

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Erläuterungsbericht / Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan



Bad Höhenstadt
Bahnhofsbereich

Erläuterungsbericht / Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan

Bad Höhenstadt
Bahnhofsbereich

Bearbeitung Bebauungsplan

Arch. Dipl.-Ing. E. Wenzl + M. Huber
Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn

Bearbeitung Grünordnung

Landschaftsarchitekten
Dore Müller + Werner Franz
S. Stehle-Str.3 / Bergmannstr. 25
München

INHALTSVERZEICHNIS:

1. **Festsetzung der Planzeichen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise
 - 1.4 Einrichtungen für den Gemeindbedarf
 - 1.5 Verkehrsflächen
 - 1.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 1.7 Hauptversorgungsleitungen, Abwasserleitungen
 - 1.8 Grünflächen
 - 1.9 Wasserflächen
 - 1.10 Flächen für Landwirtschaft
 - 1.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - 1.12 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - 1.13 Sonstige Planzeichen

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

- 2.1.1 Garagen und Stellplätze**
- 2.1.2 Abstandsflächen**
- 2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
- 2.1.4 Nebenanlagen**
- 2.1.5 Wasserschutz**
- 2.1.6 Stromversorgungseinrichtungen**
- 2.1.7 Schallschutzmaßnahmen**
- 2.1.8 Sonstige Hinweise**

2.2 Äußere Gestaltung

- 2.2.1 Höhenlage**
- 2.2.2 Gebäudeproportionen**
- 2.2.3 Mauern und Außenwände**
- 2.2.4 Sockelausbildung**
- 2.2.5 Dachform**
- 2.2.6 Dachaufbauten**
- 2.2.7 Dachflächenfenster**
- 2.2.8 Kniestock**
- 2.2.9 Dachüberstände**
- 2.2.10 Dachneigung**
- 2.2.11 Dachhaut**
- 2.2.12 Nebengebäude und Garagen**
- 2.2.13 Einfriedungen**

2.3 Grünordnung und Freiflächen

3. Hinweise zum Umweltschutz

3.1 Luft

3.2 Flächenversiegelung

3.3 Solarnutzung

3.4 Kompostierung

3.5 Wasserhaushalt

3.6 Baustoffe

4. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bad Höhenstadt"

4.1 Erforderlichkeit der Planung

4.2 Geltungsbereich/Abgrenzung

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.3.1 Landesplanerische Zielsetzung (LEP)

4.3.2 Raumordnungsverfahren

4.3.3 Flächennutzungsplan

4.4 Ziele der Planung

4.4.1 Großziele

4.4.2 Teilziele

4.4.3 Inhalt und Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

4.4.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

4.4.5 Bodenordnende Maßnahmen

4.4.6 Erschließung

4.4.7 Kostenermittlung

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet Bahnhof wird nach § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung gegliedert:

MI Nord Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 - außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht zugelassen.

MI Süd Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe und Wohnungen in Verbund mit Gewerbebetrieben und Tankstellen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 und § 16 BauNVO**

GFZ Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO

GÜZ Grünflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Art. 3 BayNSchG




II Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

D Dachgeschoß als Vollgeschoß § 20 BauNVO und
 Art. 2 Abs. 4 BayBO

U Untergeschoß als Vollgeschoß § 20 BauNVO und
 Art. 2 Abs. 4 BayBO

1.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 und § 22 und 23 BauNVO**

o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauNVO
	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 5 BauGB



Kirche

Planz V 90



soz. Zwecken dienenden
Gebäuden und Einrichtungen



Post



Feuerwehr



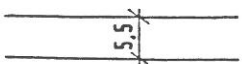
sportl. Zweck dienende
Gebäude und Einrichtungen



kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

1.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



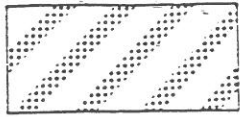
Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrs-
fläche besonderer Zweck-
bestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



öffentliche Parkplatz



verkehrsberuhigter Bereich



Fuß- und Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtsbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
Abs. 6 BauGB



Einfahrt

Flächen an die Verkehrsflächen



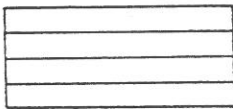
Bereich ohne

Ein- und Ausfahrt



1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und
Abs. 16 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14
und Abs. 16 auGB



Elektrizität (Trafo)



Abwasser



Abfall

1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



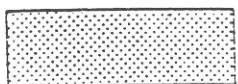
oberirdisch



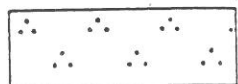
unterirdisch

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Abs. 6

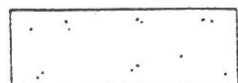
1.8 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünflächen

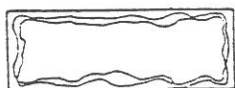


Parkanlage



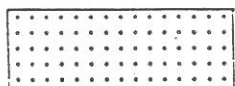
private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.9 Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.10 Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB



Fläche für die Landwirtschaft



Wiese

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Erhaltung

Neuzupflanzende



Bäume Wuchsklasse 1
Baumreihen, Alleen



Sträucher
Hecken, Feldgehölze



Obstbäume
(Lokalsorten, Hochstamm)

1.12 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes:

ND

Naturdenkmal

§ 9 Abs. 6 BauGB

1.13. Sonstige Planzeichen



Grenze des räuml.
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



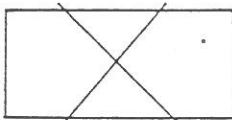
Abgrenzung der Art der
baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 4 BauNVO



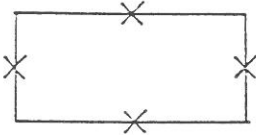
Abgrenzung des Maßes
der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Beseitigung von Gebäuden
und

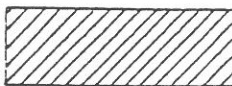
bzw.



