



II. Bebauungs- und Grünordnungsplanung

A. Allgemeine Vorschriften

- Bestandteile**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.
- Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

B. 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.

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 5 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
 - II zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
Ausnahme bei Parzellen 9-18, 26-33 und 39-45 max. 0,35
 - GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl 0,6
Ausnahme bei Parzellen 9-18, 26-33 und 39-45 max. 0,7
 - Je nach Geländeneigung sind gemäß Plandarstellung nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
 - Typ A bei ebenem oder schwach geneigtem Gelände: EG + OG und EG + DG
 - Typ B bei stark geneigtem Gelände: UG + EG
 - Entgegen der Plandarstellung ist der jeweils andere Bautyp zulässig wenn der Nachweis über die Geländeneigung < 1,50 m (Typ A) oder > 1,50 m (Typ B) erbracht werden kann. Die Geländeneigung wird am Gebäude in der Falllinie des Hanges gemessen.
 - In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände durch den Planfotograf dargestellt werden, sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem.
 - Whmax. tabellarische Wandhöhe bei Gebäudetyp A: max. 6,50 m
tabellarische Wandhöhe bei Gebäudetyp B: max. 7,20 m
fristige Wandhöhe bei Fundamenten max. 7,20 m
Die Wandhöhen sind vom natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
 - Art der Bauweise nach § 22 BauNVO, hier: offen
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Ausnahme auf Parzellen 42-45: auch Hausgruppen zulässig
Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.
 - Baugrenze überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St nicht überdachte Stellplätze
 - Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinepflaster mit Raserfuge).
 - Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsrichtung Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsfläche wird auf mind. 5,00 m und max. 7,00 m festgesetzt.
 - Für bergseitig erschlossene Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BauBO sind die maximalen Wandhöhen abweichend festgesetzt:
Wandhöhe: 3,00 m + Höhenifferenz vom natürlichen Gelände zum Straßenniveau
Für talseitig erschlossene Garagen gelten die Festsetzungen der BauBO.
 - Stellplätze 2 Stellplätze/Wohneinheit
1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 qm
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in: Fahrbahnen, Fußwege, Mehrzweckstreifen und Grünflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Mehrzweckstreifen mit großformatigem Betonpflaster und Raserfuge sowie Baumstandorten
 - öffentlicher Fuß- und Radweg
 - öffentlicher Fußweg
- Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - private Grünflächen
 - Spielfeld
 - Laubbaum 1. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.1
 - Laubbaum 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.2
 - Laubbaum 1.-3. Ordnung oder Obstbaum - auf Privatparzellen zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.3, 1.3.4, 1.3.6
 - mehrlagige Laubbäume - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.5
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Entwicklung Magerrasen und artenreicher Magerrasen
Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans WA "Wimberger Höhe"
 - Entwicklung Streuobstwiese mit artenreicher Magerrasen
Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB für Bevorratung im Rahmen des Ökotoxos
 - von jeglicher Bebauung, Abgrabung und Aufschüttung freizuhaltende private Grünfläche
 - zu erhaltende Laubbäume
 - Gestaltung naturnaher Graben durch Öffnung der Verrohrung
- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche
 - Regenrückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Leitung unterirdisch verlegt
 - Leitung oberirdisch, Mittelstromleitung EON Bayern AG
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Beispielbebauung
 - Flächen für Abfallentsorgung
 - Sichtdreieck

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 716/1 Flurstücksnummer, hier: 716/1
- bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze
- zu verändernde Flurstücksgrenze
- Bebauungsvorschlag weiterer Bauabschnitte
- Höhelinie
- Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern, mit Nummer

