

77

197

serreserve

188

190

203/4

201

198/21

198/11

199/2

199/3

198/23

198/22

198/5

198/4

1003

198/2

St 2118

St 2618

1171

Lehmgrube

1101

1101/3

1101/4

1101/2

1101/1

1095/9

1099/2

1099/4

1099

1100

1099/1

1099/3

1100/1

851

12

s

h

e

m

a

SO

St 2118

St 2118 GEPLANT

ANBAUPREIZONE
NACH Art. 23 Abs. 1
BayStWG

+

198

199/4

39

+

+

+

+

+

+

827112



BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE BEARBEITUNG ERFOLGTE AUF BESCHLUSS DES
MARKTES FUERSTENZELL VOM ~~12.12.96/13.97~~ DURCH

FUERSTENZELL, DEN 17.03.1997

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratender Ingenieur für das Bauwesen
94067 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



| | |
|--------------------------------|------------|
| | 07.08.1997 |
| AUSFERTIGUNG | |
| PLANAUSARBEITUNG UEBERARBEITET | |
| PLANAUSARBEITUNG | 12.06.1997 |
| ENTWURF | 17.03.1997 |
| VORGANG | DATUM |

BEBAUUNGSPLAN

M = 1 : 1000

SONDERGEBIET- EINZELHANDEL

MARKT FUERSTENZELL LKRS. PASSAU

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 17.03.1997... IN DER FASSUNG VOM 12.06.97 HAT MIT BEGRUENDUNG VOM 02.07.97 BIS 04.08.97 IM RATHAUS FUERSTENZELL OEFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN AMTSTAFELN AM 24.06.97 BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 07.08.97 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMAESS § 10 BAUGB UND ART. 98 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FUERSTENZELL, DEN 24.09.97



MARKT FÜRSTENZELL


3. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMAESS § 11 BAUGB GENEHMIGT. DER GENEHMIGUNG LIEGT DAS SCHREIBEN VOM 27.10.97 NR. 643.RP..... ZUGRUNDE.

Fürstenzell DEN 03.11.97



MARKT FÜRSTENZELL

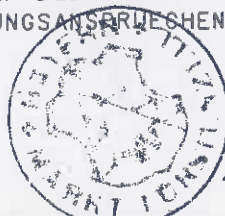

1. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG GEMAESS § 12 BAUGB, DAS IST AM 03.11.97 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRUENDUNG VOM 03.11.97 BIS 18.11.97 IM RATHAUS FUERSTENZELL OEFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETAPELN AM 03.11.97 BEKANNT GEGEBEN.

GEMAESS § 215 ABS. 1 DES BAUGESETZBUCHES IST EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGESETZBUCHES BEIM ZUSTANDEKOMMEN EINES BEBAUUNGSPLANES UNBEACHTLICH, WENN SIE IM FALLE EINER VERLETZUNG DES IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR.1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN NICHT SCHRIFTLICH INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND, ODER IM FALLE VON ABWAEGUNGSMANGELN NICHT INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND. DER SACHVERHALT, DER DIE VERLETZUNG ODER DIE MANGEL BEGRUENDEN SOLL IST DARZULEGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB).

AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 UND ABS. 4 DES BAUGESETZBUCHES UEBER DIE FRISTGEMAESSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHAEDIGUNGSANSPRUECHE FUER EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULAESSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND UEBER DAS ERLOESCHEN VON ENTSCHAEDIGUNGSANSPRUECHEN WIRD HINGEWIESEN.

FUERSTENZELL, DEN 19.11.97



MARKT FÜRSTENZELL


1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET - EINZELHANDEL

MARKT FÜRSTENZELL

LKRS. PASSAU

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 17. 03. 1997

Überarbeitet: 12. 06. 1997

Ausfertigung: 07. 08. 1997

Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRÜBER-BFIA
Beratender Ingenieur für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



Bebauungsplan „ Sondergebiet - Einzelhandel „ Markt Fürstzell

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13. 03. 1986 entwickelt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Planfeststellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstzell in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1- 13 des BBauG geregelt.

2. Anlaß zur Aufstellung

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Fürstzell erfordert auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Diesen Umstand wird die Marktgemeinde gerecht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „
„ Sondergebiet Einzelhandel „

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet „ Sondergebiet Einzelhandel „ liegt am Ortsrand im Nordosten des Marktes Fürstzell. Es grenzt im Osten an das SO - Tankstelle und wird an der Nordseite von der Staatsstraße ST 2118, Richtung Passau begrenzt.

