Fläche des Geltungsbereichs ca. 38.850 qm

Abschnitt I
Öffentliche Grünfläche

WA
Abschnitt II
Allgemeines Wohngebiet

SO
Abschnitt III
Sonstiges Sondergebiet

SO	II
0,8	2,4
PD	a

Oberste Gebäudebegrenzung H max. 368.2 m ü. NN Toleranz +/- 30cm

SO	II
0,8	2,4
SD	a

Kanal
Regenrückhalteteich
Sichtdreieck 70 x 3 m
Sichtdreieck 70 x 3 m
Holzbacher Straße
Doktorweg
Kirchenweg
Gabingerweg
OK FFB 359,8
FH 368,2
TH 365,5

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§1-11 BauNVO)
(siehe auch Teil B textliche Festsetzungen)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
(zulässige und unzulässige Nutzungen siehe Teil B textliche Festsetzungen)

1.2 SO — Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO
(Großflächiger Einzelhandel; zulässige Nutzungen siehe Teil B textliche Festsetzungen)

1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)
(siehe auch 10. Füllschema der Nutzungsschablone und Teil B textliche Festsetzungen)

2.1 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß nach §§16-19 BauNVO, z. B. 0,8

2.2 2,4 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach §§16 und 20 BauNVO, z. B. 2,4

2.3 II D — Anzahl der Vollgeschosse nach §16 Abs.4 BauNVO als Höchstmaß, hier z. B. 2 Vollgeschosse und DG als Geschoss mit Kniestock

2.4 (II D) — Anzahl der Vollgeschosse nach §16 Abs.4 BauNVO bindend, hier z. B. 2 Vollgeschosse und DG als Geschoss mit Kniestock

2.5 G 2 — Haustyp im Abschnitt II (WA) mit typenbezogenen Festsetzungen im Teil B textliche Festsetzungen

2.6 Anbauzone
Flächen, in denen nach §23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO 1990 Anbauten möglich sind (siehe auch textl. Festsetzungen in Teil B)

2.7 WH 6,5 — maximal zulässige Wandhöhe in m

2.8 TH / FH 372,0 — maximal zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe in m über NN

2.9 SD — Satteldach, Firstrichtung bindend

2.10 PD — Pultdach, Gefälle in Pfeilrichtung

2.11 FD — Flachdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO)

3.1 a — Art der Bauweise nach §22 BauNVO, hier abweichend

3.2 Baulinie nach §23 BauNVO

3.3 Baugrenze nach §23 BauNVO

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
(siehe auch Teil B textliche Festsetzungen)

4.1 P — Öffentlicher Parkplatz

4.2 Öffentlicher Fußweg

4.3 Straßenverkehrsfläche nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB, hier Fußgängerbereich

4.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB, hier Fläche für private Stellplätze und deren Zufahrten

4.6 ▶ — Private Zufahrt

5. Grünflächen, Freiflächen, Einfriedungen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
(siehe auch Teil B textliche Festsetzungen)

5.1 Öffentliche Grünfläche nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

5.2 Private Grünfläche, nicht eingezäunt nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6. Gewässerflächen
(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

6.1 Teich, zu erhalten nach §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

6.2 Fließgewässer, zu erhalten nach §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

7.1 Zu erhaltender Laubbaum nach §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

7.2 Pflanzgebot Laubbaum 1. Ordnung nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

7.3 Pflanzgebot Laubbaum 2. Ordnung nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

7.4 Pflanzgebot Strauch nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

7.5 Fassadenbegrünung

7.6 Zu erhaltender Ufergehölzsaum

7.7 Pflanzgebot Ufergehölzsaum

7.8 Umgrenzung von Ausgleichsflächen nach §1a Abs.3 und §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

7.9 Entwicklung artenreiche wechselfeuchte Wiese

7.10 Entwicklung Hochstaudensaum

7.11 Zu erhaltende seggenreiche Feuchtwiese

7.12 Zu erhaltender Erdhügel für Amphibien

7.13 Ökologische Optimierung Zeller Bach (Aufweitung Bachbett und Vergrößerung Retensionsraum durch Uferabtrag)

7.14 Öffnung Graben und Anbindung an Zeller Bach

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb von Baugrenzen nach §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

8.1.1 P — Offener Stellplatz

8.1.2 Ga — Überdachter Stellplatz bzw. Garage

8.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach §9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB, hier Flächen für Lärmschutzmaßnahmen

8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach §9 Abs.7 BauGB

8.4 ⊕ 361,2 — Festgesetzte Höhenkote Geländeoberfläche in m ü. NN (siehe auch textl. Festsetzungen in Teil B)

8.5 Steg, Brücke

9. Hinweise und nachrichtliche Überna hmen

9.1 Sichtdreieck von Sichtbehinderung freizuhalten über 0,8 m Höhe zu Oberkante Straße

9.2 43/4 — Flurnummer, z. B. 43/4

9.3 Bestehendes Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs

9.4 Bestehendes Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs, abzubrechen

9.3 Bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

9.4 Bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze

9.5 Bestehende Flurstücksgrenze, zu verändern

9.6 Zugang Bach mit Blockstufen

9.7 Kanal

10. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Art der Bauweise

B. Textliche Festsetzungen

C. / D. Begründungen

E. / F. Umweltgutachten

Die Broschüre mit den textlichen Festsetzungen sowie den Begründungen und Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Verfahrensvermerke

Das Deckblatt Nr. 2 vom 20.11.2008 hat mit Begründung vom 23.12.2008 bis 23.01.2009 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 15.12.2008 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 13.02.2009 dieses Deckblatt gemäß §10 Abs.1 BauGB und Art.81 Abs.2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 29.04.2010
Markt Fürstenzell

Siegel

Lehner
1. Bürgermeister

Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB, das ist am 29.04.2010 rechtsverbindlich.
Das Deckblatt hat vom 29.04.2010 bis 14.05.2010 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.
Der Satzungsbeschluss des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 29.04.2010 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 Satz1 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 Satz2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz1 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.

Fürstenzell, 17.05.2010
Markt Fürstenzell

Siegel

Lehner
1. Bürgermeister

Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Am Zeller Bach

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

M 1/500

2008-11-20

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

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

Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
Am Zeller Bach

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

Textliche Festsetzungen / Begründung

2008-11-20

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten GbR
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
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

Gliederung

Teil A Festsetzungen durch Planzeichen

siehe Bebauungsplan M 1/500

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Abschnitt I – Öffentliche Grünfläche

1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.1.3. Grünzug entlang des Kirchenwegs

1.1.4. Grünverbindung zwischen Holzbacher Straße und Kirchenweg

1.1.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

1.1.6. Pflanzliste Grünzug

1.1.7. Pflanzliste Zeller Bach

1.1.8. Telekommunikation

1.1.9. Denkmalschutz

2. Abschnitt II – Allgemeines Wohngebiet

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.3. Typenbezogene Festsetzungen

2.1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

2.1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

2.1.6. Sichtdreiecke

2.1.7. Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen

2.1.8. Oberflächenwasser

2.1.9. Hochwasserverhältnisse

2.1.10. Wasserversorgung

2.1.11. Elektrische Versorgung

2.1.12. Telekommunikation

2.1.13. Grünordnung und Freiflächen

2.1.14. Lärmschutz

2.1.15. Denkmalschutz

2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

2.2.2. Gestaltung der Außenanlagen

3. Abschnitt III – Sondergebiet (geplanter Lebensmittel-Supermarkt)

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

3.1.3. Besondere Festsetzungen

3.1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

3.1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

3.1.6. Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen

3.1.7. Private Freiflächen und Flächen mit öffentlicher Widmung

3.1.8. Oberflächenwasser

3.1.9. Hochwasserverhältnisse

3.1.10. Wasserversorgung

3.1.11. Elektrische Versorgung

3.1.12. Telekommunikation

3.1.13. Grünordnung und Freiflächen

3.1.14. Lärmschutz

3.1.15. Denkmalschutz

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

3.2.2. Gestaltung der Außenanlagen

Teil C Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Hinweise zur Planung
2. Planungsziele
3. Art der Nutzung
4. Maß der Nutzung
5. Bauweise
6. Innerörtliche Straßenräume
7. Öffentliche und halböffentliche Freiräume
8. Immissionsschutz
9. Baukörpergestaltung
10. Gestaltung von Werbeanlagen

Teil D Begründung zum Grünordnungsplan

Teil E Umweltgutachten

Teil F Umwelttechnischer Bericht bezüglich Lärmschutz

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Abschnitt I – Öffentliche Grünfläche

1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich nördlich des Zeller Bachs (Abschnitt I) ist als öffentliche Grünfläche, teilweise als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Abschnitt I ist von Bebauung freizuhalten (Art.81 Abs.1 Nr.7 BayBO).

1.1.3. Grünzug entlang des Kirchenwegs

Der Weg ist mit einer asphaltierten Deckschicht zu versehen und in einer Breite von 2,0 m auszubilden. Nördlich des Zeller Baches ist der Fußweg in wassergebundener Bauweise herzustellen. Die Laubbäume entlang des Kirchenweges sind zu erhalten; Widmung als Fußweg.

1.1.4. Grünverbindung zwischen Holzbacher Straße und Kirchenweg

Der Weg ist in wassergebundener Bauweise und einer Breite von 2,0 m auszubilden. Bepflanzung gemäß Planzeichnung und Pflanzliste 1.1.6.; Widmung als Fußweg.