Sonstigen baulichen
Anlagen.



Aufzuhebende
Grundstücksgrenzen



bestehende bauliche Anlagen
Wohngebäude



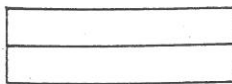
bestehende Nebengebäude



geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen



Hauptfirstrichtung

SD

Satteldach

WD

Walmdach

PD

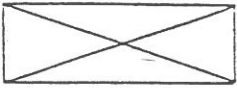
Pultdach

ZD

Zeltdach

FD

Flachdach



Arkaden, Durchgänge



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen



Tiefgaragenabfahrt



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen



Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Garagen und Stellplätze

Außerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig. Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind zu begrünen und deshalb mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 Meter auszuführen. Rampen sind zu überdachen.

Grundsätzlich sind Garagen und überdachte Stellplätze eingeschossig auszuführen. Ausnahmsweise sind bei starker Hanglage auch Untergeschosse zu Garagengebäuden, als Nebenräume genutzt, zulässig.

Folgender Stellplatzschlüssel ist zugrunde zu legen:

Wohngebäude:	Einfamilienhäuser	2	Stellplätze
	Mehrfamilienhäuser	1,5	Stellplätze/Wohnung
	Geb. mit Altenwohnungen	0,2	Stpl. je Wohnung
	Altenwohnheime	1	Stpl. je 8 Betten
Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen	1	Stpl. je 35 qm Nutzfläche	
Verkaufsstätten	1	Stpl. je 35 qm Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl. für 1 Geschäftseinheit	
Praxen,	1	Stpl. je 25 qm Praxisfläche, jedoch mind. 3 Stpl. je Praxis	
Gaststätten	1	Stpl. je 10 qm Nettogastraumfläche	
Hotels, Pensionen ...	1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit	
Fremdenzimmer, Gästewohnungen in privaten Häusern	1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit	

Handwerksbetriebe	1	Stpl. je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
KiGa	1	1 Stpl. je 20 Kinder
Versammlungsstätten	1	Stpl. je 5 qm Sitzplätze
Kfz-Werkstätte	6	Stpl. je Wartungs- bzw. Rep.-Stand

Für Besucherplätze und für hier nicht aufgeführte Plätze liegt die IM Bek. vom 12.02.1978 zur Erfüllung des Art. 55 BayBO zugrunde.

2.1.2 Abstandsflächen

Soweit sich durch Baulinien im Baugebiet Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die der Bayerischen Bauordnung, sind sie ausnahmsweise zulässig.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ist eine Baulinie festgesetzt, so kann ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß ein Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie 1/4 der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m ausnahmsweise vortreten, wenn die Summe der Abweichung entlang der Baugrenzen 1/3 der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

Grundsätzlich sind außerhalb der Baugrenzen Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und Freisitze, Wintergärten und erdgeschossige Anbauten bis 3 Meter zulässig, soweit die Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.

2.1.4 Nebenanlagen

Der Bau von Pergolen - auch überdacht - ist zulässig.

2.1.5 Wasserschutz

Die Richtlinien für Wasserschutzgebiete sind einzuhalten.

2.1.6 Stromversorgungseinrichtungen

Die im Plan eingezeichneten Sicherheitszonen von je 8 m seitlich der Leitungsachsen sind zu beachten.

In diese Zone können nur ausnahmsweise, insbesondere bei Baumaßnahmen im Bestand, Gebäudeteile ragen. Eine enge Abstimmung mit der Bezirksstelle Fürstencell ist unbedingt nötig. Bei Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Entsprechende Kabeltrassen und Pflanzungen im Bereich der Kabeltrassen müssen mit der Bezirksstelle der OBAG abgestimmt werden.

2.1.7 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der erstellten Prognose sind Schallschutzmaßnahmen nach der Tabelle in der Anlage zu treffen.

Dies betrifft insbesondere die Grundrißgestaltung, d.h. Aufenthaltsräume sind möglichst auf die lärmabgewandte Seite zu legen.

Zusätzlich sind je nach Anforderung Schallschutzfenster einzubauen.

Bei historischen Gebäuden sind vorzugsweise Kastenfenster zu verwenden.

2.1.8 Sonstige Hinweise

- Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten, insbesondere sind Funde bei Erdarbeiten dem Landratsamt bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Bei Erschließungsmaßnahmen sind Leistungsträger, insbesondere die Telekom Regensburg, die OBAG und die Sulzbachtalgruppe möglichst frühzeitig zur Koordinierung zu beteiligen.
- Die Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen, insbesondere sind entsprechende Feuerwehrezufahrten nach der DVBayBo, die Löschwasserversorgung und Feuermeldestellen vorzusehen.
Es wird auf die Hinweise des Kreisbrandrates vom 27.05.1993 verwiesen.

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Höhenlage

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,15 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenden Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen (Geländemodellierung).

Im Eingabeplan muß grundsätzlich das bestehende und das geplante Gelände dargestellt werden.

Generell wird die OK FB EG auf 331.0 ü.NN festgelegt. (Hochwasserschutz)

2.2.2 Gebäudeproportionen

Die Gebäude sind als liegende Baukörper auszubilden.

Geschoßhöhen über 3,0 m für Wohnungsbauten sind nicht zulässig.

Für Einzelhäuser wird empfohlen, das Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,5 : 1,0 auszubilden.

2.2.3 Mauern und Außenwände:

Außenwände sind so zu gestalten, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.

Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Putzbauweise auszuführen.

Untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung sind zulässig.