Im Süden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zwei Verkaufsgebäude an der West- und Südgrenze geplant. In dem sich ergebenden Hof sind die Verkehrsflächen und Parkplätze sowie die Grünflächen geplant.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einzelhandel SO (§ 11 Bau NVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ○

Bebauungsplan „ Sondergebiet - Einzelhandel „ Markt Fürstenzell

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine leichte Hanglage (Südosthang) auf. Die Höhenlage der Anlage ergibt sich aus den Geländegegebenheiten. Die Parkplätze und inneren Erschließungsflächen werden im wesentlichen den Geländehöhen angepaßt. Entsteht eine zu unruhige Linienführung bzw. Geländeneigungen, die dem Nutzungszweck entgegenstehen, so wird eine Gradienten als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt. Die Höhenlage der Gebäude ist in der Höhenfestsetzung nach 2.2 geregelt.

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits zum Teil ausgebaute Planstraße zwischen SO - Tankstelle und SO - Einzelhandel an der Ostgrenze des Grundstückes. Die Straße ist asphaltiert und mit einer 3-Zeiler Pflastermulde bzw. mit einer 1 - Zeiler Pflasterreihe begrenzt. Die Pflastermulde dient zur Ableitung des Oberflächenwassers. Die inneren Zufahrten zu den Parkplätzen werden asphaltiert, die Parkplätze erhalten einen Pflasterbelag mit Gefälle zu den dazwischenliegenden Grünstreifen zur Versickerung.

5.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen sowie der inneren Erschließungsfläche erfolgt durch die Beleuchtungskörper Modell „ Castor „

5.5.3 Kanalisation

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

5.5.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des ZV WW unteres Inntal, Eglsee 13, 94099 Ruhstorf / Rott 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 (§ 480 BauGB) 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

Bebauungsplan „Sondergebiet - Einzelhandel „ Markt Fürstzell

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.11 offene Bauweise O § 22 (2) BauNVO

0.2 Festsetzung der Verkaufsflächen

- 0,21 Die Gesamtverkaufsfläche darf in den ausgewiesenen Bauflächen 1750 m² nicht überschreiten.
- 0,22 Die Verkaufsfläche für Lebensmittel (incl. des üblichen Non-Food-Anteils von ca. 10 - 15 %) darf 750 m² nicht überschreiten.
- 0,23 Die Verkaufsfläche für andere Läden (Non-Food-Bereich) darf jeweils 500 m² pro Einheit nicht überschreiten.

0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.31 Es sind grundsätzlich Gebäude mit Satteldach zu errichten. Die seitlich angesetzten Baukörper und die frei angestellten Vordächer erhalten ein Pultdach. Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten. Die Höhenlage der Gebäude ist der Hanglage anzupassen und auszumitteln, die FB - Kote liegt dabei auf 392.0 - 392.50 NN

0.32 zu 2.1 Zulässig:
Hauptbau

| | |
|-----------------|-----------------------|
| 1 Vollgeschoß = | Erdgeschoß |
| Dachform: | Satteldach |
| Dachneigung: | 40 - 45 |
| Dachdeckung: | Pfannen ziegelrot |
| Traufhöhe: | 5,50 m über FB - Kote |
| Sockel: | nicht zulässig |

Anbau

| | |
|----------------|------------------------|
| 1 Vollgeschoß: | Erdgeschoß |
| Dachform: | Pultdach |
| Dachneigung: | 5 - 12 |
| Dachdeckung: | Blech farbl. gestaltet |
| Traufhöhe: | 3,75 m über FB - Kote |
| Sockel: | nicht zulässig |

Bebauungsplan „ Sondergebiet - Einzelhandel „ Markt Fürstenzell

| | | | |
|-------------|-----------------------|--|---|
| 0,33 zu 2.1 | Zulässig: Hauptbau | 2 Vollgeschoße = Dachform: Dachneigung: Dachdeckung: Traufhöhe: Sockel: | Erdgeschoß u. Obergeschoß Satteldach 35 - 40 ° Pfannen ziegelrot 7,0 m über FB - Kote nicht zulässig |
| | Anbau | 1 Vollgeschoß = Dachform: Dachneigung: Dachdeckung: Traufhöhe: Sockel: | Erdgeschoß Pultdach 10 - 12 ° Blech farbl. gestaltet 3.50 über FB - Kote nicht zulässig |

0.4 Vordächer

0,41 Vordächer sind in den ausgewiesenen Zonen zulässig und den Anbauten anzupassen. Die Vordächer sind als Pultdächer auszubilden, Dachdeckung und Dachneigung wie die Pultdächer bei Anbauten bzw. in Glaskonstruktion aber mit gegengesetzter Neigung.