1.1.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

1.1.5.1 Zur ökologischen Verbesserung des Zeller Baches sowie zur Vergrößerung seines Retensionsraumes ist der Bachlauf gemäß Planzeichnung aufzuweiten, die Ufer sind an geeigneten Stellen abzuflachen und die Strömungsvielfalt ist durch geeignete Maßnahmen zu steigern. Eine Detailierung hat im Wasserrechtsverfahren zu erfolgen. Entlang des Baches ist ein 5 m breiter Hochstaudensaum durch Sukzession zu entwickeln. Abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre. Bepflanzung gemäß Planzeichnung und Pflanzliste 1.1.7.

1.1.5.2 Zur ökologischen Verbesserung des Grabens ist der verrohrte Abschnitt zu öffnen und an den Zeller Bach naturnah anzuschließen.

1.1.5.3 Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1a BauGB

Auf Flurnummer 155 werden 550 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Entsprechend der Planzeichnung ist eine artenreiche Wiese durch Übertrag von Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv mit zweimaliger Mahd/Jahr und ohne Düngung zu bewirtschaften. Da zuvor der Oberboden an geeigneten Stelle verletzt werden soll, darf die Maßnahme zum Schutz der Amphibienpopulationen nur im September durchgeführt werden.

1.1.5.4 Die seggenreiche Nasswiese sowie das Umfeld der Weiher sind beim Wegebau gegenüber Inanspruchnahme als Baustofflager oder Befahren wirksam zu schützen.

1.1.5.5 Alle Maßnahmen dürfen zum Schutz der lokalen Amphibienpopulationen nur in der Zeit von Ende August bis Ende September mit ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.

1.1.6. Pflanzliste Grünzug und öffentliche Grünfläche

1.1.6.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn „Eurostar"	Acer platanoides „Eurostar"
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

1.1.6.2 Laubsträucher

2xv, o.B. 100-150

Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Wildapfel	Malus sylvestris

1.1.7. Pflanzliste Ufergehölzsaum Zeller Bach

1.1.7.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang > 8-10 cm

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa (nur aus phtytophtorafreier Anzucht, Nachweis durch Baumschule!)

1.1.7.2 Laubsträucher

2xv, o.B. 60-100

Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Wasserschneeball	Viburnum opulus

1.1.8. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, so wird der Auftrag dazu mind. drei Monate vor Baubeginn benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

1.1.9. Denkmalschutz

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der Planung entgegenstehen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz (DschG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

2. Abschnitt II – Allgemeines Wohngebiet

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet östlich der Holzbacher Straße (Abschnitt II) ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) und als solches gekennzeichnet: WA. Die unter §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige GRZ beträgt in Abschnitt II (WA) 0,4.

Im Einzelnen gilt jedoch vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Bebauungsplan durch Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage oder durch typenbezogene Festsetzungen (siehe 2.1.3.) festgesetzt ist.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2.1.3. Typenbezogene Festsetzungen

Zur Regelung der Höhenentwicklung des Geländes und der Gebäudeanschlüsse sind im B-Plan verbindliche Höhenkoten angegeben. Die Höhenlage von Gebäuden wird im Regelschnitt über die FFB-Kote des Eingangsgeschosses über NN festgesetzt.

Die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen werden mit Koten über NN verbindlich festgesetzt. Für die Geschosshöhen werden Richtmaße angegeben. Die gesamte Gebäudehöhe (Summe aller Geschosshöhen) ist als Maximalmaß bindend.

Über die Anordnung von Kellern werden in den typenbezogenen Festsetzungen keine bindenden Angaben gemacht. Unter Gebäuden sind Kellergeschosse zulässig, soweit deren Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet ist und die Belange von Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.

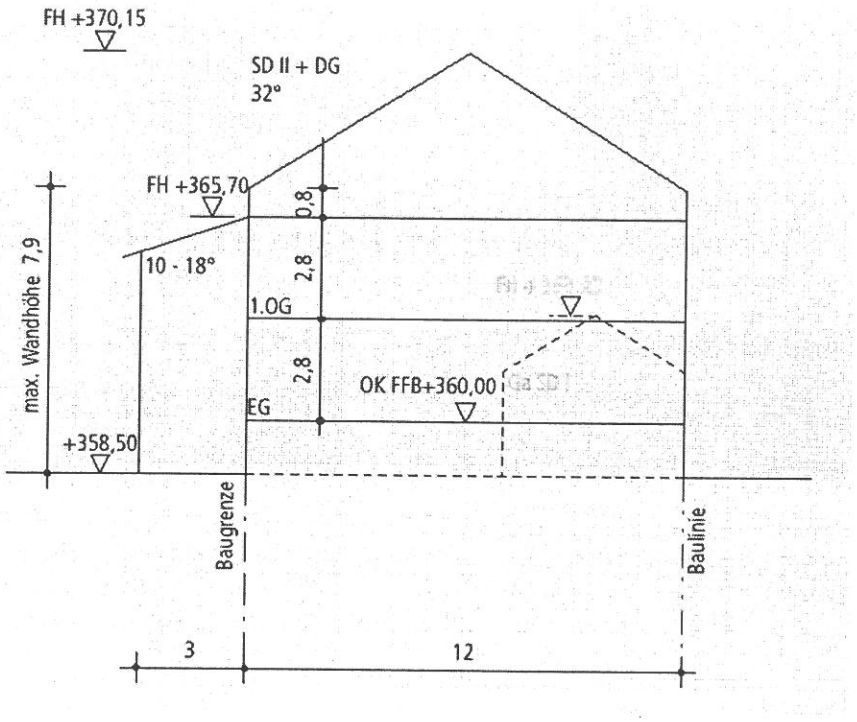
Auf den hochliegenden Grundwasserspiegel wird hingewiesen (Stand 21.04.1992: +356,38).

Die typenbezogenen Festsetzungen gelten in Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen.

2.1.3.1 G 1 (Flurstück 59/15)

Geschosswohnungsbau, zweigeschossig, max. 6 WE je Gebäude, mit symmetrischem Satteldach

Regelschnitt:



G 1 / 1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

EG, 1. OG als Vollgeschoss zulässig; Kniestock zulässig max. 0,80 m von OK Rohfußboden bis OK Pfette

G 1 / 2 Baukörper

Hauptgebäude im Grundriss als Rechteck; Dachneigung 32°.
Dachgauben zulässig, entsprechend den gestalterischen Festsetzungen (siehe 2.2.)

G 1 / 3 Anbauten

Innerhalb der im B-Plan angegebenen Baulinien und Baugrenzen ist ein Anbau zulässig. Pultdach, Dachneigung 18° (max. FH + 364,6 m.ü.NN.).

Innerhalb der im B-Plan gekennzeichneten Anbauzone sind zweigeschossige Wintergärten zulässig. Pultdach, Dachneigung 10 – 18° (max. FH + 365,7 m.ü.NN.).

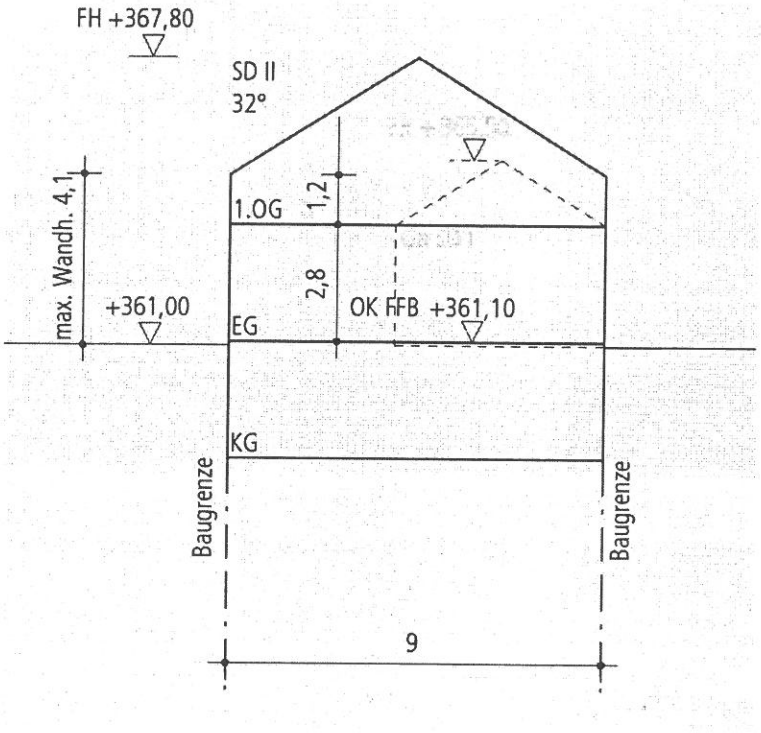
Innerhalb der im B-Plan angegebenen Baugrenzen ist eine Garage zulässig mit Satteldach, Dachneigung 32° wie Hauptgebäude. (max. FH + 363,2 m.ü.NN.)

Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen.

2.1.3.2 G 2 (Flurstück 59/5)

Geschosswohnungsbau, zweigeschossig, max. 6 WE je Gebäude, mit symmetrischem Satteldach

Regelschnitt:



G 2 / 1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

EG, DG als Vollgeschoss zulässig, Kniestock zulässig max. 1,2 m von OK Rohfußboden bis OK Pfette

G 2 / 2 Baukörper

Hauptgebäude im Grundriss als Rechteck, Dachneigung 32°,
Dachgauben zulässig, entsprechend den gestalterischen Festsetzungen (siehe 2.2.)