Fassadenverkleidung anderer Art (z.B. transluzente Wärmedämmung, Holzschalung, ...) sind ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Naturstein, Spaltplatten, Kunststoffplatten und Metall.

Gemauerte Wände sind zu verputzen.

Auffallende unruhige Putzstrukturen (Zierputze) sind zu vermeiden.

Geländestützmauern sind zu begrünen.

Anstriche in hellen pastellfarbenen Tönen sind zulässig.

Farbige Ornament-Strukturgläser, Glasbausteine, sowie Fensterbleche und Rollandenführungsschienen aus blanken Aluminium sind unzulässig.

Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch holzverschalt bzw. in Holzbauweise zulässig, soweit dies andere Vorschriften der BayBO nicht verwehren (z.B. Brandschutz).

2.2.4 Sockel

Die Gebäude sind so zu planen, daß unnatürliche Abböschungen bzw. Aufschüttungen nicht erforderlich sind.

Eine auffällige Betonung der Sockelzone oder eines Untergeschosses ist unzulässig.

2.2.5 Dachform

Die Firstrichtung muß, wie im Plan eingetragen, parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Satteldach für Haupt- und Nebengebäude.

Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Firstanordnung mittig mit gleicher Dachneigung für beide Dachflächen eines Gebäudes.

Bei Gebäuden am Hang kann ausnahmsweise der First ausmittig liegen, jedoch mit gleichen Dachneigungen auf beiden Seiten.

Halbwalme sind ausnahmsweise zulässig.

Pulldächer sind für untergeordnete Anbautenzulässig.

Die allgem. zulässigen Dachneigungen können bei Pulldächern unterschritten werden.

Andere Dachformen sind nur zulässig, sofern sie bei bestehenden Gebäuden als historisch bzw. typisch nachgewiesen werden können. (z.B. Zeltdach auf turmartigem Erker o.ä.)

2.2.6 Dachaufbauten

Dachgaupen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Dachgaupen bis zu einer max.

Gesamtvorderfläche von 1,5 qm bei einer Mindest-Dachneigung von 32° und bei ausgewiesenem Dachgeschoß als Vollgeschoß (E + D bzw. E + 1 + D) zugelassen werden.

Die Summe der Einzelgaupenlänge darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der einzelnen Gaupen zueinander zum Ortgang muß mind. 2,0 m betragen. Zulässig sind nur stehende Giebelgaupen

mit Satteldach. Bei Häusern bis 16 m Länge sind max. 2 Gaupen zulässig. Ausnahmsweise sind Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig, max. 1 Giebel pro Traufseite. Dachneigungen des Quer- bzw. Zwerchgiebels $38^\circ - 45^\circ$. Bautiefe max. 1,50 m, Baubreite max. 3,0 m. Der First des Quergiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches sein.

Solaranlagen sind auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Sie sind gestalterisch auf das Gebäude abzustimmen und nur in der Dachebene liegend zulässig.

2.2.7 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Dachfenster mit einer max. Fläche von 1 qm zugelassen werden.

(max. 2 Stück pro Dachseite).

Größere verglaste Flächen in der Dachfläche sind nur als Glassattel zulässig.

2.2.8 Kniestock

Bei E + 1 bzw. E + U ist nur ein konstr. Kniestock von max. 0,25 m zulässig. (OK RB - OK Pfette).

Bei E + D ist ein Kniestock bei max. 1,20 m zulässig

Bei E + 1 + D ist ein Kniestock bei max 0,50 m zulässig.

2.2.9 Dachüberstände

Dachüberstände sind zulässig.

2.2.10 Dachneigung

Hauptbaukörper $35^\circ - 42^\circ$

2.2.11 Dachhaut

Die Dachflächen sind in Anlehnung an die gewachsene alte Bebauung in naturroten Ziegeln bzw. Betonpfannen einzudecken.

Untergeordnete Flächen und Teile (z.B. Dachgaupen, Kehlen ...) können in Blech gedeckt werden.

Andere Deckungsmaterialien sind unzulässig.

2.12 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Proportion und Materialwahl anzupassen.

Flachdächer sind unzulässig.

Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie in Dachneigung, Ortsgang, Traufausbildung sowie in der Materialwahl dem Hauptgebäude angeglichen sind.

Dachneigung: mind. 18 °

2.2.13 Einfriedungen

Soweit Grundstücke eingefriedet werden, sind niedrige Hecken oder Holzzäune ohne deckenden Anstrich und ohne massive Sockel zulässig.

Zaunhöhe mind. 0,90 m - max. 1,20 m

Hinweis zu Sichtdreiecken:

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sowie von Privatzufahrten sind von sichtbehindernden

Anlagen jeder Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. An den einmündenden Straßen bzw. bei Zufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

10 m im Zuge der Einmündungen

3 m im Zuge der Zufahrten

70 m im Zuge der Vorfahrtsstraßen

2.2.14 Werbeanlagen

a.) Gestaltungsgrundsätze

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Die Werbewirksamkeit soll einem Kurort entsprechen, d.h. eher zurückhaltend - einladend als aggressiv - bestimmend, sein.

Statthaft sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung im Ort dienen. Fremdproduktwerbung ist unzulässig.

b.) Zulässigkeit von Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Straßenzüge nicht beeinträchtigen oder überlagern.

Sie müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der Gestaltung der Häuser orientieren.

Aufgesetzte Schriften mit und ohne Hinterbeleuchtung an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterbeleuchtung, als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder als beleuchtete Bemalung zulässig.

Grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.

Fahnenmastwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen über mehrere Geschosse, blinkende und bewegliche Werbung sind unzulässig.

Großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist unzulässig.

c.) Soweit durch Text nicht anders festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 68 BayBO.

2.2.15 Antennen

Es sind Gemeinschaftsantennen anzustreben.

Dachantennen auf dem Dach bzw. an der Fassade sind nur zulässig, soweit aus technischen Gründen Antennen nicht unter Dach installiert werden können. Außenantennen ("Schüsseln") sind in dezenten Farben (möglichst weiß) dem Gestaltungscharakter anzupassen.

2.3 Grünordnung und Freiflächen

2.3.1 Private Grünflächen

Für die durch Planzeichen festgesetzten Flächen wird vorgeschrieben: Die festgelegten Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Die mit der Bepflanzung verbundenen Einschränkungen der Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Die nicht als Hauszugang und Garagenzufahrt benötigten Flächen sind zu begrünen.

Wegeflächen und Zufahrten sind in möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Straßenseitige Einfriedungen mit Holzzäunen (ohne deckenden Anstrich und ohne Sockel), Zaunhöhe mind. 0,90 m, max. 1,20 m sind zulässig; ebenso niedrige Laubhecken bis 1,20 m.

Zäune nach histor. Vorbild können bei den "Villen" ausnahmsweise höher sein.

Zwischen den privaten Gartenflächen sind Einfriedungen aus Drahtgeflecht (Maschendraht) bis 1,50 m Höhe zulässig.

Der gesetzliche Mindestabstand von Pflanzungen zu öffentlichen Grünflächen darf unterschritten werden.

Je 250 qm Gartenbereich ist ein Baum (auch Obstbaum) vorzusehen, sowie 10 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die zulässige Sorte ergibt sich aus der Aufstellung in Punkt 2.3.3 - 2.3.7.

Im Übergang zur freien Landschaft sind nur freiwachsende Gehölze und ungeschnittene Hecken (keine Thuja) zulässig.

2.3.2 Öffentliche Grünfläche

Je 250 qm Gesamtfläche sind 1 Großbaum oder Baumgruppen bzw. Baumhaine zu pflanzen.

10 % der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

Wegeflächen sind in wassergebundener Decke auszubilden.

2.3.3 Gehölzpflanzung

Pflanzengesellschaften:

Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentielle natürliche Vegetation Labkraut-Eichen-Hainbuchen/Galio Carpinetum typicum.

Es können bis zu 20 % reale Gastgehölze verwendet werden.

2.3.4 Bäume 1. Ordnung

für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prinus silvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Gastgehölze:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuß
Populus in Arten	Pappel

Pflanzgrößen:

Hochstämme	3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 16 - 20
Stammbüsche	solitär 250/350 mit Ballen

2.3.5 Bäume 2. Ordnung

für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Pyrus pyraster	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gastgehölze:

Betula pendula	Sand-Birke
Sorbus aucuparia var. edulis	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Taxus baccata	Eibe

Pflanzgrößen:

Hochstämme	3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 14 - 18
Stambüsche	Solitär, 250/350, mit Ballen
Nadelgehölze	Solitär, 150/175, mit Ballen

2.3.6 Obstbäume

Für die durch Planzeichen festgesetzten Obstbäume werden Hochstämme in Lokalsorten vorgeschrieben.

2.3.7 Sträucher

Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher werden folgende Arten vorgeschrieben:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Arten	Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gastgehölze:

Amelanchier lamarchii	Kupfer-Felsenbirne
Acer ginnala	Feuer-Ahorn

Cornus mas	Kornelkirsche
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus in Arten	Falscher Jasmin
Strauchrosen in Arten und Sorten	
Spiraea in Arten	Spiere
Syringa in Arten	Flieder
Viburnum in Arten	Schneeball

Pflanzgrößen:

mind. 2 x v. gem BdB-Richtlinien

Pflanzabstand 100 x 150

Artenabhängig sind davon mind. 10 % Solitärsträucher mit
Ballen, 3 x verpflanzt, Mindestgröße 150 cm zu verwenden.

2.3.8 Verkehrsbegleitgrün

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind mit Landschaftsrasenmischung anzusäen und in Bereichen mit standortgerechten Wildstauden zu bepflanzen.

Die Mehrzweckstreifen entlang von Straßen und Wegen sind als Schotterrasen auszubilden.

Berankung:

Fassaden, Pergolen und Mauern sind angemessen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Euonymus fortunei in Sorten	Kriechspindel
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Kletterrosen in Arten und Sorten	
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Vitis in Arten und Sorten	Wein
Wisteria sinensis	Glycinie

2.3.9 Festsetzungen für Mauern und Geländesprünge

Geländestützmauern sind zu begrünen, nichtzulässig sind bepflanzbare Betonformsteine sowie Palisaden aus Beton.

2.3.10 Festsetzungen für befestigte Flächen und Verkehrsflächen:

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren:

Pflaster- und Plattenbeläge sind in Splitt- bzw. Sandbettung zu verlegen.

Stellplätze und die dazu notwendigen Verkehrsflächen sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

Verbundpflaster sind zu vermeiden.

Die Fahrbahnbreiten der Erschließungsstraßen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren; eine Verringerung der asphaltierten Fläche ist durch die Ausbildung von Banketten aus Pflaster oder Rasenpflaster anzustreben.

Besondere Gestaltungsmerkmale im Bereich von Verkehrsflächen, wie Querbänder und Gliederungen aus Pflaster und

Platten sind anzustreben.

Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.:

Bei Wegen seitlich in die angrenzenden Grünflächen.

Die Oberflächenentwässerung der auf Privatgrund befindlichen Stellplätze darf auf öffentlichen Grund erfolgen.

Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm zu überdecken, davon 50 cm Substrat. In diesem Bereich sind Gehölze zu pflanzen.

Hinweise:

Für die durch Planzeichen dargestellten Bäume, Baumgruppen und Strauchbestände sind zu erhalten (§9 Abs. 1, Nr. 25 b, BauGB). Im Kronenbereich sind Erd- und Bauarbeiten aller Art, sowie das

Befahren mit Fahrzeugen und das Lagern von Baumaterialien und pflanzenschädlichen Flüssigkeiten nicht zulässig (gemäß DIN 18920 und RSBB).

Falls der zu erhaltende Bestand beseitigt werden muß, (z.B. Verkehrs-sicherungspflicht), ist eine angemessene Ersatzpflanzung zu leisten. Es ist anzustreben die Gehölzränder mit Säumen aus standort-gerechten Wildstauden zu ergänzen, wobei einheimische Arten bevorzugt werden sollen.

Die durch Planzeichen dargestellten Bepflanzungen sind bereichs-gebunden. Unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl der Gehölze sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Das gewachsene Gelände ist soweit wie möglich bei der Ge-staltung des Baugrundstückes zu berücksichtigen. Auffüllungen und Abgrabungen sind ohne scharfe Übergänge (Böschungen und Gräben) zu gestalten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Plan mit Eintragungen des gewachsenen Geländes, der Geländeneugestaltung (mit Höhenangaben, bezogen auf NN) des vorhandenen Baumbestandes und der vorgesehenen Bepflanzung (Arten, Pflanz-größen) vorzulegen.

Bei Wohnanlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein qualifi-zierter Freiflächenplan vorzulegen:

Die Festsetzungen des Bebauungs/Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Als Regelmaßstäbe sind M 1:100 oder M 1:200 zu verwenden. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr und den Notdienst sind deutlich darzustellen und auf die Festlegungen der Branddirektion abzustellen.

Fußwege, Zufahrten und Parkplätze sind darzustellen.

Die Art der befestigten Flächen ist anzugeben.

Anlagen zur Müllbeseitigung sind einzutragen.

Der Baumbestand ist darzustellen (Art, Stammumfang ab 50 cm, Kronendurchmesser, Höhe).

Neupflanzungen sind überwiegend aus bodenständigen bzw. den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Arten zusammenzustellen. Darzustellen sind die Art (botanische Bezeichnung) und Anzahl der neu gepflanzten Bäume, Stammbüsche und Solitärsträucher, sowie die jeweiligen Pflanzgrößen sind in einer Legende anzugeben. Im Plan sind die Arten der Bäume durch Anfangsbuchstaben zu kennzeichnen; ebenso bei Solitärsträuchern. Strauchpflanzungen sind einzuzuzeichnen, mit botanischen Bezeichnungen und Mengenangaben zu versehen.

Fassadenbegrünung

Bei Dachbegrünung und/oder Vegetationsflächen über Tiefgaragen ist der Substrataufbau, die Schichtstärken und eine eventuelle Bewässerung anzugeben.

Bei Tiefgaragen ist deren Umgriff einzutragen.

Weiter sind darzustellen:

Bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, Brunnenanlagen, Einfriedungen, Pergolen

Geplante Einrichtungen wie Bänke und Beleuchtung, Abgrabungen und Aufschüttungen

3. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstenzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

3.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

3.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

3.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs.3, Nr.6 BayBO wird verwiesen.

3.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

3.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Einzelbauten und Wohnhöfe erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- Für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.

3.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

4.0. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan-Bad Höhenstadt" - Bahnhof" des Marktes Fürstenzell vom 10.03.1993.

4.1 Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Marktgemeinde Fürstenzell hat Maßnahmen zur Entwicklung der "Wiederbelebung Bad Höhenstadt" ergriffen.

Die Erfordernisse eines modernen Heilbades und die gestiegenen Anforderungen der Kurgäste und Ortsansässigen an eine hohe Umweltqualität machen die Fortentwicklung der Bauleitplanung notwendig.

Eine entsprechend geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Um Fehlentwicklungen im Planungsgebiet auch während der Planungsphase des Bebauungsplanes zu verhindern, wurde von der Marktgemeinde eine Veränderungssperre für diesen Bereich angeordnet (8/91).

Parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet, das bislang als Außenbereich definiert ist, soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

4.2 Geltungsbereich/Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:

Bahnhof:

Flur-Nr. 759/3

Flur-Nr. 759/8

Flur-Nr. 759/9

Flur-Nr. 1459/2

Flur-Nr. 1459/3

Flur-Nr. 1462

Flur-Nr. 1463 teilweise

Flur-Nr. 1463/4 teilweise

Flur-Nr. 1472/2

Flur-Nr. 1473/2

Flur-Nr. 1474/3

Flur-Nr. 1474/4

Flur-Nr. 1502/2

Flur-Nr. 1508/1 teilweise
 Flur-Nr. 1508/2 teilweise
 Flur-Nr. 1513 teilweise

Die Planungsfläche umfaßt insgesamt ca. 3,34 ha (planimetriert)

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.3.1 Landesplanerische Zielsetzung (LEP)

Der Beschluß der Marktgemeinde Fürstencell, Maßnahmen für die Entwicklung der "Wiederbelebung Bad Höhenstadt" zu ergreifen, entspricht den fachlichen Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP). In den Programmaussagen von 1984 (Neuaufgabe 1988) wird das Gebiet Bad Höhenstadt - Fürstencell als ein "*Gebiet mit in Ansatzpunkten vorhandenem Fremdenverkehr*" definiert, das "*aufgrund des Landschaftscharakters für eine fremdenverkehrliche Entwicklung geeignet*" ist. (Rahmenplanung Bad Höhenstadt 1989, S. 116)

In der gemeindlichen Bauleitplanung werden diese Ziele des Landesentwicklungsprogrammes durch den Markt Fürstencell konkretisiert.