0.5 Stützmauern

Die Anpassung der Höhenlage der Gebäude an das Gelände ergibt teilweise Eingrabungen in das Gelände. Um Böschungen zu vermeiden und zur Sicherung des anstehenden Erdreiches sind im Bereich zwischen den Gebäuden Stützmauern mit einer Höhe von max 0,50 m über das Naturgelände zu errichten.

0,6 Grünflächen

Siehe Grünordnungsplan

0,7 Denkmalschutz

Bei Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten und evt. zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt zu melden.

Bebauungsplan „ Sondergebiet - Einzelhandel „ Markt Fürstzell

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 81)

1. Art der baulichen Nutzung

1.4.2 **SO** Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1  Mittelstrich mit Pfeilen = Satteldach, Firstrichtung zwingend

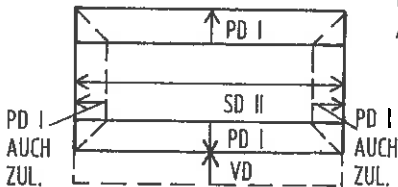


Pulldach, Gefälle in Pfeilrichtung

2.1.2

Zulässig:
Hauptbau
Anbau

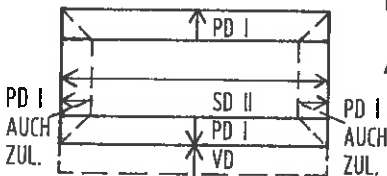
1 Vollgeschoß = Erdgeschoß
1 Vollgeschoß = Erdgeschoß
GRZ 0,6 GFZ 0,6



2.1.3

Zulässig:
Hauptbau
Anbau

2 Vollgeschoße = Erdgeschoß u.
Obergeschoß
1 Vollgeschoß = Erdgeschoß
GRZ 0,6 GFZ 0,8



2.1.4.



Zulässig: angestellte Vordächer

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22,23 BauNVO)

3.1  offene Bauweise

3.2  Baugrenze


3.3  Baugrenze für Nebenanlagen

Bebauungsplan „Sondergebiet - Einzelhandel“, Markt Fürstenzell

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. (Siehe Komm. Simon zu Art. 7 Rd. Nr. 4b)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1.  Straßenverkehrsflächen

5.2.  Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1.  private Grünfläche

7.2.  zu pflanzende Bäume und Gehölze

7.3.  zu pflanzende Bäume und Gehölze (zwingend)

8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

8.1.  Flächen für Nebenanlagen (Pultdächer)

8.2.  Stellplätze

9. Sonstige Darstellung und Festsetzung

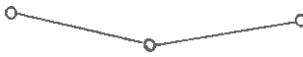


(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1.  Geltungsbereich

9.2.  Stützmauer

Bebauungsplan „ Sondergebiet - Einzelhandel „ Markt Fürstenzell

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein 
- Flurstücksnummern 199/2
- Grundstücknummerierung 
- Straßenbezeichnung PLANSTRASSE
- Höhenlinien 

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 Ber. S. 3617)

Der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764)

Der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 2. Juli 1982 (Bay Rs 2132 - 1 - 1)
sowie der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 883).

Der Bebauungsplan-Entwurf vom ~~07.07.1994~~ 17.03.97 in der Fassung vom 12.06.97 hat mit Begründung vom 02.07.97 bis 04.08.97 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 24.06.97 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 07.08.97 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 24.09.97 **MARKT FÜRSTENZELL**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 27.10.97 Nr. 643/37 zugrunde. **1. Bürgermeister**
MARKT FÜRSTENZELL

Fürstenzell
Passau, den 03.11.97

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist am 03.11.97 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 03.11.97 bis 18.11.97 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 03.11.97 bekannt gegeben. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt geltend gemacht worden ist (§ 155a BauGB)

