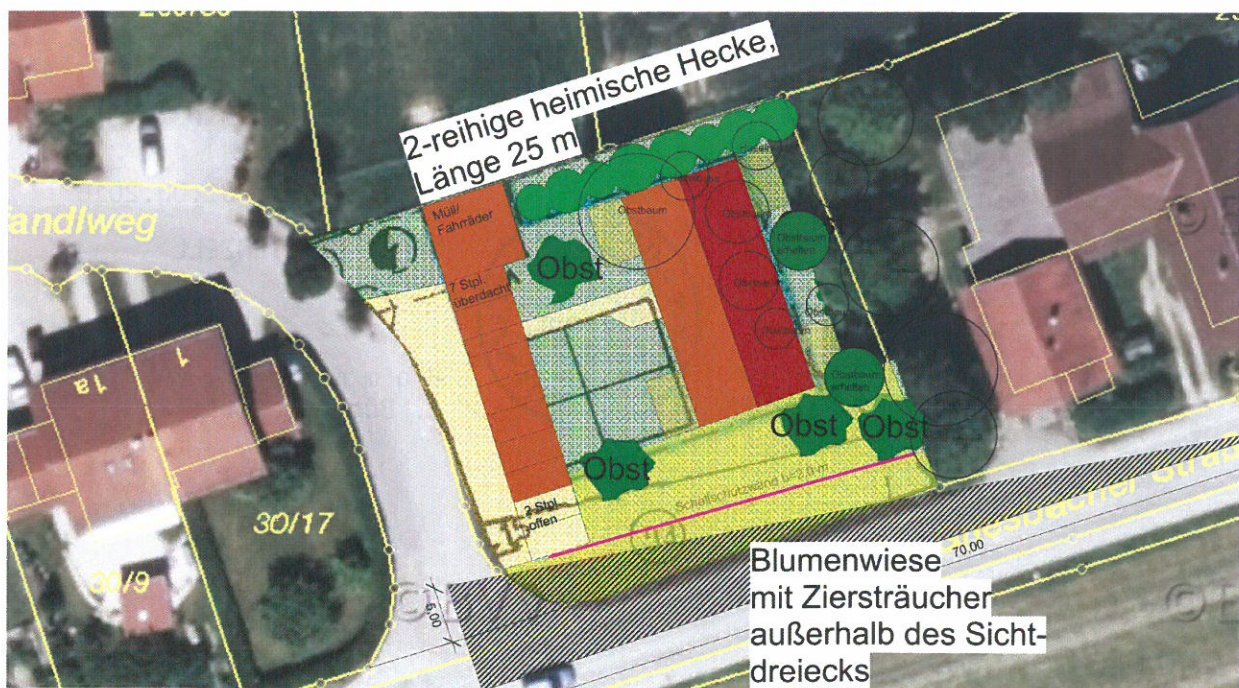


Abbildung 3: „Ausgleichspflanzungen und Vermeidungsmaßnahmen“ (ohne Maßstab)

Der nach Tabelle 2 ermittelte Ausgleichsbedarf von ca. 200 m² wird damit durch planungsbewirkte Ausgleichsflächen im Planungsgebiet kompensiert.

Das Fällen der Obstbäume/Gehölze darf – bezogen auf die Vogelbrut – nur in der unbedenklichen Zeit zwischen 1.10. und 28.02 erfolgen. Sollte es nötig sein, außerhalb dieser Phase die Gehölze zu entfernen, so ist bei der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Passau eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

6. Pflanzenlisten:

Auswahlliste an heimischen Sträuchern

Qualität: Str., verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auswahlliste an dörflichen Ziersträuchern

Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Buxus sempervirens	Buchs
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Viburnum in Sorten	Schneeball
Weigelia in Sorten	Weigelie

Angela Kirschner-Eschlwech

Landschaftsarchitektin

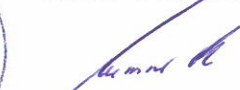
31.05.2016



Fürstenzell, 31.05.2016

MARKT FÜRSTENZELL




H a m m e r
1. Bürgermeister