



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000  
 ZUM BEBAUUNGSPLAN  
 WIMBERGER FELD IV  
 MARKT FÜRSTENZELL  
 LANDKREIS PASSAU

PASSAU , DEN 21.07.1981 u.19.10.1981  
 u. 12.05.1982

**INGENIEURBÜRO**  
**DR. H. HARTMANN**  
 HOCHBAU :  
 WOHNBAU U. RAUMPLANUNG  
 TIEFBAU :  
 STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG  
 839 PASSAU  
 MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
WIMBERGER FELD IV  
MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU

AUFGESTELLT:

PASSAU, DEN 21.07.1981, 19.10.1981  
+ 12.05.1982

DER PLANFERTIGER:

  
INGENIEURBÜRO  
ING. H. HARTMANN  
HOCHBAU:  
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG  
TIEFBAU:  
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG  
839 PASSAU  
MILCHGASSE 12/11 - TEL. 2847

### 1. ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) 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 von Baugesuchen 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 Wohngebiete.

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 "Wimberger Feld IV" am günstigsten. Durch den direkten Anschluß an das bestehende Wohngebiet Wimberger Feld bleibt die Geschlossenheit des Marktes erhalten.

Umfaßt wird das Gebiet im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Süden vom bestehenden Wohngebiet Wimberger Feld.

#### 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 "Wimberger Feld IV" ausgewiesen und dem bestehenden Wohngebiet Wimberger Feld zugeordnet.

Im Zentrum der Bebauung wurden Gartenhofhäuser vorgesehen, die im Norden von Einfamilienhäusern begrenzt werden. Um diese zentrale Anlage, die mit einer Ringstraße erschlossen wird, gruppieren sich außen herum Einfamilienhäuser.

Um die Voraussetzung einer Erweiterung des Baugebietes zu schaffen, wurden drei Erschließungsstraßen bis an die Baugrenze herangeführt.

Für jedes Einfamilienhaus 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 Gartenhofhäusern wurden Sammelgaragen vorgesehen.

Die Fußwege (Gehsteige) sind so angelegt, daß innerhalb des Baugebietes eine einwandfreie Verbindung gewährleistet ist.

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

Im Osten 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)

### 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 Gradientenlinie als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

### 6.5 Gemeinschaftsanlage

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 Straßen mit Baumstreifen und einseitigem Bürgersteig, sowie durch Stichstraßen.

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 Fürstentzell

den 07.10.82...

  
Geiger  
1. Bürgermeister 