G 2 / 3 Anbauten

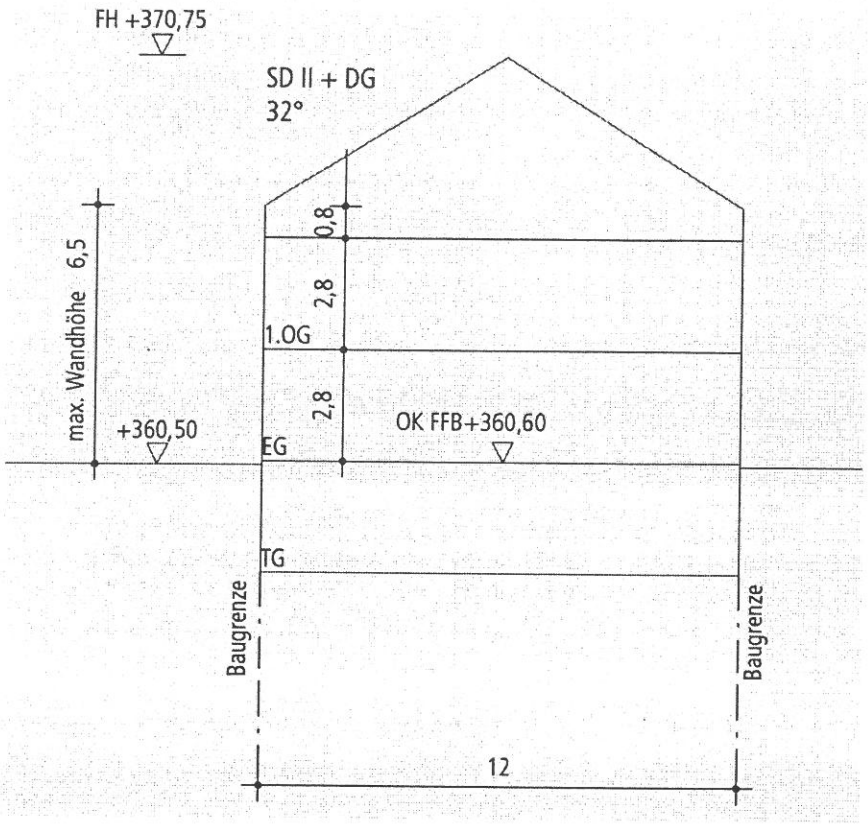
Innerhalb der im B-Plan angegebenen Baugrenzen ist eine Garage zulässig mit Satteldach. Dachneigung 32° wie Hauptgebäude (max. FH + 365,5 m.ü.NN.).

Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen.

2.1.3.3 G 3 (Flurstück 59/2)

Geschosswohnungsbau, zweigeschossig, max. 6 WE je Gebäude, mit symmetrischem Satteldach

Regelschnitt:



G 3 / 1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

EG, 1. OG als Vollgeschoss zulässig; Kniestock zulässig max. 0,80 m von OK Rohfußboden bis OK Pfette

G 3 / 2 Baukörper

Hauptgebäude im Grundriss als Rechteck; Dachneigung 32°.
Dachgauben zulässig, entsprechend den gestalterischen Festsetzungen (siehe 2.2.)

G 3 / 3 Anbauten

Innerhalb der im B-Plan angegebenen Baugrenzen ist eine Garage zulässig mit Pultdach; Dachneigung 10-18°. (max. FH + 363,4 m.ü.NN.)

Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes erfolgen.

2.1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

2.1.4.1 Abweichende Abstandsflächen (Art. 6 i.V. mit Art. 69 BayBO)

Soweit bei Ausnutzung der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und

der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 – 6 BayBO anfallenden Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß reduziert.

2.1.4.2 Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen

Baulinien und Baugrenzen können von untergeordneten Bauteilen überschritten werden, sofern diese gemäß Art. 6 Abs. BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind und nicht nachfolgenden Festsetzungen entgegensprechen (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Sofern es in den typenbezogenen Festsetzungen vorgesehen ist, können Baulinien und Baugrenzen überschritten werden von Balkonen, Wintergärten und Laubengängen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und deren Überdachungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,80 m, auch wenn diese Bauteile mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

2.1.4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts anderes zeichnerisch fixiert ist. Zulässig sind jedoch Terrassen, Pergolen, Einfriedungen und für die Unterbringung von Abfallbehältern notwendige Gehäuse, Verkleidungen und Unterstelldächer, sofern sie den gestalterischen Festsetzungen entsprechen und in den typenbezogenen Festsetzungen nichts anderes vermerkt ist.

2.1.5. Stellplätze und Garagen

In Abschnitt II sind Stellplätze gemäß folgendem Stellplatzschlüssel nachzuweisen:

2 Stellplätze je Einfamilienhaus
1,5 Stellplätze je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern

Die Zu- und Abfahrt ist nur über die ausgewiesenen Bereiche zulässig.

2.1.6. Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 0,8 m über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen (siehe auch Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen – EAHV 93).

An den Zufahrten bzw. Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße PA 4 (Holzbacher Straße)
3 m im Zuge der Zufahrten bzw. Einmündungen

2.1.7. Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind dem öffentlichen Verkehr zu widmen (siehe Planzeichen).

2.1.8. Oberflächenwasser

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser

Alternativ werden Oberflächenwasser und Dachwasser über die öffentliche Entwässerung abgeführt (Trennsystem mit Regenrückhalt).

2.1.9. Hochwasserverhältnisse

Auf den Flurstücken 59, 59/7 und 59/15 sind keinerlei Auffüllungen oder Aufschüttungen zulässig, da sich diese beim 100-jährlichen Hochwasserabfluss (HQ_{100}) im Überschwemmungsbereich des Zeller Baches befinden. Aus diesem Grund muss die Höhenkote OK FFB des untersten für Wohnnutzung vorgesehenen Geschosses der Bebauung in diesem Bereich mind. +360,00 m ü. NN betragen.

Für die bereits gefährdeten Nebengebäude auf Fl.Nr. 59 und 59/6 ergeben sich durch den geplanten Vollversorgermarkt in Abschnitt III keine Verschlechterungen. Die Erdgeschosse der Hauptgebäude an der Holzbacher Straße liegen beim 100-jährlichen Hochwasserabfluss (HQ_{100}) hochwasserfrei (maßgebendes Gebäude: Hs-nr. 14a OK Eingang ca. 359,65 m ü. NN).

2.1.10. Wasserversorgung

Neubauvorhaben sind an das Leitungsnetz der „Wasserversorgung Unteres Inntal" anzuschließen.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Bei Ausnutzung des Baurechts für das geplante Mehrfamilienhaus auf Fl.-Nr. 59/2 wird die dort verlegte Wasserleitung tangiert. In diesem Fall ist die Leitung auf Kosten des Bauherrn zu verlegen.

2.1.11. Elektrische Versorgung

Die elektrische Erschließung des Bebauungsplangebiets wird über die vorhandene Trafostation geführt. Der Anschluss erfolgt über Erdkabel, so dass Kabeleinführungen in den Einzelgebäuden erforderlich sind. Entsprechende Auskünfte erteilt die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten ist die Bezirksstelle zu verständigen, so dass die genaue Lage der Kabeltrassen bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorschriften getroffen werden können. Zum Thema Pflanzungen sei zusätzlich auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

2.1.12. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, so wird der Auftrag dazu mind. drei Monate vor Baubeginn benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

2.1.13. Grünordnung und Freiflächen

Zu jedem Bauantrag mit mehr als drei WE ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Je drei Stellplätze ist zur Begrünung der Parkplätze ein Großbaum zu pflanzen.

Die Winterlinde, Buche und Erlengruppe auf den Flurnrn. 59, 59/7 und 59/15 sind zu erhalten. Die Buche und ihr Wurzelteller sind während der Bautätigkeit durch wirksame Maßnahmen

vor Beeinträchtigungen zu schützen (Holzzaun). Auf den übrigen Bewuchs mit Laubgehölzen ist soweit wie möglich Rücksicht zu nehmen.

Eine Pflanzung von Nadelgehölzen als lebende Zäune ist nicht zulässig. Bei der übrigen Bepflanzung der privaten Frei- und Grünflächen ist der Nadelgehölzanteil auf 20 % zu beschränken.

2.1.14. Lärmschutz

Für die unmittelbar im Westen an Abschnitt III angrenzende Parzelle gilt, dass in den Obergeschossen der Gebäude alle Fenster mit direkter Sichtverbindung zu den Parkplätzen des Lebensmittel-Supermarktes der Schallschutzklasse II entsprechen müssen.

Für die Parzellen, welche direkt an die Holzbacher Straße (Kreisstraße PA4) angrenzen, gilt zudem, dass alle Fenster mit direkter Sichtverbindung zur Straße der Schallschutzklasse II entsprechen müssen.

Die entsprechenden Fenster können aus schallschutztechnischer Sicht nicht zum Lüften genutzt werden. Besteht keine Lüftungsmöglichkeit über andere Fenster, ist bei ruhebedürftigen Räumen eine Zwangsbelüftung vorzusehen.

2.1.15. Denkmalschutz

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Bebauung entgegenstehen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz (DschG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

2.2.1.1 Dachform, Dachgestaltung

Sofern keine andere Dachneigung im Bebauungsplan eingeschrieben oder in den typenbezogenen Festsetzungen angeführt ist, beträgt die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden bei Satteldächern 30° - 40°, bei Pultdächern 10° - 18°. Satteldächer sind symmetrisch auszuführen. Ungleiche Neigungen der Dachflächen sind unzulässig.