4.3.2 Raumordnungsverfahren

Für die Wiederbelebung des alten Heilbades Bad Höhenstadt ist am 18.12.1989 von der Gemeinde Fürstencell, außerdem von der Bad Höhenstädter Heilbad GmbH & Co. KG sowie der Wenzl KG, eine landesplanerische Beurteilung beantragt worden. Daraufhin hat die Regierung von Niederbayern ein Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung eingeleitet, dessen Äußerungsfrist für die Träger öffentlicher Belange **Ende Februar 1990** war. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde mündlich am **30.06.1990**, schriftlich am 07.12.1990 mitgeteilt. Der Bebauungsplan berücksichtigt vollinhaltlich das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung, einschließlich raumordnerischer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht vom bestehenden Flächennutzungsplan 9/87 ab.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird gemäß Gemeindebeschuß vom 21.03.1989 im Parallelverfahren geändert.

Das Änderungsverfahren hat folgenden Stand erreicht:

- Aufstellungsbeschluß zur Flächennutzungsplan-Änderung : vom 21.03.1989
- Bürgerbeteiligung: vom 07.05.1993
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange: vom 11.05.1993
- Auslegung: vom 12.05.-09.06.93
- Genehmigung vom 28.09.94

4.4 Ziele der Planung

4.4.1 Großziele

- Langfristiges Stabilisieren eines wirtschaftlich vertretbaren und dem Ort angemessenen Gleichgewichts zwischen den künftigen Kureinrichtungen und den verschiedenen funktionalen Bereichen des Altortes.
- Anpassen der Baukörper, Verkehrs- und Freiflächen an die modernen Erfordernisse eines Heilbades und die gestiegenen Anforderungen der Kurgäste und Ortsansässigen an eine hohe Umweltqualität.
- Festsetzung wichtiger ökologischer Maßnahmen zur Sicherung und Förderung der Landschaft im Sinne der Flora, Fauna und zur Erholung der Menschen.

4.4.2 Teilziele

- a.) Festsetzung wesentlicher Gestaltungsmerkmale für bestehende und geplante Gebäude
- b.) Ausweisung von weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen für Gemeinbedarf
- c.) Neuordnung der Gestaltung und Funktion des fließenden und ruhenden Verkehrs in öffentlichen und privaten Bereichen.

- d.) Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorzugsweise in Parkplätzen und Sammelgaragen z.T. in Tiefgaragen.
- e.) Ortsrandgestaltung durch landschaftsgebundene Begrünung.
- f.) Abrundung der vorhandenen Siedlungsansätze
- g.) Ergänzung von Baulücken
- h.) Schaffung eines attraktiven Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer zwischen den verschiedenen Ortsteilen und der Kurzone. Anbindung an die angrenzende freie Landschaft.

4.4.3 Inhalt und Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplanes: (Bahnhof)

a.) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Mischgebietes in der Nähe des Altortes Bad Höhenstadt mit Fahr-, Fußweg und Blickbeziehungen zum Altort und zum künftigen Kurzentrum und zum Familien Kurgebiet Kumpfmühle.

Entsprechend der bereits vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen soll dieser Siedlungsbereich ausgebaut bzw. abgerundet werden.

Unabhängig von der grundsätzlichen Frage der Erhaltung der Rotthalbahn stellt das Bahnhofsgelände für den Bahnreisenden sowie für den Ankommenden aus östlicher Richtung (Engertsham, PA 9) einen wichtigen Bereich von Bad Höhenstadt dar.

Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll dieser Bereich hinsichtlich seiner räumlichen Gestaltung deutlich verbessert werden. Vor allem die öffentlichen Verkehrsflächen bedürfen in diesem Bereich einer funktionalen und gestalterischen Verbesserung.

Die freien Flächen zwischen den Einzelgebäuden, zum Teil als landw. Nutzfläche zum Teil als Parkplätze genutzt, sollen als bebaubare Flächen ausgewiesen werden, mit dem Ziel, den Ortsteil in räumliche Ausprägung deutlicher zu stärken.

Die oben genannte bauliche Nutzung der bereits bebauten Grundstücke setzt sich im wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- Bahnhofsbereich mit Bahnhofsgebäude und Freiflächen
- Landwirtschaftl. Lagerhaus
- Bahnhofsgaststätte (derzeit als Diskothek genutzt)
- Landwirtschaftl. Lohnunternehmer (Mähdrescher)
- Ehem. landw. Hofstelle
- mehrere villenartige Wohnhäuser

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll diese Nutzungszusammensetzung grundsätzlich bewahrt bzw. weiterentwickelt werden. Vor allem Nutzungen die in den restlichen Orsteilen nicht vorgesehen sind (z.B. Tankstelle), sollen hier möglich sein.

Der Bebauungsplan weist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wie eine Diskothek nicht aus.

Den Betrieb der in der Form und Größenordnung nicht genehmigten Diskothek zu reduzieren oder einzustellen, ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Bei korrekter Umsetzung des Bebauungsplanes sind deshalb Probleme bezüglich des Schallschutzes in dieser Hinsicht nicht zu erwarten.

