

I Planendarstellung



II Bebauungs- und Grünordnungsplanung

A Allgemeine Vorschriften

- 1. **Bestandteile**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.
- 2. **Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.
- 3. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) geändert worden ist.

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
- 2.1 **II** zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
- 2.2 **GRZ** max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
- 2.3 **GFZ** max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6
- 2.4 **Whmax.** Wandhöhe: max. 6,50 m
Die Wandhöhen sind vom natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen.
- 3. **Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
- 3.1 **o** Art der Bauweise nach § 22 BauNVO, hier: offen
- 3.2 **△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.
- 3.3 **---** Baugrenze überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
- 4. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 **St** nicht überdachte Stellplätze
- 4.2 **Ga** Garagen

- 4.3 Für Garagen sind gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO maximale Wandhöhen von 3,00 m festgesetzt.
- 4.4 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsausbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
- 4.5 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterterrassen, Naturstein- bzw. Pflaster mit Rasenfuge).
- 4.6 2 Stellplätze/ Wohneinheit
- 5. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 private Verkehrsfläche
- 5.4 Sichtfeld
An der Einmündung ist folgendes Sichtfeld einzuhalten:
135 m beidseitig und 10 m im Zuge der Gemeindezufahrt, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße

Das Sichtfeld ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalleiter und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartspflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- 5.5 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Orsdurchfahrt (freie Strecke) gelten entlang der Kreisstraße folgende Anbaubeschränkungen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand:
15 m bis zu Gebäuden, bzw. Module, Werbeanlagen
10 m bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen
5 m bis zu Zäunen und Einfriedungen
- 5.6 Entlang der Kreisstraße ist auf die Länge der Baufläche eine Verlängerung der bestehenden Schutzzeile (Schutzplanke) erforderlich.
- 5.7 Die Baufläche ist über die geplante öffentliche Erschließungsstraße auf Fl-Nr. 120 zu erschließen. Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Kreisstraße sind nicht zulässig.
- 5.8 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 6 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neupflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtfelder bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.
- 5.9 Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßen- und bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bewerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

- 6. **Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen**
- 6.1 Laubbaum 1-3. Ordnung oder Obstbaum - zu pflanzen gemäß Pflanzlisten 1.2.1-1.2.3
- 6.2 Wandbegrünung
- 7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 7.1 Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB
- 7.2 Entwicklung artenreiche Feuchtwiese
- 7.3 Ergänzung Ufergehölzsaum
- 8. **Sonstige Planzeichen**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 8.2 mögliche Parzellenunterteilung
- 8.3 Lärmschutzwand
Abstand von Straßenmitte: 6,5 m
Höhe: 1,7 m über natürlichem Gelände
- 8.4 Leitung unterirdisch, evtl. zu verlegen zur bestehenden Leitung ist ein Abstand von 2m einzuhalten
- 9. **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 9.1 120/9 Flurstücksnummer, hier: 120/9
- 9.2 bestehende Gebäude
- 9.3 bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze
- 9.4 zu verändernde Flurstücksgrenze
- 9.5 landwirtschaftlich genutzter Weg
- 9.6 Höhenlinie
- 9.7 Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern
- 9.8 Laubbäume - zu erhalten
- 9.9 Schutzzaun

9.10 **Denkmalschutz**
Im Plangebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal D-2-7445-0163, Untertätige mittelalterliche und frühneuzeitlich Siedlungsstelle im Bereich der Einöde mit Mühle Siedelmühle. Dieses Denkmal ist gemäß Art. 1 DschG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwärbare notwendige Minimum beschränken.
Für das den Verseiherhof auf der süd-östlichen Seite abschließende Gebäude ist daher eine Unterkellerung sowie tiefergehende Gründung unzulässig. Für den Fall, dass Bodeneingriffe über das für eine Bodenplatte erforderliche Maß hinaus vorgenommen werden sollten, ist für diese eine denkmalpflegerische Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. **Dächer**
- 1.1 **SD** Satteldach max. 40 °
- 1.2 **Dachdeckung** Ziegel-, Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien)
- 1.3 zugelassene Firstrichtung
- 1.4 Anbauten, Garagen und Nebengebäude: Dach wie Hauptgebäude
- 1.5 Dach einschneide, Quergiebel und Gaupen sind unzulässig.
- 1.6 Dachverglasungen:
Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Ortsgang: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/ Seite.
Größere Dachverglasungen sind nur in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.
- 2. **Farb- und Fassadengestaltung**
- 2.1 Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- 3. **Geländegestaltung**
- 3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist weich, d. h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.
- 4. **Einfriedungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.1 Massive Zaunpfiler und Sockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind: geschichtene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m Holzzäune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung
- 4.2 Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm
- 4.3 Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.
- 5. **Schallschutz**
- 5.1 Fenster von ruhebedürftigen Räumen der Obergeschosse zur Kreisstraße und Fenster der Obergeschosse mit Sichtverbindung zur Kreisstraße müssen der Schallschutzklasse III entsprechen. Für Räume die keine andere Lüftungsmöglichkeit als die beschriebenen Fenster besitzen, ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.
- 6. **Höhenlage Gebäude**
- 6.1 Um ein ausreichendes Sicherheitsmaß bei 100 - jährlichen Hochwasserabflüssen zu gewährleisten, ist die Fußbodenoberkante Erdgeschoss von Neu- und Ersatzbauten mind. 0,5 m über das Niveau der Erschließungsstraße zu legen.