Hauptgebäude

Sattel- und Pultdächer sind als naturrote Ziegeldächer (Ziegel oder Betondachsteine) auszuführen.
Bei Dachneigungen von 30° - 40° sind am Ortgang keine Dachüberstände zulässig. An der Traufe sind Überstände bis 0,3 m zulässig.
Bei Dachneigungen bis 18° ist traufseitig ein Dachüberstand bis 1,0 m, am Ortgang bis 0,5 m zulässig.

Nebengebäude

Pultdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 10 – 18° sind alternativ als naturrote Ziegeldächer (Ziegel oder Betondachsteine), als Blechdächer in handwerklicher Stehfalzdeckung (titanisiertes Zinkblech oder Kupferblech) oder als Glasdächer auszubilden.
Traufseitig ist ein Dachüberstand bis zu 1,0 m zulässig. Am Ortgang ist ein Dachüberstand bis zu 0,5 m zulässig.

Vorspringende Bauteile

Anbauten wie z. B. Balkonüberdachungen, Erkerabdeckungen, Vordächer und Wintergärten sind von den Dächern der Hauptbaukörper abzusetzen. Dachabschleppungen bei Dächern mit einer Dachneigung ≥ 18° sind unzulässig. Die Deckungen sind in Blech oder Glas auszuführen.

Unbeschichtete kupfer- und zinkgedeckte Dachflächen sind aufgrund der hohen Schadstoffkonzentration im Dachflächenwasser zu vermeiden.

2.2.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben

- Auf steilen Satteldächern (Dachneigung > 30°) sind einzelne stehende Gauben zulässig, sofern in den typenbezogenen Festsetzungen nichts anderes vermerkt ist
- Schleppgauben sind unzulässig
- Dacheinschnitte (sog. negative Gauben) sind unzulässig
- Die Seitenflächen der Gauben sind, sofern nicht verglast, zu verblechen
- Dachüberstände sind unzulässig
- Ziegeldeckungen sind unzulässig
- Die äußere Breite der einzelnen Gaube darf 1,3 m nicht überschreiten
- Der Abstand der Gauben untereinander sowie zur Giebelwandaußenkante bzw. Gebäudetrennwand muss mind. 1,5 m betragen
- Der Abstand der Gaubenvorderseite zur traufseitigen Gebäudeaußenwand darf maximal 1,0 m betragen
- Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der gesamten Trauflänge ausmachen
- Die Traufe der Gaube darf max. 2,8 m über OK FFB des untersten Dachgeschosses liegen

Dachflächenfenster, Oberlichter

Zur Belichtung der Dachräume sind ferner zulässig:

- einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Breite von 1,0 m
- Glassattel am First mit einer maximalen Breite von jeweils 1,5 m beidseits des Firsts, in Dachneigung
- Glasdächer, auch in Verbindung mit Sonnenkollektoren, sofern sie an der Traufe beginnen, mit einer maximalen Feldbreite von 1,5 m

2.2.1.3 Fassadengestaltung

Hauptgebäude

Gebäude mit Satteldach sind mit glattem Außenputz zu versehen.
Putze mit Glimmerzusatz, stark gemusterte Putze wie mit Steinchen verriebener Putz oder Zierputze mit Nester-, Nockerl-, Würmer-, Waben-, Wellen- oder Fächerstruktur sind nicht zulässig.
Farblich abgesetzte Sockel sind unzulässig.
Gebäude mit flach geneigten Dächern (≤ 18°) können wahlweise großflächig mit Holz oder Holzwerkstoffen bekleidet werden.

Rückgebäude, Anbauten

An- und Zwischenbauten sowie Rück- und Nebengebäude mit Pultdächern können großflächig mit Holz oder Holzwerkstoffen bekleidet oder als Glaskonstruktionen ausgeführt werden. Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sowie kleinformatige Verkleidungen aus Faserzement (Schindeln).

Balkone, Loggien und Laubengänge

Balkone und Laubengänge sind mit filigranen Geländern aus Holz, Metall oder Glas zu versehen. Betonbrüstungen sind unzulässig.
Die erdgeschossigen Bereiche unter Laubengängen sind von Bebauung freizuhalten. Einzelne Erschließungstreppen sind jedoch zulässig.
Laubengänge sind mit durchlaufenden, vom Dach des Hauptgebäudes abgesetzten Dächern zu überdecken. Ein Abschleppen des Hauptdachs ist nicht zulässig.

2.2.1.4 Werbeanlagen

Art der Werbung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Reine Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich unzulässig. Über Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig die dauernde und vorübergehende Einrichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung:

- auch von Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,0 qm, mit Ausnahme von Namensschildern, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,2 qm nicht überschreiten
- von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, auch wenn sie nicht fest mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind und die Gebäudeflucht nicht überschreiten
- von Vitrinen, Automaten und Kiosken

Ausbildung von Werbeanlagen

Die Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen in das Ortsbild einzufügen.

Zulässige Werbeanlagen:

- Schrift oder Zeichen unmittelbar auf die Putzfläche aufgemalt
- Tafeln, eventuell auch angestrahlt
- innerhalb von Arkaden Schriftzüge aus geformten, leuchtenden Glasröhren, sofern das Schriftfeld im oberen Bereich von Schaufenstern angebracht und Bestandteil des Schaufenstereinbaus ist
- Nasenschilder in Anlehnung an Zunft- und Wirtshausschilder. Ausführung als bemalte Blechtafeln oder in Massivmetall mit einer maximalen Ansichtsfläche je Seite von 0,5 qm; Befestigung an Kragarmen aus Metall senkrecht zur Wand mit einer maximalen Ausladung von 0,9 m; Ausführung von Gehäusen mit innerer Beleuchtung unzulässig
- An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig; sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Unzulässig sind:

- zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung

- Verteilung von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster
- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
- Werbeanlagen, die eine Höhe von 0,4 m überschreiten und/oder weiter als 0,3 m vor die Gebäudefront hervortreten (ausgenommen Nasenschilder)
- Werbeanlagen, bei denen die Werbung für die eigene Leistung oder der eigene Name gegenüber einer Fremdwerbung (z. B. Markenreklame) in den Hintergrund tritt
- Häufung gleicher Anlagen oder das Zusammentreffen miteinander unvereinbarer Anlagen
- Lichtwerbungen, sofern sie nicht unter den zulässigen Werbeanlagen geführt sind.

Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden:

- oberhalb der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, auch nicht an, in oder hinter Fenstern von Obergeschossen
- an Einfriedungen und Vorgärten
- an Türen, Toren und Fensterläden
- an Bäumen
- an Balkonen und Erkern, Außentreppen und sonstigen, die Gebäudeflucht überschreitenden Bauteilen
- auf bzw. an Dächern, Dachgesimsen und Schornsteinen.

Schaufenster und Eingangstüren

Schaufenster und Eingangstüren aus Glas dürfen nur insoweit beklebt werden, als nicht mehr als 20 % jeder einzelnen Glasfläche in Anspruch genommen wird.

2.2.1.5 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne über Dach zulässig.

Parabolantennen sind, sofern sie nicht Bestandteil von Gemeinschaftsantennenanlagen sind, nur zulässig, wenn sie von den das Bebauungsplangebiet umgrenzenden Straßen aus nicht sichtbar sind.

2.2.2. Gestaltung der Außenanlagen

2.2.2.1 Beläge

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Fugen, TTE-Pflaster).

2.2.2.2 Sichtschutzmauern, Zäune, Stützmauern

Zulässig sind:

- geschlossene Mauern mit ebener Oberfläche oder Holzsichtschutzwände, mindestens 1,8 m, maximal 2,0 m hoch, im Anschluss an Gebäuden mit einer maximalen Länge von 5 m
- Holzzäune, ohne Sockel mit senkrechten Latten, mind. 1,1 m bis max. 1,4 m hoch, auf der Grundstücksgrenze, soweit der B-Plan keine anderen Festsetzungen trifft
- Drahtzäune ohne Sockel, max. 0,8 m hoch, grundsätzlich 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze mit außenliegender Bepflanzung entsprechend Pflanzschema

– Hecken aus Sträuchern entsprechend Pflanzschema.

Nicht zulässig sind Wände oder Stützmauern aus grobem Natursteinmauerwerk.

2.2.2.3 Abfallbehälter

Abfallbehälter, Wertstofftonnen und ähnliches müssen so aufbewahrt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Sofern die Aufbewahrung nicht innerhalb der Gebäude oder in Gemeinschaftsgaragen möglich ist, sind zur Sichtabschirmung geeignete Umbauungen, Umpflanzungen oder Überdachungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Umwehrungen gelten entsprechend.

3. Abschnitt III – Sondergebiet (geplanter Lebensmittel-Supermarkt)

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich zwischen Abschnitt II im Westen und Kirchenweg im Osten beinhaltet die Flurstücke 58 und 58/2 und ist als Abschnitt III bezeichnet. Abschnitt III ist festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) und als Sondergebiet gekennzeichnet: SO. Die Zweckbestimmung lautet „Einzelhandel".

Abschnitt III umschließt ein Einkaufszentrum mit den zugehörigen Stellplatzflächen, den privaten Grünzug mit öffentlichem Fußweg entlang des Kirchenwegs sowie den Doktorweg. Die Gesamtverkaufsfläche darf in den ausgewiesenen Bauflächen 1.650 qm nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche je selbständigen Einzelhandelsbetrieb darf höchstens 1.100 qm betragen (§11 Abs.3 Nr.1 BauNVO).