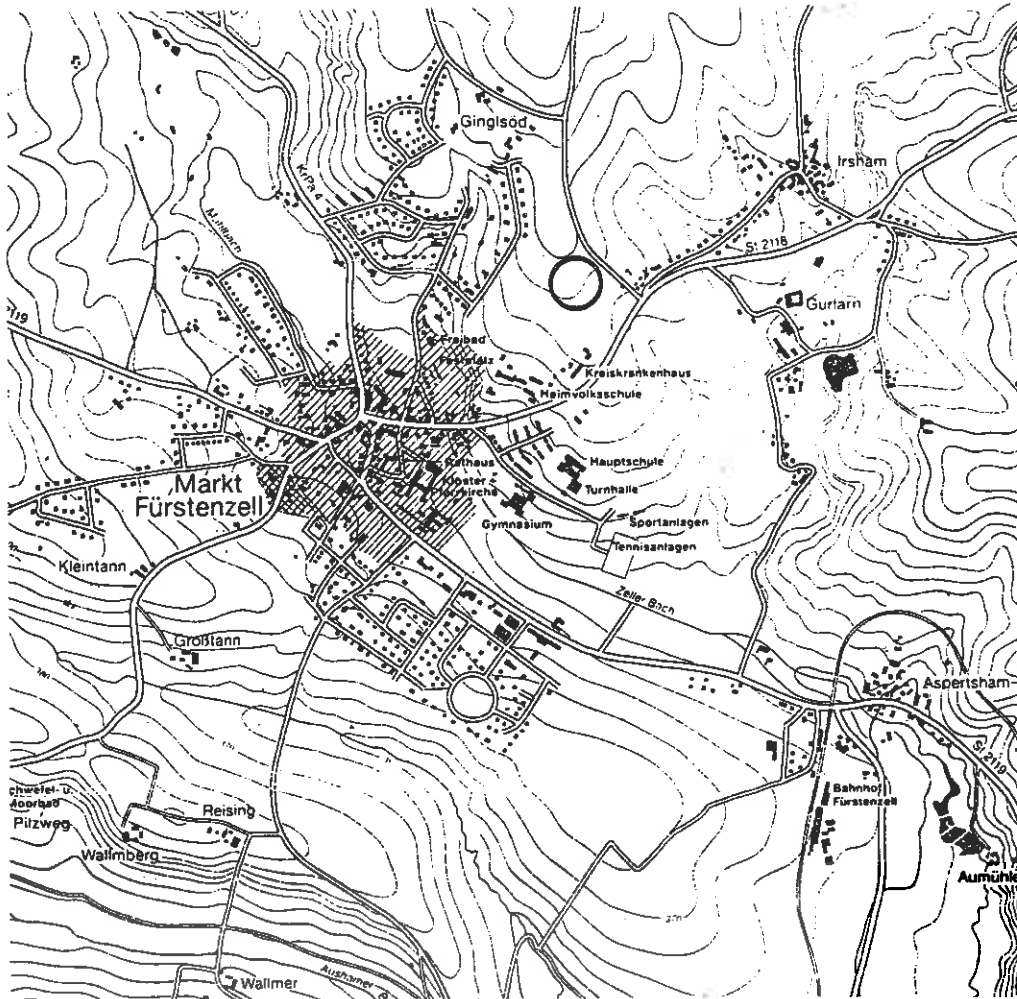
Fürstenzell, den 12.11.97



MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

S O Einzelhandel
Markt Fürstenzell Landkreis Passau
Grünordnungsplan

Festsetzungen nach Planzeichen und Texten
Hinweise zur Grünordnung
Begründung zum Grünordnungsplan



Aufgestellt:
Landshut, den 30.06.1997

Dipl.Ing. Hermann Brenner
Landschaftsarchitekt BDLA
Büro für Freiraumplanung
Städtebau und Ökologie
Am Buchenhang 10 84036 Landshut
Tel: 0871/42986 FAX 41891

H. Brenner

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET- EINZELHANDEL

MARKT FÜRSTENZELL LKRS. PASSAU

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM ..17.03.1997... IN DER FASSUNG VOM 12.06.97 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 02.01.97 BIS 04.08.97 IM RATHAUS FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN AMTSTAFELN AM ..24.06.97 BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM ..07.08.97 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMAESS § 10 BAUGB UND ART. 98 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

MARKT FÜRSTENZELL
FÜRSTENZELL, DEN 24.09.97
[Signature]
Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMAESS § 11 BAUGB GENEHMIGT. DER GENEHMIGUNG LIEGT DAS SCHREIBEN VOM ..27.10.97 NR. 643.97.....ZUGRUNDE.

MARKT FÜRSTENZELL
FÜRSTENZELL, DEN 03.11.97
[Signature]
1. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG GEMAESS § 12 BAUGB, DAS IST AM 03.11.97, RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 03.11.97 BIS 18.11.97 IM RATHAUS FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETAFLN AM ..03.11.97 BEKANNT GEBEN.

GEMAESS § 215 ABS. 1 DES BAUGESETZBUCHES IST EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGESETZBUCHES BEIM ZUSTANDEKOMMEN EINES BEBAUUNGSPLANES UNBEACHTLICH, WENN SIE IM FALLE EINER VERLETZUNG DES IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR.1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN NICHT SCHRIFTLICH INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND, ODER IM FALLE VON ABWAEGUNGSMAEANGELN NICHT INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND. DER SACHVERHALT, DER DIE VERLETZUNG ODER DIE MAEANGEL BEGRÜNDEN SOLL IST DARZULEGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB).

AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 UND ABS. 4 DES BAUGESETZBUCHES UEBER DIE FRISTGEMAESSE GELTENDMACHUNG ETWAEIGER ENTSCHAEDIGUNGSANSPRUECHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULAESSIGE NÜTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND UEBER DAS ERLOESCHEN VON ENTSCHAEDIGUNGSANSPRUECHEN WIRD HINGEWIESEN.

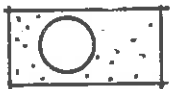
MARKT FÜRSTENZELL
FÜRSTENZELL, DEN 19.11.97
[Signature]
1. Bürgermeister



DIPL.-ING. HERMANN BRENNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
FREIRAUMPLANUNG STÄDTBAU ÖKOLOGIE
AM BUCHENBANG 10 · 84036 LANDSHT
TELEFON: 0871 / 429 86 · TELEFAX: 0871 / 418 91

Grünordnung und Freiflächen
§ 9 Abs. 1 BauGB

A. F E S T S E T Z U N G E N
Planzeichen



Grünflächen - privat



Straßenbegleitgrün



Sickergräben und Sickersmulde
Ökologisch wirksame Feuchtzone mit bewachsenen
Bodenfilter



Bäume Neupflanzung



Strauchhecken Neupflanzung



Regelschnitt

B. Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze:

- 1.1 Private Stellplätze sind mit Pflaster herzustellen.
- 1.2 Oberflächenwasser ist in die Sickermulden einzuleiten.

2. Flächen für Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Dachwasser und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sind in die gekennzeichneten Flächen für Entwässerungs- und Sickergräben einzuleiten. Überwasser wird in den angrenzenden Straßengraben eingeleitet.

3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Je 200m² privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zur Begrünung des privaten Straßenraumes sowie der Parkplätze und Hausvorzonen sind Laubbäume nach Pflanzschemata zu pflanzen.

Je 4 Stellplätze ist zur Begrünung der Parkplätze ein Großbaum zu pflanzen. Baumarten und Qualität vgl. Pflanzschema.

Zur Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf es der Zustimmung des jeweiligen Straßenbau- lastträgers.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Erdkabel ist ein Abstand von mind. 2.5m beidseits der Leitungen einzuhalten.

4. Freiflächengestaltungspläne:

Zur Sicherung einer geordneten Freiflächengestaltung sind mit dem jeweiligen Bauantrag für die einzelnen Gebäude qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen.

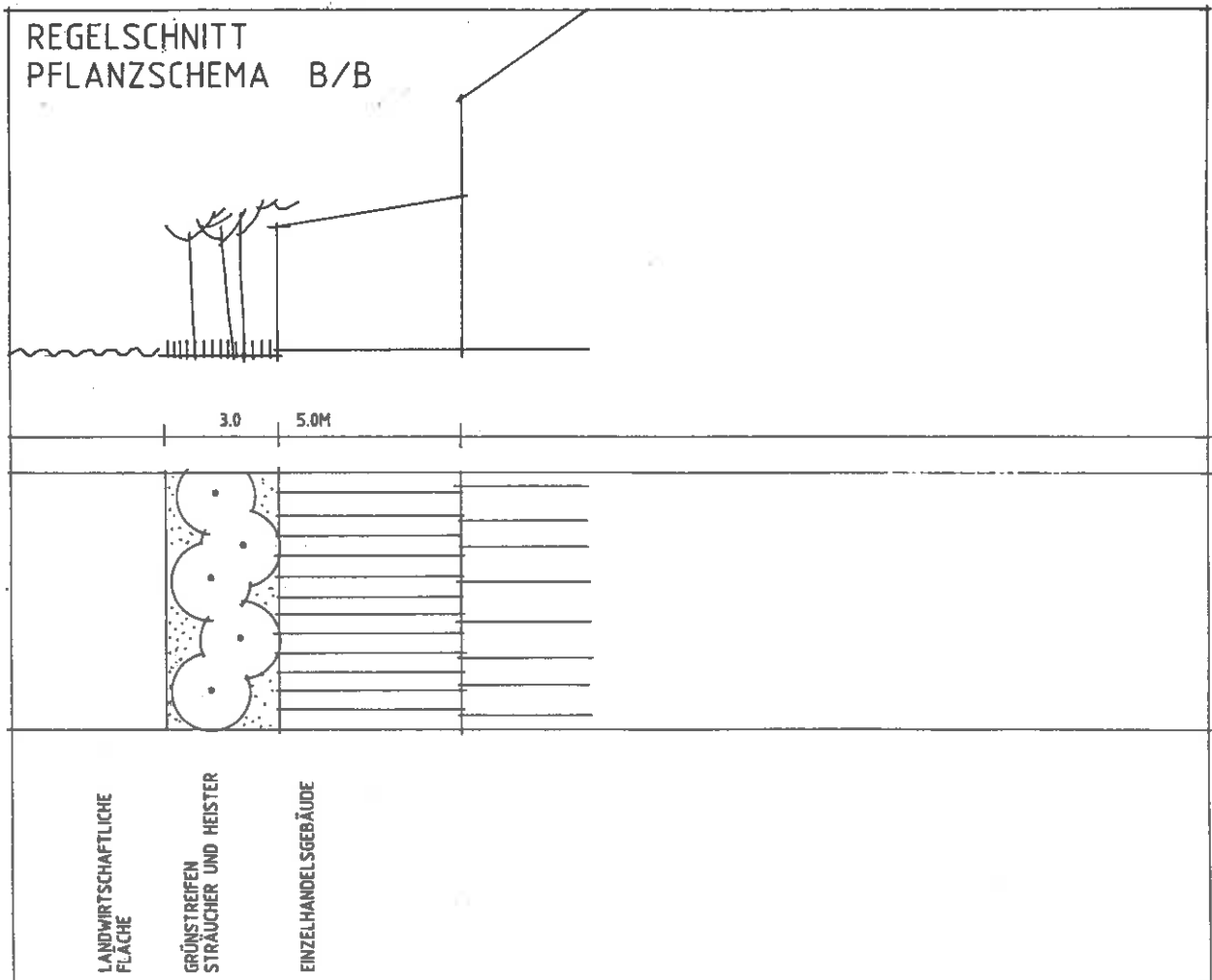
Pflanzschema B/B
 Ortsrandeingrünung, Übergang zwischen Sondergebiet
 und landwirtschaftlichen Flächen.
 Laubhecken mit einzelnen Bäumen.