Durch die naturräumliche Situation/Begrenzung im Süden durch den Bahndamm/Hauptbereich bzw. Begrenzung im Norden durch den Talauenbereich bedingt, soll die städtebauliche Entwicklung auf die Ausweisung zweier Gebäudereihen längs der Straße beschränkt sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden von E + 1 auf E + 1 + D erhöht. Ansatzweise ist dieses Maß der baulichen Nutzung bereits vorhanden und soll für den Bahnhofsbereich insgesamt gelten(mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bahngebäudes).

b.) Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze:

Um den besonderen Anforderungen an die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen in einem Kurort Rechnung zu tragen, werden oberirdische Stellplätze und Garagen in einen rückwärtigen Bereich gelegt. Bei größeren Anlagen sind TG's vorgesehen.

Im Sinne einer entsprechenden Eingrünung ist für Grundstücke im Zusammenhang mit dem Bau einer TG eine Grünflächenzahl (GÜZ) vorgegeben.

c.) Verkehr:

Eine entsprechende Linienführung der Straße, Querschnittsausbildung und Oberflächengestaltung soll dazu beitragen, die Fahrgeschwindigkeit im Bahnhofsbereich zu reduzieren.

Unmittelbar nach diesem Bereich mündet die PA 9 in die PA 10 (neue Trasse) ein, ein Bereich, wo ohnehin eine reduzierte Geschwindigkeit erforderlich ist.

d.) Schallschutz

Der Bebauungsplan schreibt im wesentlichen bestehende Verhältnisse (mit einer gewissen baulichen Entwicklungsmöglichkeit) fest.

Daher sind vorbeugende Schallschutzmaßnahmen nur bedingt möglich. Gewisse Überschreitungen der Richtwerte sind durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen weitgehend zu kompensieren, jedoch nicht ganz auszuschließen, insbesondere dann, wenn man die Erhaltung gewachsener Ortsteile gleichrangig neben den Schallschutz stellt und so drastische Eingriffe in das Ortsbild, wie die Installation von Schallschutzwänden bzw. -wällen vermeiden will.

e.) Grünordnung und Freiraum:

Die räumliche Situation dieses Bereiches soll durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen gestärkt werden.

Es ist vorgesehen, die angerartigte Platzsituation durch zusätzliche Baukörper, aber auch durch Baumgruppen und Baumreihen besser zu fassen.

Dadurch könnte sich das Bahnhofsbereich vom reinen Durchgangsbereich zum Aufenthaltsbereich entwickeln und einen attraktiven Vorbereich zum Altort bzw. zum Kurzentrum darstellen.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist eine harmonische Überleitung von der parkähnlichen Anlage im öffentlichen Straßenraum über die privaten Freibereiche der villenartigen Gebäuden mit ihren zum Teil anspruchsvollen Gartenanlagen hin zur freien Kulturlandschaft mit ihren typischen Elementen.

4.4.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt ca. 800 m östlich des Ortskerns von Bad Höhenstadt.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Größe von knapp 5 Hektar.

Das Gelände ist im südlichen Teil eben, im nördlichen Teil fällt es nach Norden um ca. 3 - 4 Meter ab. Durch das Gebiet führt die Kreisstraße PA 9. Im Süden wird das Gebiet von der Bahnlinie Passau - Neumarkt - St. Veit begrenzt.

Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und wertvolle Talauenbereiche an.

Die Fläche wird derzeit unterschiedlich genutzt:

- bebaute Flächen
- landwirtschaftliche Flächen
- Verkehrsflächen

4.4.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Speziell für die Vergrößerung des öffentlichen Straßenraumes (Anger) müssen Flächen der Bundesbahn herangezogen werden. Der Ausbau der Fußwegbeziehung zum Altort und zum Kurzentrum ist zum Teil auf derzeit privaten Grund (Flur-Nr. 1459/2 und 1459/3) vorgesehen.

4.4.6 Erschließung

a.) Straße

Die Erschließung für Fahrzeuge erfolgt über die PA 9, die westlich des Planungsgebietes in die künftige Umgehung von Bad Höhenstadt einmünden wird.

Grundsätzlich bleibt die Funktion der Straße erhalten, lediglich die Gestaltung und die seitlichen Anschlüsse samt Eingrünung soll verbessert werden.

Die Verkehrssicherheit - vor allem für Fußgänger - soll durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit erhöht werden.

Fußweg-Anbindungen nach Norden, Süden und Westen sind vorgesehen.

b.) Wasser

Die zentrale Wasserversorgung von Bad Höhenstadt ist entweder durch den Zweckverband Wasserversorgung Sulzbachtalgruppe oder durch die Wasserversorgungsanlage des Marktes Fürstenzell gesichert.

Geeignete Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser sollen berücksichtigt werden.

c.) Abwasser:

Die Abwässer werden durch den Anschluß an den zukünftigen, zentralen Abwasserkanal Fürstenzell - Eholting in einem qualifizierten Trennsystem abgeleitet.

Derzeit ist das Gebiet nicht an eine öffentliche Kanalisation angeschlossen.

d.) Strom:

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG gesichert. Solartechnische Einrichtungen zur Gewinnung von Energie sind zulässig.

e.) Erdgas:

Die Erdgas Südbayern baut derzeit eine Hochdruckleitung von Pocking über Fürstenzell und Ortenburg nach Vilshofen. Ein Erdgasanschluß von Bad Höhenstadt ist im Erschließungskonzept bereits vorgesehen. Bei Aspertscham wird dazu eine Gasdruckregel- und Meßanlage für die örtliche Versorgung errichtet.

f.) Abfallstoffe:

Die Abholung der festen Abfallstoffe ist derzeit durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau-Wald gesichert.

Flächen für Müllsammlung sind vorgesehen.

4.4.7 Kostenermittlung

Der Marktgemeinde Fürstenzell entstehen Kosten durch den Ausbau des öffentlichen Straßenraumes (Anger), der Anlage von Fußwegen, durch grünordnerische Maßnahmen und durch Erschließungsmaßnahmen der privaten Grundstücke.