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dächer**
 - SD, WD Satteldach, Walmdach, max. 30°
 - PD Putzdach, 8° - 15°
 - Dachdeckung Ziegel, Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien)
 - zugelassene Firstrichtung
- 14.1 Winterlinde für die Parzellen 9-18, 26-33 und 39-45 ist bei einer Einzelhausbebauung die Firstrichtung auch um 90° gedreht zulässig.
- Anbauten, Garagen und Nebengebäude
Dachneigung wie Hauptgebäude
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD)
- Dachaufbauten:
Max. 1 Quergiebel pro Dachseite, First Nebendach 50 cm unter First Hauptdach,
Dachneigung wie Hauptdach.
Dachgaupen sind nur bei EG + DG mit max. 1,50 m Gaupenvorderfläche und einem Abstand der Gaupen vom Organg und untereinander von mind. 3,00 m zulässig.
- Dachlinschnitte sind unzulässig.
- Dachverläungen:
Dachfirstenraster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Organg: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/Seite
Größere Dachverläungen sind nur als Gassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagertem Wintergarten zulässig.
- Farb- und Fassadengestaltung**
 - Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- Geländegestaltung**
 - Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist weicht, d. h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.
- Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Massive Zaunpfähle und Sockel aller Art sind unzulässig.
Zulässig sind:
geschnittene Hecken aus heimischen Laubbäumen, Höhe max. 1,50 m
Holzzaune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten
Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzen
 - Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm
 - Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereichs verzichtet werden.

D. Grünordnung

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Entlang der Hauptstraßen und in den Wendehämmern sind gemäß der Planzeichnung Bäume 1. Ordnung der Pflanzliste 1.3.1 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Baumrisse sind mit einer Mindestgröße von 20 qm als Rasterfläche auszubilden.
 - Der Grünstreifen nördlich des straßenbegleitenden Fußwegs ist mit Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes anzulegen.
 - In den Mehrzweckstreifen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 1.3.2 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Baumrisse sind mit einer Mindestgröße von 8 qm als Rasterfläche auszubilden.
 - Entlang der Wimberger Straße sind gemäß der Planzeichnung Bäume 1. Ordnung der Pflanzliste 1.3.1 zu pflanzen. Der Grünstreifen ist mit Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes anzulegen.
 - Private Grünflächen
 - Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzliste 1.3.3 - 1.3.4 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 1.3.6 als Hausbaum zu pflanzen. Die Bäume können verschoben werden.
 - Auf den Parzellen 60, 68 und 69 ist ein 10 m breiter Streifen entlang des Feldgehäuses vor Bebauung, Auffüllung und Abgrabung zum Schutz der Bäume freizuhalten.
 - Thujahecken sind nicht zulässig.
 - Pflanzlisten
 - Bäume 1. Ordnung, Haupterschließung Wimberger Straße und Wendeanlagen
Hochstämme (Exv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Winterlinde Tilia cordata
Spitzahorn "Eurostar" Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland" Acer platanoides "Cleveland"
Spitzahorn "Allershausen" Acer platanoides "Allershausen"
Baumhasel Corylus Corluna
 - Bäume 2. Ordnung, Kleinkronige Laubbäume, Mehrzweckstreifen
Hochstämme (Exv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Gefüllte Vogelkirsche "Plena" Prunus avium "Plena"
Feldahorn "Elsrijk" Acer campestre "Elsrijk"
 - Laubbäume 1. Ordnung, Hausgärten
Hochstämme (Exv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Winterlinde Tilia cordata
Winterlinde "Greenspire" Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn Acer platanoides
Spitzahorn "Eurostar" Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland" Acer platanoides "Cleveland"
Vogelkirsche Prunus avium
 - Laubbäume 2. - 3. Ordnung, Hausgärten
Hochstämme (Exv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Gefüllte Vogelkirsche "Plena" Prunus avium "Plena"
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Holzbinde Pyrus communis
Mehlbirne Sorbus aria
Vogelbeere Sorbus aucuparia
 - Diverse Malus, Prunus, Crataegus, Sorbusorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerenarten u.a.)
 - Sträucher
Zxv, o.B., 60 - 100

Roter Hirtengrieß Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Engfrüchtiger Weißdorn Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Hundsrose Rosa canina
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Salweide Salix caprea
Gemeiner Schneeball Viburnum lantana
- Obstbäume
Hochstämme (Zxv, o.B.), Stammumfang 12 - 14 cm

Geeignete Apfelsorten: Gefamter Kardinal, Jakob Fischer, Beuzelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternente, Bitterfelder Sämling, Klargelbe u.a.
Geeignete Kirschenorten: Frührotten wie Burat, Merton Glory, Johanna u.a.
Geeignete Birnenorten: Gute Luise, Alexander u.a.
Walnuss, Zwetschgen- Pflaumen- und Mirabellenarten
- Pflanzabstände
Zu unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Ansonsten sind die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken zu beachten.