Baumarten:

Hochstamm, 3xv., STU 14/16
 Wildbirne - *Pyrus communis*
 Wildkirsche - *Prunus avium*
 Walnuß - *Juglans regia*
 Feldahorn - *Acer campestre*

Straucharten:

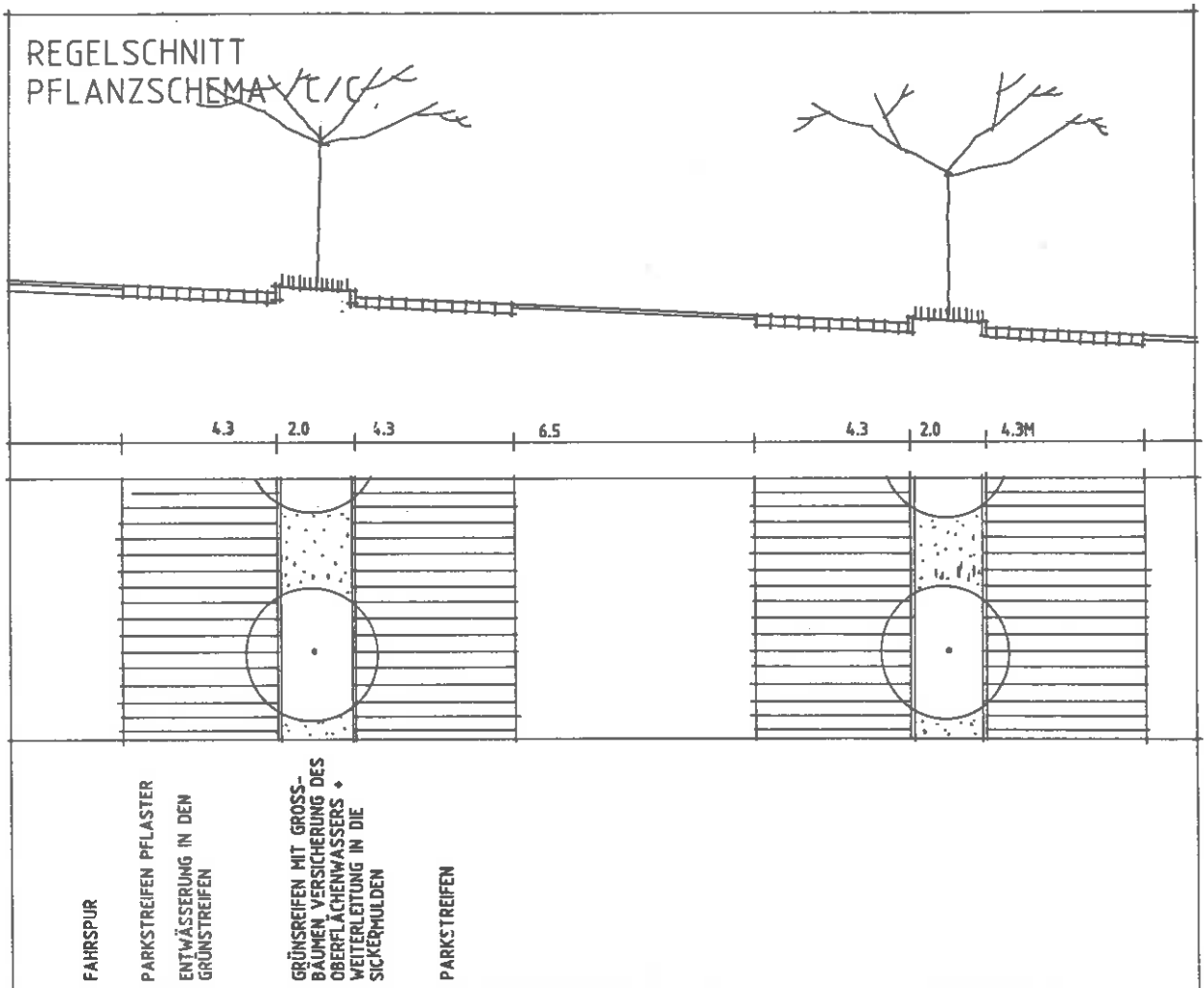
Sträucher, 2xv., 100/150
 Haselnuß - *Corylus avellana*
 Weißdorn - *Crataegus laevigata*
 Schlehe - *Prunus avium*
 Wildrosen - *Rosa* in Arten
 Schneeball - *Viburnum opulus*
 Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
 Traubenkirsche - *Prunus padus*
 Kreuzdorn - *Rhamnus cartharticus*
 und vergl. Arten



