

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
ERWEITERUNG SCHÄRDINGER FELD  
MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU

AUFGESTELLT:

PASSAU, DEN 27.03.1980 u. 15.01.1981

DER PLANFERTIGER:

  
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 der Baugesuche 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 Planungstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

## 2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Fürstenzell erfordert die Bereitstellung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete. 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 das Baugebiet "Erweiterung Schärdinger Feld" am günstigsten. Durch den direkten Anschluß an das bestehende Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schärdingerfeld bleibt die Geschlossenheit des Marktes erhalten.

Umfaßt wird das Gebiet im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Westen vom WA Schärdinger Feld und im Norden vom Misch- und Gewerbegebiet Schärdinger Feld und von der St 2119.

#### 4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

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

#### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wurde das Baugebiet "Erweiterung Schärdinger Feld" ausgewiesen und dem bestehenden Baugebiet Schärdinger Feld zugeordnet. Entlang der Erschließungsstraßen wurden Einfamilienhäuser mit Satteldach ausgewiesen. In der Mitte des Baugebietes ist eine Reihenhausbauung vorgesehen.

Für jedes Haus 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.

Bei den Reihenhäusern wurden Kellergaragen vorgesehen.

Die Fußwege (Gehsteige) sind so angelegt, daß innerhalb des Baugebietes eine einwandfreie Verbindung gewährleistet ist. Der Fußweg im Osten des Baugebietes ermöglicht eine Verbindung zur St 2119.

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

In der Mitte des Baugebietes wurde eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen.

## 6. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Gewerbegebiet (GE), (§ 8 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 hier 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 Planstraßen mit einseitigem bzw. beidseitigem Bürgersteig, sowie durch Stichstraßen und einer Ringstraße.

Das Gewerbegebiet wird durch eine 6,00 m breite Straße mit beidseitigem Bürgersteig erschlossen.

### 6.6.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen und Fußwege erfolgt durch die ortsüblichen Beleuchtungskörper.

### 6.6.3 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage 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 vorzusehen.

Markt Fürstenzell  
den 20.07.81

  
Geiger  
1. Bürgermeister