- Entwicklung eines gebüschdurchsetzten Magerrasens auf Teilfläche Flur Nr. 713, Gemarkung Fürstzell, Flächengröße 1.300 qm, Anerkennung 1.950 qm.
Die Böschung entlang der Planstraße D und der oberhalb liegenden Fläche sind zu einem artenreichen Magerrasen zu entwickeln. Rücknahme ausgezeichneter Gehölze (v.a. Pfaffenröhren und Eichenaufwuchs), Abschub Oberboden mit nährstoffreichem Krautbewuchs und Schaffung von Rohbodenflächen. Übertrag von Mähgut oder Ansatz mit Heudrusch von Magerrasen auf der Böschung und artenreicher Glatthaferwiesen auf der Fläche nördlich, Herkunft: Gemeindegebiet oder angrenzende Gemeinden. Extensive Nutzung mit einmaliger Mahd pro Jahr Ende Juli. Abfuhr Mähgut, keine Düngung.
- Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland auf Teilfläche Flur Nr. 736/1, Gemarkung Fürstzell, Flächengröße 170 qm, Anerkennung 204 qm.
Ausparung der Ackerfläche durch 2-jährigen Anbau von Winterroggen im Rahmen des Korradeprojektes des LfV-Passau. Dann Übertrag von Mähgut oder Ansatz mit Heudrusch artenreicher Glatthaferwiesen des Gemeindegebietes oder angrenzender Gemeinden. Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen gemäß der Pflanzliste 1.3.6. Die Bäume sind mit einem Mindestabstand von ca. 13 m zu pflanzen. Zur Entwicklung einer hochwertigen Streuobstwiese ist ein Entwicklungsschritt der Baumkrone vor mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt. Extensive Nutzung des Grünlandes mit 2-malige Mahd/Jahr (Mitte Juni und ab September) und Abfuhr Mähgut oder Bevedung mit max. 1 Gv/ha. Keine Düngung. Streuobstbäume selbst dürfen geerntet werden.
- Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland entsprechend Ziffer 1.2
- Erhaltung Winterlinde**
Die Winterlinde auf dem Flurstück Nr. 713/1 ist zu erhalten und vor Beschädigung während der Bauphase durch geeignete Abspermaßnahmen (Holzlaternen) am Rand des Kronentraues zu schützen.
- Schutz des Oberbodens**
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen in voller Stärke abzuschleppen. In Mieten (max. Höhe 2,50 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidenroggen oder Leguminosen anzulassen.
- Eingriffe in Gehölze** dürfen nur in der Zeit vom 2.10. - 28.2. (außerhalb der Vogelgebrütezeit) vorgenommen werden.
- Monitoring**
Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist im ersten und dritten Jahr nach der Herstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.
- Die Straßenbegleitflächen und Säume** im Bereich der Grün sind mit Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes, ggfs. auch mit autochthonen Ansaatmischungen der Region 16 "Unterbayerisches Hügelland" anzulassen.
- Gestaltung Regenrückhaltebecken**
Amphibien- und reptilienfreundliche Gestaltung des Regenrückhaltebeckens: Herstellung von unterschiedlichen Bodentiefen, einer Flachwasserzone und eines dauergebauten Bereichs. Gestaltung szenenreinerer Außenbeschungen mit nährstoffarmen Substrat aus Sand- und Schotter ohne Befpflanzung. Anreicherung der Außenbeschungen, Laubholz- und Steinhäufen.

Verfahrensmerkmale

Der Bebauungsplan vom 08.08.2012 mit Begründung vom 08.08.2012 ist mit Beschluss vom 08.08.2012 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden ersichtlich durch Anschlag an den Gemeindefaen am 08.08.2012 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 08.08.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BauBO als Satzung beschlossen.

Fürstzell, 08.08.2012
Mark fürstzell
Lehner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 08.08.2012, rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan hat vom 08.08.2012 bis 31.12.2020 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausliegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ersichtlich durch Anschlag an den Gemeindefaen am 08.08.2012 bekannt gemacht.

Gemäß § 21 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn die in Folge einer Verletzung der in § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 21 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 21 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 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.

Fürstzell, 30.11.2012
Mark fürstzell
Lehner
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Wimberger Höhe"

Markt Fürstzell
Landkreis Passau



2012-04-04

Verfasser Bebauungsplan:
Philipp Schödl, Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten GbR
Holzacher Straße 8, 94081 Fürstzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

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

Bebauungsplan M 1:1000