Pflanzschema C/C
 Begrünung der Erschließungsstraßen und der
 Parkplätze im Sondergebiet.
 Versickerungsflächen für Oberflächenwasser

Baumarten:
 Hochstamm, 3xv., STU 16/18

Esche - Fraxinus excelsior



Pflanzschema D/D
Ortsrand, Sickerflächen

Private Grünfläche zwischen St 2118 und Parkplatz-
flächen. Anbaufreie Zone mit lockerer Baumstellung
und naturnahen Mulden zur Versickerung von Dach- und
Oberflächenwasser.

Baumarten:

Hochstamm 3xv., StU 12/14

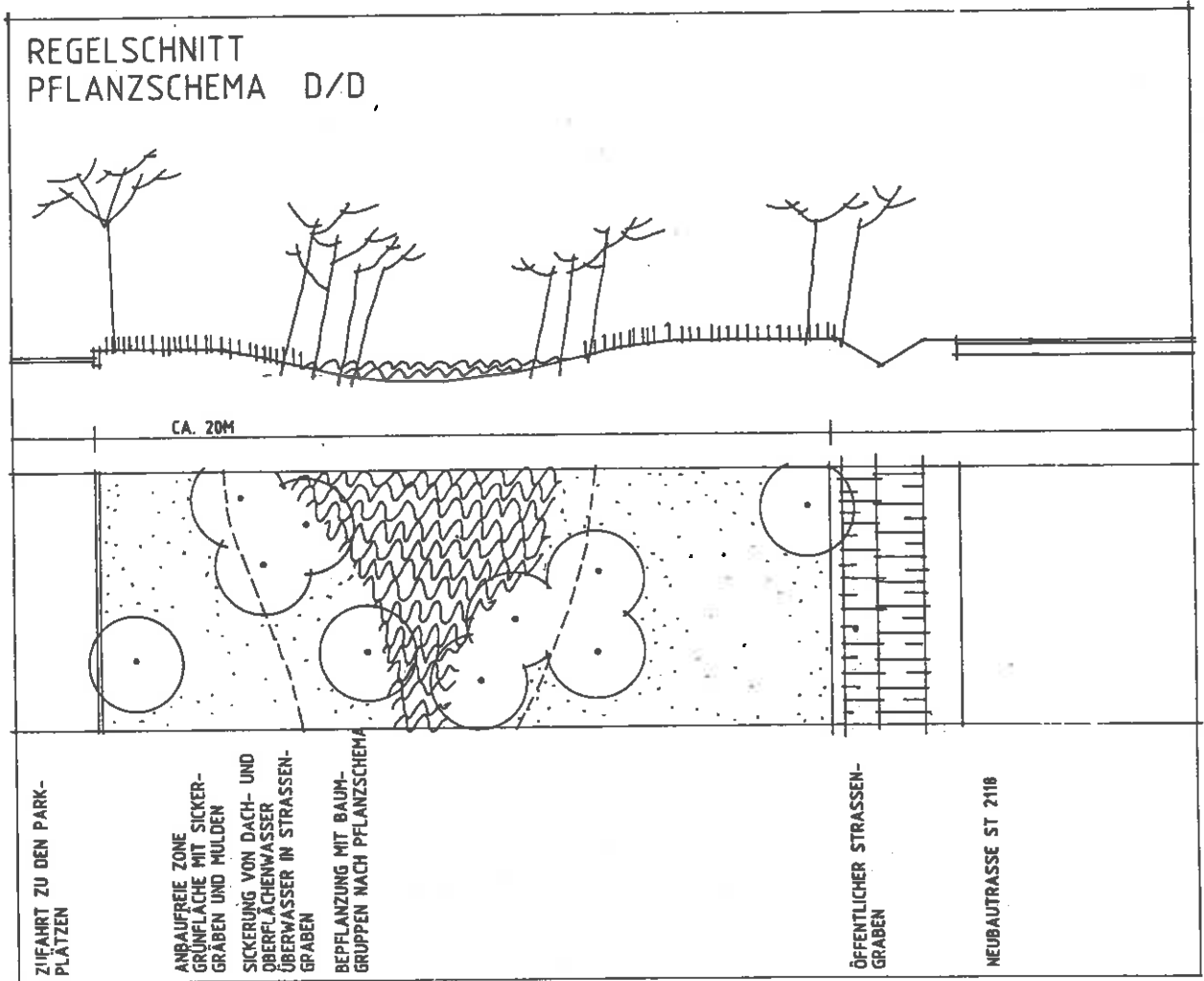
| | | |
|----------------|---|----------------------|
| Schwarz-Erle | - | Alnus glutinosa |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Gemeine Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Schwarz-Pappel | - | Populus x canadensis |
| Silber-Weide | - | Salix alba |