Zweck des Sondergebietes ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Die hohe Gesamtgeschossfläche lässt gerade in diesem zentralen Bereich der Marktgemeinde nicht unwesentliche Auswirkungen im Sinne des §11 Abs.3 Satz 2 BauNVO auf das Ortsbild erwarten. Dem Ziel der harmonischen Einbettung des Einkaufszentrums in die Umgebung und der Aufwertung des Ortskerns ist daher besondere Beachtung zu schenken.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,8 (§17 Abs.1 BauNVO).
Die maximal zulässige GFZ beträgt 2,4 (§17 Abs.1 BauNVO).

Im Einzelnen gilt jedoch vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Bebauungsplan durch Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage oder durch besondere Festsetzungen (siehe 3.1.3.) festgesetzt ist.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3.1.3. Besondere Festsetzungen

Zur Regelung der Höhenentwicklung des Geländes und der Gebäudeanschlüsse sowie der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen sind im B-Plan Höhenkoten angegeben. Diese sind in Abschnitt III unter Einbezug einer Toleranz von +/- 30 cm verbindlich.

Lebensmittel-Supermarkt (Verkaufsfläche max. 1.100 qm) mit angegliedertem weiteren Einzelhandelsmarkt (Verkaufsfläche max. 550 qm)

Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

EG als Vollgeschoss für Sondernutzung zulässig (großflächiger Einzelhandel); Grundfläche ca. 2.700 qm

Baukörper

Hauptgebäude mit Pultdach, Dachneigung 5°; max. zulässige Traufhöhe +365,3 m (+/- 30 cm), max. zulässige Firsthöhe +368,2 m (+/- 30 cm); im Bereich der Anlieferung Flachdach zulässig; OK FFB +359,8 m

Anbauten

Ein Anbau ist lediglich im Bereich des Haupteingangs auf der Südseite des Hauptbaukörpers innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anbauzone zulässig. Sonstige Anbauten sind unzulässig.

3.1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

3.1.4.1 Abweichende Abstandsflächen (Art. 6 i.V. mit Art. 69 BayBO)

Soweit bei Ausnutzung der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Abs. 4 – 6 BayBO anfallenden Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß reduziert.

3.1.4.2 Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen

Baulinien und Baugrenzen können von untergeordneten Bauteilen überschritten werden, sofern diese gemäß Art. 6 Abs. BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Anbauzone kann die Baugrenze überschritten werden von einem zusammenhängenden Vorbau bis zu einer maximalen Tiefe von 4,00 m und dessen Überdachung bis zu einer maximalen Tiefe von 5,25 m. Der Vorbau darf höchstens 25% der Fassadenlänge des Supermarktes abdecken bzw. maximal 25% der vorgesehenen Anbauzone einschließen, sowie eine Traufhöhe von maximal 3,80 m nicht überschreiten (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

3.1.4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts anderes zeichnerisch fixiert ist.

3.1.5. Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig (§12 Abs. 6 und 7 BauNVO). Die Zu- und Abfahrt ist nur über die ausgewiesenen Bereiche zulässig.

3.1.6. Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind dem öffentlichen Verkehr zu widmen (siehe Planzeichen).

3.1.7. Private und öffentliche Freiflächen

Innerhalb des Grünzugs entlang des Kirchenweges ist ein öffentlicher Fußweg vorgesehen.

Der Weg ist südlich des Zeller Baches bis zum Anschluss an den Doktorweg mit einer asphaltierten Deckschicht zu versehen und in einer Breite von 2,00 m auszubilden. In diesem Abschnitt ist der Fußweg direkt an die Straßenlage anzuschließen und eine Baumreihe gemäß Pflanzliste 3.1.13.3. Abs. a) zu pflanzen; die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Hierbei ist darauf zu achten, dass bei sämtlichen Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu angrenzenden Versorgungsleitungen und Kabeltrassen im Erdreich eingehalten werden muss.

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist eine Einfriedung nicht zulässig (Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO). Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen

3.1.8. Oberflächenwasser

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser

Alternativ werden Oberflächenwasser und Dachwasser über die öffentliche Entwässerung abgeführt (Trennsystem mit Regenrückhalt).

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und – soweit möglich – auch der Parkplatzflächen des geplanten Lebensmittel-Supermarktes soll über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Zeller Bach (Gewässer III. Ordnung) geleitet werden. Gleichzeitig wirkt das Becken als Sedimentationsanlage für Fest- und Schadstoffe. Es ist ein Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Art.17 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser zu stellen. Die entsprechenden Antragsunterlagen werden vom Ingenieurbüro Wagmann erstellt und beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht werden.

Bei der Neugestaltung der Beläge und Oberflächen des Doktorweges ist zu gewährleisten, dass kein Straßenoberflächenwasser im Bereich der Einmündung vom Doktorweg auf die Holzbacher Straße gelangt.

3.1.9. Hochwasserverhältnisse

Der Zeller Bach (Gewässer III. Ordnung) ist gem. §31b Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt bzw. gem §31b Abs.5 WHG nicht vorläufig gesichert. Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen im faktischen Überschwemmungsgebiet des Zeller Baches; die Veränderungen der Hochwasserverhältnisse durch die Umsetzung des Lebensmittel-Supermarktes wurden durch das Ingenieurbüro Wagmann anhand einer 2-dimensionalen Wasserspiegelberechnung umfangreich geprüft.

Der 100-jährliche Hochwasserabfluss HQ_{100} wurde vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ermittelt und mit 17 m³/s vorgegeben. Der Hochwasserabfluss ist im Bereich des Bebauungsplanes durch den Multiplate-Durchlass Kirchenweg geprägt. Es kommt zu einem Aufstau vor dem Durchlass und entsprechendem Druckabfluss, ein Großteil der Flächen des geplanten Supermarktes und der vorgesehenen Parkplätze liegen also im Überschwemmungsgebiet. Der Rückstau vor dem Multiplate-Durchlass reicht bis zur Holzbacher Straße. Die errechneten Wasserspiegellagen liegen im Bereich des Vollversorgermarktes bei ca. 359,50 m ü. NN.

Der Kirchenweg wird im Bereich des Durchlasses nicht überströmt, die überschüssigen Wassermengen fließen im Kreuzungsbereich Kirchenweg – Gabingerweg (Tiefstelle, vgl. Bestandsaufnahme) in den Straßenbereich über und in Richtung Gabingerweg und über den Kirchenweg in Richtung Ortszentrum ab. Es war zu prüfen, ob diese Sekundärströmung durch den Neubau

eingeschränkt wird, was einen weiteren Aufstau vor dem Durchlass, eine entsprechende Erhöhung der Wasserspiegellagen vor dem Durchlass (mit negativen Auswirkungen für die Oberlieger) und eine Erhöhung des Abflusses im Durchlass (mit negativen Auswirkungen für die Unterlieger) zur Folge hätte. Die Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen, insbesondere im Bereich des NO-Ecks des Lebensmittel-Supermarktes und im Bereich des Fußweges östlich des Marktes. Hier dürfen keine Böschungen und Aufschüttungen ausgeführt werden, damit die Strömung in Richtung Ortszentrum erhalten bleibt.

Vergleichsberechnungen zwischen Urzustand und Zustand nach Bebauung zeigen, dass negative Auswirkungen für die Unter- und Oberlieger nicht zu erwarten sind. Die Änderungen der Wasserspiegellagen liegen im Rahmen der Modell- und Rechengenauigkeit. Es ergibt sich keine Verschlechterung für die bereits gefährdeten Nebengebäude auf Fl.Nr. 59 und 59/6, die Erdgeschosse der Hauptgebäude an der Holzbacher Straße liegen beim Abfluss HQ_{100} hochwasserfrei (maßgebendes Gebäude: Hs.Nr. 14a: OK Eingang ca. 359,65 m ü. NN).

Negative Auswirkungen für die Unterlieger durch geringfügige Abflusserhöhungen im Multiplate-Durchlass können durch kleinere bauliche Maßnahmen, v. a. im Bereich der Fußgängerbrücke zum Freibad verhindert werden. Die erforderlichen Umgestaltungsmaßnahmen sind vom Markt Fürstenzell im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Servicestelle Passau, spätestens bis zur Fertigstellung des geplanten Lebensmittel-Supermarktes abzuschließen.

In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wurde die Oberkante FFB des geplanten Supermarktes unter Berücksichtigung eines Freibordes auf mind. 359,80 m ü. NN festgelegt. Abflusshemmende Bepflanzungen und Einfriedungen im Uferbereich sind zu vermeiden. Anböschungen im Bereich der Nordseite des Marktes sind zu vermeiden, es sollte eine Stützmauer als senkrechter Abschluss des Gebäudes vorgesehen werden.

Der südlich des Zeller Baches verloren gehende Retentionsraum wird durch die geplanten Abgrabungen am nördlichen Bachufer (vgl. Grünordnungsplan) weitgehend ausgeglichen.

3.1.10. Wasserversorgung

Neubauvorhaben sind an das Leitungsnetz der „Wasserversorgung Unteres Inntal" anzuschließen.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

3.1.11. Elektrische Versorgung

Die elektrische Erschließung des Bebauungsplangebiets wird über die vorhandene Trafostation geführt. Der Anschluss erfolgt über Erdkabel, so dass Kabeleinführungen in den Einzelgebäuden erforderlich sind. Entsprechende Auskünfte erteilt die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten ist die Bezirksstelle zu verständigen, so dass die genaue Lage der Kabeltrassen bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorschriften getroffen werden können. Zum Thema Pflanzungen sei zusätzlich auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

3.1.12. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen nicht

verringert werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, so wird der Auftrag dazu mind. drei Monate vor Baubeginn benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

3.1.13. Grünordnung und Freiflächen

In Abschnitt III sind die Vorgaben des Grünordnungsplans durch den Landschaftsarchitekten unbedingt einzuhalten.