D Grünordnung

- 1. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
- 1.1 Private Grünflächen
- 1.1.1 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzlisten 1.2.1-1.2.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 1.2.3 als Hausbaum zu pflanzen. Die Bäume können verschoben werden.
- 1.1.2 Thujahecken sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Die Lärmschutzwand ist straßenseitig durchgehend mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen
- 1.2 **Pflanzlisten**
- 1.2.1 **Laubbäume 1. Ordnung**
Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang > 14-16 cm
Winterlinde Tilia cordata
Spitzahorn Acer platanoides
Spitzahorn "Eurostar" Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland" Acer platanoides "Cleveland"
Vogelkirsche Prunus avium
- 1.2.2 **Laubbäume 2. - 3. Ordnung**
Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang > 14-16 cm
Gefüllte Vogelkirsche "Plena" Prunus avium "Plena"
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Holzbirne Pyrus communis
Schwedische Mehlbeere Sorbus x intermedia
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Diverse Malus-, Prunus-, Crataegus-, Sorbus- Sorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten u.a.)
- 1.2.3 **Obstbäume**
Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 12-14 cm
Geeignete Apfelsorten: Geflammer Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.
Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a. Walnuss, Zwetschgeng-Pflaumen- und Mirabellensorten
- 1.3 **Pflanzabstände**
Zu den unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Ansonsten sind die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken zu beachten.

E Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 1. **Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB**
Für Eingriffe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Ausgleichsumfang von 840 qm festgesetzt. Es werden folgende Maßnahmen nach § 1 BauGB festgesetzt:
1.1 Ergänzung Ufergehölz auf Teilfläche Flur Nr. 130 Gmkg, Fürstentzell, Flächengröße 300 qm, Anerkennung 105 qm
Pflanzung Schwarzerlehenheister mit einem Abstand von 2,0 x 1,5 m. Verwendung von phytoforalfreier Pflanzenware.
1.2 Entwicklung artenreiche Feuchtwiese auf Teilfläche Flur Nr. 130 Gmkg, Fürstentzell, Flächengröße von 736 qm
Fläche komplett mit Scheibenege aufkreiseln. 2-malige Übertragung von Mähgut artenreicher Feuchtwiesen des Gemeindegebietes auf die Fläche, Zeitpunkt 1x Mitte Juni und 1x Anfang September, alternativ Ansaat von Wiesendrusch. Extensive Nutzung mit 2-maliger Mahd/Jahr (Mitte Juni und Anfang September), Abfuhr Mähgut, keine Düngung. Entlang des Grabens Belassen eines ca. 2 m breiten Saumes, der nur abschnittsweise gemäht wird.
1.3 **Monitoring**
Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist im 1. und 3. Jahr nach der Mähgutübertragung zu überprüfen. Ggfs sind in Abstimmung mit der UNB am LRA Passau Maßnahmen durchzuführen, um Fehlentwicklungen gegenzusteuern.
1.4 Die Ausgleichsflächen sind durch eine unberstete beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.
- 2. **Schutz des Mühlbaches und der Ufervegetation**
Der Mühlbach und sein Ufergehölzsaum sind während der Bauphase vor Einträgen und Beschädigung der Vegetation durch einen Schutzzaun zu schützen.
- 3. **Erhalt und Schutz der Birken**
Die Birken auf der nördlich angrenzenden Böschung der Kreisstraße sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- 4. **Eingriffe in Gehölze**
Eingriffe in Gehölze (Salweidenbestand auf dem Privatgrundstück) dürfen nur in der Zeit vom 2.10.-28.2 (außerhalb der Vogelbrutzeiten) vorgenommen werden.
- 5. **Bodenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, TTE-Pflaster o.ä.) zu gestalten.
- 6. **Oberboden**
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan vom 23.09.2014 hat mit Begründung vom 23.09.2014 bis 23.09.2014 im Rathaus Fürstentzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 14.09.2014 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 14.09.2014 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB und Art.81 Abs.2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstentzell, 23.09.2014
Markt Fürstentzell
Lehner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB, das ist am 23.09.2014 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan hat vom 23.09.2014 bis 23.09.2014 im Rathaus Fürstentzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 14.09.2014 bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs.1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.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 Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

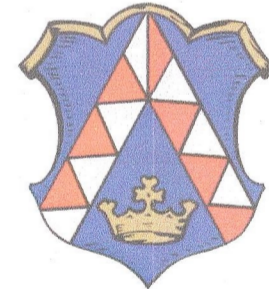
Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 und Abs.4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Fürstentzell, 23.09.2014
Markt Fürstentzell
Lehner
1. Bürgermeister

Fürstentzell, 23.09.2014
Markt Fürstentzell
Lehner
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Siedelmühle"

Markt Fürstentzell Landkreis Passau



2012-08-09
Verfasser Bebauungsplan:
Philippp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten GbR
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstentzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Am Burgberg 17
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54