Straucharten:

Sträucher, 2xv., 100/150

| | | |
|--------------|---|------------------|
| Faulbaum | - | Rhamnus frangula |
| Öhrch.-Weide | - | Salix aurita |
| Grau-Weide | - | Salix cinerea |
| Knack-Weide | - | Salix fragilis |

und vergl. Arten



C. Hinweise zur Grünordnung:

Baumstandorte:

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, sodaß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Qualifikation:

Bäume: Fertige Alleebäume, mind. STU 20/25
Heister/
Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 125cm,
Breite mind. 80cm
Sträucher: 2-3xv., 5-7 Grundtriebe, H 80 cm

Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen. Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert ist. Hingewiesen wird auf die einschlägigen DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen". Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

D. Begründung zum Grünordnungsplan

1. Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet "SO Einzelhandel" ist durch seine offene Lage am Ortsrand von Fürstencell mit Grünstrukturen einzubinden. Die Ortsrandeingrünung wird zur ST 2118 mit einem breiten Streifen mit Baumgruppen und Sickermulden hergestellt. An der NW und SW Seite begrünen lineare Laubhecken die geplanten Gebäude.

Eine Großbaumreihe auf einem breiten Wiesenstreifen trennt die bestehende Tankstelle von dem geplanten Sondergebiet. Neben der Eingrünung bewirkt die Ortsrandbepflanzung Windschutz für die Freiflächen.

2. Parkplatzbegrünung:

Die Parkplätze sind mit Großbäumen überstellt. Zu je vier Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen. Dadurch wird das Mikroklima verbessert und ein ökologischer Ausgleich erreicht.

Die Großbäume gliedern den Parkraum und leisten langfristig Schatten und binden die Gebäude in den Stadt- raum ein.

Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren sind die Stellplätze in Betonpflaster befestigt.

3. Versickerung von Regenwasser

Um den Grundwasser das Regenwasser zuzuführen, muß das gesamte Oberflächen- und Dachwasser auf dem Grundstück versickern oder in einem offenen Gerinne gefiltert in die Gräben und Mulden geleitet werden. Ein Teil der Sickermulden sind als Rohbodenstandorte, Sukzessionsflächen und als bewachsene Bodenfilter auszubilden.

Für die Gräben wird ein leicht geschwungener Verlauf und eine differenzierte Profilgestaltung (Schlamm- bänke, Gleit- und Prallufer) vorgeschlagen. Es wird eine struktureiche Ufermodellierung mit Rohbodenstandorten und Initialpflanzungen von Röhricht- und Uferstauden vorgesehen.

Zudem sollen die Gräben einen gewässerbegleitenden Gehölz - saum aufweisen.

Beiderseits der Gräben und Mulden wird ein Pufferstreifen mit einer extensiven Wiesennutzung (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr , keine Düngung) vorgeschlagen.

Diese Bereiche entlang der Gräben und Mulden können sich zu Feuchtwiesen, Hochstaudenfluren und Röhrichtbereichen entwickeln und stellen einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.