Für den Fall der zukünftigen ersatzlosen Beseitigung des Gebäudes am westlichen Rand des Parkplatzes des Lebensmittel-Supermarktes ist die sich ergebende Freifläche zur privaten Grünfläche umzuwidmen.

Es sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Die genaue Bepflanzung ist über einen Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

3.1.13.1. Baumpflanzung Parkplätze

Die Baumpflanzungen im Parkplatzbereich sind gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Substratanforderungen und Bauweisen" der Forschungsgesell schaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) vorzunehmen.

3.1.13.2. Pflanzliste Eingrünung Lebensmittel-Supermarkt am Zeller Bach

a) Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Sol. (5xv, m.Db.), Stammumfang > 30-35 cm, H 500-700 cm

Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Bergahorn	Acer pseudo-platanus

b) Laubsträucher

Sol, m.Db. 250-300

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Liguster	Ligustrum vulgare

3.1.13.3. Pflanzliste Fassadenbegrünung, Grünzug, Doktorweg und Parkplätze

a) Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn „Eurostar"	Acer platanoides „Eurostar"
Winterlinde	Tilia cordata
Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Winterlinde "Rancho"	Tilia cordata „Rancho"
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

b) Laubsträucher

2xv, o.B. 100-150

Ziersträucher, z.B. Felsenbirne	Amelanchier canadensis

c) Bodendecker

Tb, z.B., Fingerstrauch	Potentilla in Sorten

d) Kletterpflanzen

Tb.	
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii" und P. quinquefolia
Immergrüne Geisschlinge	Lonicera henryi

3.1.14. Lärmschutz

Die Geräuschentwicklung durch den Betrieb des geplanten Lebensmittel-Supermarktes darf die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45692 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

- Emissionskontingent (flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel) von 60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Süden
- Emissionskontingent von 58 dB(A)/m² am Tag bzw. 43 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Osten
- Emissionskontingent von 56 dB(A)/m² am Tag bzw. 41 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Westen und Norden
- am Obergeschoss der unmittelbar im Westen an das Sondergebiet angrenzenden Parzelle (WA) ist ein Emissionskontingent von 59 dB(A)/m² am Tag bzw. 41 dB(A)/m² in der Nacht zulässig

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Um diese geforderten Emissionskontingente nicht zu überschreiten und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, sind auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB) Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Gebiete vor Lärmemissionen des geplanten Lebensmittel-Supermarktes zu treffen. Im Einzelnen werden an der westlichen und östlichen Grenze des Plangrundstücks 2,5 m bzw. 3,0 m hohe dichte Lärmschutzwände mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² gefordert. Das Errichten von Lärmschutzwänden muss gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten und den zugehörigen Festsetzungen der Grünordnungsplanung erfolgen.

Die Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 3.1.13.3. Abs. d) zu begrünen.

Für den Fall der zukünftigen ersatzlosen Beseitigung des Gebäudes am westlichen Rand des Parkplatzes des Lebensmittel-Supermarktes ist die jetzt durch Planzeichen festgesetzte Schallschutzmaßnahme in diesem Bereich insoweit zu ergänzen, dass eine geradlinig durchlaufende Lärmschutzwand entlang der Begrenzung des Parkplatzes entsteht. Dabei ist ein Zugang für die westlich der Lärmschutzwand liegende private Grünfläche vorzusehen. Weiterhin sind die derzeitig vorgesehenen Anschlüsse der Schallschutzwand an das bestehende Gebäude abzubrechen. Die Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen wie im bisherigen Umfang ist dabei nachzuweisen.

Eine Anlieferung im Westen des Einkaufszentrums im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr ist ausgeschlossen.

Büroräume innerhalb des Sondergebiets sind mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszuführen.

3.1.15. Denkmalschutz

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Bebauung entgegenstehen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz (DschG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB)

3.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

3.2.1.1 Dachform, Dachgestaltung

Lebensmittel-Supermarkt

Die Pultdachfläche des geplanten Lebensmittel-Supermarktes ist als nicht reflektierendes, dunkles Metalldach nach Bemusterung (Dachneigung ca. 5°) auszuführen. Unbeschichtete Kupfer- und Zinkdeckung ist aufgrund der hohen Schadstoffkonzentration im Dachflächenwasser zu vermeiden. Ein Dachüberstand von max. 0,40 m ist zulässig, in der südseitigen Anbauzone im Bereich des Haupteingangs bis zu max. 1,50 m.

Bei den sonstigen Gebäuden im Abschnitt III gelten die Festsetzungen zur Dachform bzw. Dachgestaltung entsprechend den Vorgaben für Hauptgebäude in Punkt 2.2.1.1. Vorrangig sind jedoch die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Nutzungsschablone im B-Plan anzuwenden.

3.2.1.2 Dachaufbauten

In Abschnitt III gelten die Festsetzungen zu den Dachaufbauten entsprechend Punkt 2.2.1.2.

Auf dem Lebensmittel-Supermarkt sind Dachaufbauten unzulässig.

3.2.1.3 Fassadengestaltung

Lebensmittel-Supermarkt

Die Nähe zum nördlich anschließenden Grünzug und zu den Wohngebieten im Osten und Westen legen die Einbindung bzw. Einhausung von Lager- und Abstellflächen in das kompakte Bauvolumen des Hauptbaukörpers sowohl aus gestalterischen wie auch lärmschutztechnischen Gründen nahe.

Sowohl die Ost- und Westfassade wie auch die nördliche Fassade sollen weitestgehend geschlossen ausgebildet werden. Festgesetzt wird hierbei die Ausführung in Massivbauweise, wahlweise glatt verputzt oder als Sichtmauerwerk bzw. -beton. Empfehlenswert erscheint die Gliederung der Fassadenflächen durch sichtbare Ausführung des Tragwerks. Die geschlossenen Bereiche der Nordfassade des Marktes sind durch Anbringen von Rankhilfen und entsprechender Bepflanzung zu begrünen.

Putze mit Glimmerzusatz, stark gemusterte Putze wie mit Steinchen verriebener Putz oder Zierputze mit Nester-, Nockerl-, Würmer-, Waben-, Wellen- oder Fächerstruktur sind nicht zulässig.

Die Südfassade kann davon abweichend entsprechend den veränderten Anforderungen insbesondere im Bereich des Haupteingangs ausgebildet werden.

Bei den sonstigen Gebäuden im Abschnitt III gelten die Festsetzungen zur Fassadengestaltung entsprechend den Vorgaben für Hauptgebäude in Punkt 2.2.1.3.

3.2.1.4 Werbeanlagen

Art der Werbung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Reine Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich unzulässig. Über Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO hinaus sind genehmigungspflichtig

die dauernde und vorübergehende Einrichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung von Vitrinen, Automaten und Kiosken.

Ausbildung von Werbeanlagen

Die Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen in das Ortsbild einzufügen.

Zulässige Werbeanlagen:

- Tafeln, eventuell auch angestrahlt
- maximal drei Fahnenmasten im Bereich der südlichen Grenze des Flurstücks 58/2
- An einer Gebäudefassade ist nur eine Werbeanlage zulässig; sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Unzulässig sind:

- zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung
- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
- Werbeanlagen, die weiter als 0,3 m vor die Gebäudefront hervortreten (ausgenommen Werbetafeln im Haupteingangsbereich des Lebensmittel-Supermarktes)
- Werbeanlagen, bei denen die Werbung für die eigene Leistung oder der eigene Name gegenüber einer Fremdwerbung (z. B. Markenreklame) in den Hintergrund tritt
- Häufung gleicher Anlagen oder das Zusammentreffen miteinander unvereinbarer Anlagen.

Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden:

- an Bäumen
- auf bzw. an Dächern, Dachgesimsen und Schornsteinen (ausgenommen Werbetafeln im Haupteingangsbereich des Lebensmittel-Supermarktes).

Schaufenster und Eingangstüren

Schaufenster und Eingangstüren aus Glas dürfen nur insoweit beklebt werden, als nicht mehr als 20 % jeder einzelnen Glasfläche in Anspruch genommen wird.

3.2.1.5 Antennen

Parabolantennen sind, sofern sie nicht Bestandteil von Gemeinschaftsantennenanlagen sind, nur zulässig, wenn sie von den das Bebauungsplangebiet umgrenzenden Straßen aus nicht sichtbar sind.

Antennen für Mobilfunknetze sind unzulässig.

3.2.2. Gestaltung der Außenanlagen

3.2.2.1 Beläge

Gemäß Planzeichnung ist eine durch Belagswechsel (z.B. Pflaster) hervorgehobene Fußgängererschließungsachse mit einer Breite von 3,50 m auf dem Parkplatz zu gestalten, welche sich in einem zukünftigen Planungsschritt entlang der Westfassade des bestehenden Marktes im Süden des Geltungsbereichs fortsetzen soll.

Generell sind die Fußgängerwege entlang des Doktorwegs wie auch die Überquerung desselbigen mittels Belagswechsel vom übrigen Verkehrsbereich abzuheben und aufzuwerten. Die Fahrbahnbreite des Doktorweges bleibt im bisherigen Umfang erhalten und beträgt 5,5 bis 6,0 m.