Zusätzlich dazu entstehen Kosten im Bereich "Gemeinbedarf - Feuerwehr - Bauhof".

Konkrete Kostenangaben (Kostenschätzung) werden derzeit im Rahmen der Dorferneuerungsplanung erstellt.

Vornbach, den 24.02.94

Entwurfsverfasser

Bebauungsplan

[Handwritten signature]



Arch. Wenzl/Huber

Fürstenzell, den ...24.02.94...

Markt Fürstenzell

[Handwritten signature]



Holler

1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.1993 bis 09.12.1993 in Fürstenzell
ausgelegt.

Fürstenzell, den 22.06.94
MARKT FÜRSTENZELL

[Handwritten signature]

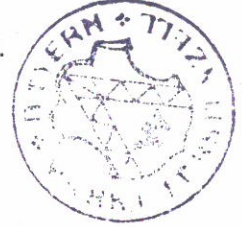


Holler, 1. Bürgermeister

1. Die Marktgemeinde Fürstenzell hat in der Sitzung vom 31.07.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.08.91 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister



2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 11.05.1993 gemäß § 3 Abs.1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert. Die dort vorgetragenen Empfehlungen wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.08.1993 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 12.08.1993 gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.11.1993 bis 09.12.1993 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 26.10.93 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs.2 BauGB, gleichzeitig mit dem Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB.

Fürstenzell, den 22.06.94

1. Bürgermeister



4. Der Marktgemeinderat hat am 24.02.1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.1994 und die Begründung in der Fassung vom 24.02.1994 gemäß § 10 BauGB und Art.91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 22.06.94

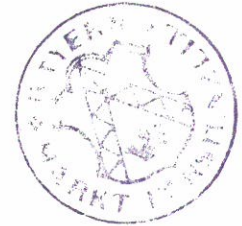
1. Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 28.09.94 Nr.: 642.8P gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Fürstenzell, den 02.12.94

1. Bürgermeister



6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am 02.12.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs.3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenzell, den 02.12.94

1. Bürgermeister



Anhang:

Tabelle der Ergebnisse Lärmprognose anhand der DTU-Werte Tiefbauabt. LRA-Passau und DIN 1805 T1.

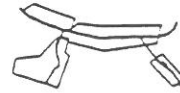
PA	Abstand/m Geschw. zul. Y	LV _T	LV _N	Zul. Orientierungswerte DIN 18005 T1, Beiblatt						Bemerk.
				WR		WA		MI/MD		
				T 50	N 40	55	45	60	50	
Überschreitung										
9	6 m 100 km/h (50 km/h)	64	53			9	8	4	3	Bad Höh. Bahnhof
10	5 m 50 km/h (30 km/h)	64	53	14	13	9	8			Bad Höh. Parkstraße
10	4,5 m 50 km/h	64	53			9	8	4	3	Bad Höh. Altort
10	30 m 100 km/h (60 km/h)	58	47			3	2			Bad Höh. Umgeh.Str.
9	8 m 50 km/h	58	47			3	2			Bad Höh. Niedermeierf.

Die Werte wurden überschlägig für lange, gerade Straßen mit homogener Emission bei ausschließlicher freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ermittelt.

DIN 18005T1 - Bekanntmachung des StMU vom 03.08.1988 Nr. II B 8-4641.1-001/87, Berücksichtigung des Schallschutzes im Hochbau, ALLMBI. Nr. 16/1988 S.670 ff

Die Werte in Klammern bedeuten, welche Geschwindigkeitsobergrenze angestrebt wird, d.h. die Schallemissionen verringern sich!

4.1 Beurteilung Mischgebiet Bahnhofsbereich



Ein Vergleich mit den Orientierungswerten im Beiblatt 1 der DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) ergibt folgende, der Tabelle zu entnehmende Empfehlung für *bestehende Wohngebäude* im Mischgebiet Bad Höhenstadt Bahnhofsbereich

Ab- stand Straßen- achse / Haus- front	Beur- teilungs- pegel EG		Beur- teilungs- pegel OG		Schallschutzfenster- klasse in Wohnräumen [[40 dB(A)]] EG/OG	Schallschutzfenster- klasse in Schlafräumen [35 dB(A)] EG/OG
	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Klasse	Klasse
5	64.6	55.8	63.3	54.5	1/2 1	1/2
10	61.6	52.9	61.3	52.5	1/1	1/1
15	59.3	50.5	59.6	50.9	0/0	1/1(nur Schlafräume)
20	57.2	48.4	58.1	49.3	0/0	0/0
25	55.5	46.7	56.7	47.9	0/0	0/0
30	54.1	45.4	55.4	46.6	0/0	0/0

Bei einer *Neubebauung* ergehen nachfolgende Empfehlungen.

Ab- stand Straßen- achse / Haus- front	Beurteilungs- pegel EG		Beurteilung spiegel OG		Bebauung möglich	Maßnahme
	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)	Tag $L_{r,T}$ dB(A)	Nacht $L_{r,N}$ dB(A)		
5	64.6	55.8	63.3	54.5	Nein	---
10	61.6	52.9	61.3	52.5	JA	Grundrißgestaltung
15	59.3	50.5	59.6	50.9	JA	Grundrißgestaltung
20	57.2	48.4	58.1	49.3	JA	keine
25	55.5	46.7	56.7	47.9	JA	keine
30	54.1	45.4	55.4	46.6	JA	keine

Anlage: Auszug aus der schalltechnischen Stellungnahme (Lafuwa) als Grundlage für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.