Alle Beläge, insbesondere im Bereich der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Fugen, TTE-Pflaster).

3.2.2.2 Einfriedungen

Eine Einfriedung der privaten Freiflächen mit Zäunen oder Mauern ist nicht zulässig.

3.2.2.3 Schallschutzwände

Festgesetzt wird die Ausführung analog den geschlossenen Fassadenflächen des geplanten Lebensmittel-Supermarktes.

Eck- und Knickpunkte in den Wandverläufen sind zu vermeiden. Hierzu werden die knickenden Wandfluchten in einzelne Wandscheiben mit ausreichender Überlappung aufgelöst. Der Raum zwischen den sich überlappenden Wandscheiben ist zu begrünen oder – falls dies schallschutztechnisch nicht ausreichend ist – mit einem zusätzlichen begrünten Wandstück zu schließen. Die Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahmen ist dabei im Einzelnen unbedingt sicherzustellen und nachzuweisen (Vgl. Lärmschutzgutachten).

Eine Bepflanzung der Schallschutzwände ist zwingend erforderlich.

3.2.2.4 Beleuchtung

Die maximale Lichtpunkthöhe auf dem Parkplatz des geplanten Marktes beträgt 5,0 m.

Die Beleuchtung des Fußwegs entlang des Kirchenwegs erfolgt mittels Pollerleuchten.

3.2.2.5 Abfallbehälter

Abfallbehälter, Wertstofftonnen und ähnliches sind so aufzubewahren, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Die Aufbewahrung muss innerhalb des Gebäudes bzw. innerhalb in die Gebäudekubatur integrierter geeigneter Umbauungen, Umpflanzungen oder Überdachungen erfolgen.

3.2.2.6 Bepflanzung Parkplatzbereich

Die privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mit großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste 3.1.13.3. zu bepflanzen. Die Breite des Pflanzstreifens zwischen den Parkplätzen muss mindestens 2 m betragen. Entlang des Doktorweges ist zusätzlich zu den Bäumen auf dem privaten Pflanzstreifen eine abschirmende Laubhecke zu pflanzen. Die Bäume sind durch Absperrpfosten gegen Beschädigungen durch PKW zu schützen.

3.2.2.7 Bepflanzung am Zeller Bach

Zwischen Zeller Bach und Marktgebäude ist ein gestaffelter und abschirmender Gehölzstreifen aus großkronigen Laubbäumen und Laubsträuchern gemäß Pflanzliste 3.1.13.2. zu pflanzen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die gepflanzten Laubbäume im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von max. 15 m nicht überschreiten, um den Sichtbezug vom Fußweg zur Kirche nicht zu beeinträchtigen. Die Pflanzung ist, soweit dies die Jahreszeit erlaubt, vorgezogen vorzunehmen.

Teil C Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Hinweise zur Planung

Der Markt Fürstenzell hat in den zurückliegenden Jahren aufgrund seiner Lage nahe der Universitätsstadt Passau als Wohnstandort zunehmend an Bedeutung gewonnen. Der daraus resultierende Siedlungsdruck verursacht nach wie vor Veränderungen für die gewachsene Siedlungsstruktur und stellt an den Ortskern neue Anforderungen.

Um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, wurde bereits 1991 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der grundsätzliche Aussagen zu einer möglichen Ortskernentwicklung trifft.

Innerhalb der Leitlinien dieses Rahmenplans entstand 1993/94 der Bebauungsplan „Am Zellerbach", dessen Geltungsbereich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets lag. Bereits zu diesem Zeitpunkt galt das Gebiet zwischen Zeller Bach und Doktorweg als mögliche Entwicklungsfläche in zentraler Lage. Die Fläche wird bis dato als privates Bauhofgelände genutzt; eine Bereitschaft dieses Betriebes zur Umsiedlung ist jedoch nach wie vor vorhanden. Weiterhin besteht großes Interesse der Anlieger, der Marktgemeinde und seiner Bewohner an der baulichen Entwicklung dieses Gebiets.

Parallel hierzu wurden im Lauf der letzten Jahre mehrere Standorte für einen Lebensmittel-Supermarkt diskutiert. Unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Entwicklung ist dabei die Versorgung des Ortskerns auch für fußläufige Erschließung ein wichtiger Faktor. Der Ausbau des bereits bestehenden Standorts des REWE-Marktes an der Kirchenstraße unter Einbeziehung des ehemaligen Bauhofs der Fa. Brunner hat sich dabei als naheliegend und sinnvoll herausgestellt.

Da für diese Maßnahmen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans umfangreiche Novellierungen getroffen werden müssen, beschloss der Markt Fürstenzell die Änderung des bestehenden Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2007).

2. Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet liegt lediglich etwa 100 m nördlich des Marktplatzes und ist damit Bestandteil des engeren Ortskerns. Durch die Ansiedlung standortgerechter Nutzungen ergibt sich die Chance einer nachhaltigen Aufwertung dieses Bereichs. Aus ortsplanerischer Sicht wäre eine Einbeziehung der anschließenden nördlichen Randbebauung des Marktplatzes zwischen Holzbacher Straße und Kirchenweg sinnvoll. Dies sollte in einem zweiten Schritt möglichst zeitnah erfolgen, um eine positive Auswirkung des neu geplanten Geschäftsareals auf die bestehende Ortsmitte sicherzustellen.

Gleichzeitig ist der Geltungsbereich im Norden vom Lauf des Zeller Bachs gekennzeichnet, der dabei den Ortsrand gegen die freien Talwiesen bildet. Hier muss den ortsplanerischen Zielsetzungen des bisherigen Bebauungsplans weiterhin große Bedeutung beigemessen werden. Die Ziele definieren sich im Einzelnen wie folgt:

- Wirksame Eingrünung des Ortsrands
- Sicherung der Freifläche am Bachlauf
- Möglichkeit des naturnahen Umbaus des Zeller Bachs zwischen Holzbacher Straße und Kirchenweg
- Durchgehender Fußweg am Zeller Bach

Eine entsprechende Ortsrandgestaltung mit räumlich wirksamer Begrünung und Fußwegeverbindungen ist daher vorzusehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau des bestehenden Supermarkts in der Ortsmitte auch auf die umliegenden Läden eine nachhaltig belebende Wirkung haben wird. Deshalb sollte eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen dem neuen Geschäftsareal und der Passauer Straße mit Marktplatz geschaffen werden.

Die im Geltungsbereich geplante Bebauung nimmt Bezug auf das engere Umfeld. Ortsplanerisches Ziel ist die harmonische Einbindung einer zeitgemäßen Gebäudegestaltung in die bestehenden Baustruktur. Die Baukörper sind dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation und insbesondere der exponierten Ortsrandlage einzufügen. In diesem Kontext sind am Zeller Bach Gebäude mit reduzierter Höhenentwicklung angedacht, auch um die Blickbeziehung von der Holzbacher Straße aus zur Doppelturmfassade der Klosterkirche nicht zu beeinträchtigen.

Bei der Gestaltung des neuen Supermarkts besteht die Chance in der deutlichen Absetzung von in Gewerbegebieten üblichen Bauten für Versorgungsmärkte, wodurch eine prägnante Identität der neuen Verkaufseinrichtung geschaffen werden kann. Der Bezug zum bestehenden Ladenzentrum und weiter zum Marktplatz soll dabei über eine durchlaufende Fußgängerachse in Nord-Süd-Richtung deutlich gemacht werden. Richtung Norden ist die große Baumasse des Supermarktes durch entsprechende Bepflanzung in die angrenzende Grünfläche mit ihrer Funktion als Ortsrand einzubinden.

Über die Neubaumaßnahmen hinaus soll durch die Bauleitplanung auch für die Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur ein Rahmen vorgegeben werden.

Im Bereich der bestehenden Bebauung an der Holzbacher Straße und deren Umfeld werden Konzepte vorgeschlagen, die eine weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrenzen erlauben.

3. Art der Nutzung

Im Zuge des naturnahen Ausbaus des Zeller Bachs soll die Fläche nördlich des Zeller Bachs als öffentliche Grünfläche genutzt werden (Abschnitt I).

Da im Bereich zwischen Holzbacher Straße, Zeller Bach, Lebensmittel-Supermarkt und Doktorweg vornehmlich Bedarf an Wohnfläche besteht, wird die zu bebauende Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das östlich angrenzende Gebiet bis zum Kirchenweg wird nördlich des Doktorwegs als Sondergebiet (SO) festgesetzt, um der Nutzung durch den Lebensmittel-Supermarkt Rechnung zu tragen.

Der Flächennutzungsplan wird in diesen Bereichen (bisher MI bzw. Flächen für den Gemeinbedarf) entsprechend geändert.

4. Maß der Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

In Abschnitt II beträgt die max. zulässige GRZ 0,4; in Abschnitt III beträgt die max. zulässige GRZ 0,8 (§17 Abs.1 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse, sowie der Gebäudequerschnitt mit der maximalen Traufhöhe und der Kniestockhöhe sind für Neubauten typenbezogen festgesetzt, wodurch das Maß der baulichen Nutzung weitestgehend festgeschrieben wird.

Der Verlauf von vorhandenen Grundstücksgrenzen wurde weitestgehend berücksichtigt und lediglich im Bereich der Abgrenzung zwischen Abschnitt II und III angepasst.

Für die bestehenden Gebäude an der Holzbacher Straße ermöglicht der Bebauungsplan teil-

weise eine Vergrößerung der Baumasse, wobei sich die festgesetzten Traufhöhen und Dachneigungen am Bestand orientieren.

Die Höhenentwicklung der rückwärtigen Bebauung ist aufgrund der Sichtbeziehung zur Kirche und wegen der unmittelbaren Nähe zum Bachlauf mit E+1 zu begrenzen.

5. Bauweise

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der geplanten Bebauung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen für die Hauptgebäude eng festgesetzt. Darüber hinaus sind zur individuellen Ausgestaltung der persönlichen Wohnbedürfnisse gemäß §23 Abs.2 und 3 BauNVO Anbauten auf den im Plan mit besonderen Planzeichen zusätzlich gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern sie den textlichen Festsetzungen entsprechen.

6. Innerörtliche Straßenräume

Gemäß seiner wichtigen Erschließungsfunktion soll der Doktorweg durch entsprechenden Ausbau als innerörtlicher Straßenraum aufgewertet und neu gestaltet werden. Hierbei empfehlen sich befestigte Flächen mit differenzierten Oberflächen zur Abgrenzung der Fußgängerbereiche von den Fahrspuren. Durch die Anordnung von Baumreihen wird eine räumliche Fassung des Straßenraums zwischen den angrenzenden Parkierungsflächen erzielt. Um die im Zusammenhang mit der Ortskernentwicklung angestrebte Aufwertung des Straßenraums bis hin zum Kirchenweg fortzusetzen, sollten die bestehenden Anbauten an der Nordseite des alten Marktgebäudes nach Möglichkeit beseitigt werden.

7. Öffentliche und halböffentliche Freiräume

Die Schaffung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen gehört zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Rahmenplanung. Sie sind in Ergänzung zu den Straßenräumen wesentlich für die Steigerung der Aufenthaltsqualität der Marktgemeinde.

Der in der bisherigen Bauleitplanung angedachte Grünzug zwischen Zeller Bach und Doktorweg im Zentrum des Geltungsbereichs entfällt zu Gunsten einer in diesem Gebiet deutlich ablesbaren, attraktiven Aufweitung des Straßenraums Kirchenweg. Die öffentliche Grünfläche entlang des Zeller Bachs erhält hier einen Ausläufer nach Süden. Darin eingebettet wird der aus Richtung Norden kommende, den Kirchenweg begleitende Fußweg bis hin zum Doktorweg fortgesetzt und stellt damit eine wichtige Nord-Süd-Fußwegeverbindung her. Besonderes Augenmerk hierbei liegt auf der entsprechenden Gestaltung bzw. Eingrünung der Ostfassade des geplanten Supermarkts.

Die Grünflächen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind Teil eines durchgehenden Grünzugs am Zeller Bach und haben örtliche Bedeutung.

8. Immissionsschutz

Die Anlieferungszonen für den Getränkemarkt im Westen und den eigentlichen Verbrauchermarkt im Osten sind wie oben erwähnt unbedingt einzuhausen. Weiterhin sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der angrenzenden Bebauung westlich und östlich des Lebensmittel-Supermarktes vorgesehen (siehe auch Lärmschutzgutachten). Die Lärmentwicklung der Anliefer- und Parkierungszone der Verbrauchermärkte ist bei Wohnnutzung der nahe liegenden Bebauung bei der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen.

9. Baukörpergestaltung

Zur Einfügung in die bestehende Baustruktur und mit Rücksicht auf die naturräumliche Lage am Zeller Bach werden für die Baukörpergestaltung differenzierte Festsetzungen getroffen.

Im dem Ortskern zugewandten Bereich Doktorweg / Kirchenweg (Abschnitt III) soll der geplante Supermarkt und die zugehörigen Freiflächen als Vermittler zwischen dem Ortsrandbereich im Norden einerseits, der östlich und westlich anschließenden Wohnbebauung und dem Ortskern im Süden andererseits funktionieren. Besondere Bedeutung muss hierbei den Fassadenflächen und der Dachgestaltung des Marktes zukommen, die wie oben beschrieben entsprechend zu gestalten bzw. zu begrünen sind.

Für die rückwärtige Bebauung an der Holzbacher Straße, die räumlich dem Zeller Bach zugeordnet ist, wird die Höhenentwicklung E + 1 festgelegt (Sichtbeziehung zur Kirche).

Zur weiteren Gliederung der Baumassen werden Hauptbaukörper und Anbauzonen ausgebildet, die sich in den zugelassenen Dachneigungen wie auch in den möglichen Fassadenausbildungen unterscheiden. Dachgauben und Dachflächenfenster werden in dem für die Belichtung von Dachgeschossen notwendigen Maß zugelassen.

Um die ortsbildprägende Wirkung der Hauptbaukörper zu unterstreichen, wird festgesetzt, dass Dächer von untergeordneten Bauteilen sowie von Balkonen und Laubengängen von den Hauptdächern abgesetzt werden müssen. Darüber hinaus soll in Abschnitt II durch eine Beschränkung auf wenige Materialien wie rote Ziegel bzw. Blech für Dächer, glatte Außenputzflächen und Holzschalungen für Außenwandflächen und Sichtschutzwände ein zusammenhängendes Siedlungsbild erreicht werden.

10. Gestaltung von Werbeanlagen

Eine entsprechende, mit der innerörtlichen Wohnnutzung harmonierende gewerbliche Nutzung des Marktkerns ist Ziel der Ortssanierung.

Gleichwohl soll durch entsprechende Festsetzungen eine das Ortsbild störende Ausbildung oder Anhäufung von Werbeanlagen verhindert werden.

Teil D Begründung zum Grünordnungsplan

In Bezug auf die Grünordnung wurden bereits in der städtebaulichen Begründung wichtige Ziele zur fußläufigen Erschließung des Gebietes und zur Gestaltung der Freifläche nördlich des Zeller Baches angesprochen. Die grünordnerischen Maßnahmen dienen dazu, die geplante Sondergebietsnutzung und Erschließung zu gliedern und in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden und eine Verzahnung mit der nördlichen Freifläche der Zeller Bachaue („Thurnerbauerwiese") zu schaffen. Ein wichtiges Ziel ist es hier, ortsnahe, naturverträgliche Erholungsmöglichkeiten zu schaffen und damit auch die Attraktivität des Ortskerns zu stärken.

In den unmittelbaren Außenanlagen des geplanten Lebensmittel-Supermarktes ist vorgesehen, die Parkplätze mit großkronigen Bäumen in Grünstreifen zu überstellen und einzubinden. Gestalterisches Anliegen ist es, durch eine Pflanzung von Bäumen mit Hecke im Grünstreifen entlang des Doktorweges die Parkplätze abzutrennen. Durch die räumlich wirksame Fassung des Straßenzuges und die geplante Oberflächengestaltung des Fußweges soll der Doktorweg eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Die Verzahnung von bebautem Raum und Freifläche soll durch zweierlei Maßnahmen erreicht werden. Zum einen wird das neue Marktgebäude auf seiner der freien Bachaue zugewandten Seite mit einer Fassadenbegrünung aus Wildem Wein und einem Grünstreifen aus Bäumen und dichter Hecke eingebunden. Da eine sofort wirksame Einbindung des massiven Baukörpers als zwingend erschien, werden die Pflanzen bereits in großen Pflanzgrößen eingebracht, so dass die gewünschte Einbindung fast sofort erfolgen wird. Um die reizvollen Blickbeziehungen von Norden her auf die Kirche und die Dachlandschaft des Ortskerns jedoch später nicht zu unterbrechen, wurden Arten und Sorten gewählt, die ausgewachsen eine Höhe von 12-15 m nicht überschreiten werden. Zum anderen wird eine Fußwegeachse in einer breiteren, mit einer Baumreihe bepflanzten Grünfläche entlang des Kirchenweges das Sondergebiet mit der Zeller Bachaue verbinden.

Während in der Südhälfte der Aue hauptsächlich die Biotopqualität durch Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen verbessert werden soll, ist in der Nordhälfte zwischen Holzbacher Straße und Kirchenweg sowie entlang des Kirchenweges eine parkartig bepflanzte Fußwegeverbindung mit Sitzplätzen vorgesehen. Der Zeller Bach wird erlebniswirksam entlang eines kurzen Wegeabschnitts sowie mit einer Zugangsmöglichkeit zum Gewässer selbst in das Fußwegenetz eingebunden. Um die wertvollen Amphibienlebensräume der Teiche nicht zu stören, schwenkt dann der Weg nach Norden und führt am Auenrand entlang Richtung Holzbacher Straße auf den durch eine Obstwiese führenden Fußweg. Hierdurch wird eine schöne Rundwegverbindung geschaffen.

Die geplanten ökologischen Entwicklungsmaßnahmen in der Zeller Bachaue sollen durch die Schaffung von auentypischen Lebensräumen wie kräuter- und blütenreiche Wiesenflächen, Hochstaudenfluren und naturnah ausgebildeten Gewässerabschnitten neben der gewünschten ökologischen Aufwertung auch zu einer größeren Erlebniswirksamkeit der Aue führen und ihren Naherholungswert steigern.

Planverfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten GbR
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

aufgestellt am 20.11.2008

Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt

Fürstenzell, 29.04.2010

MARKT FÜRSTENZELL

L e h n e r
1. Bürgermeister

Bearbeitung Grünordnung:

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

aufgestellt am 20.11.2008

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN BY AK 180 943

Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt