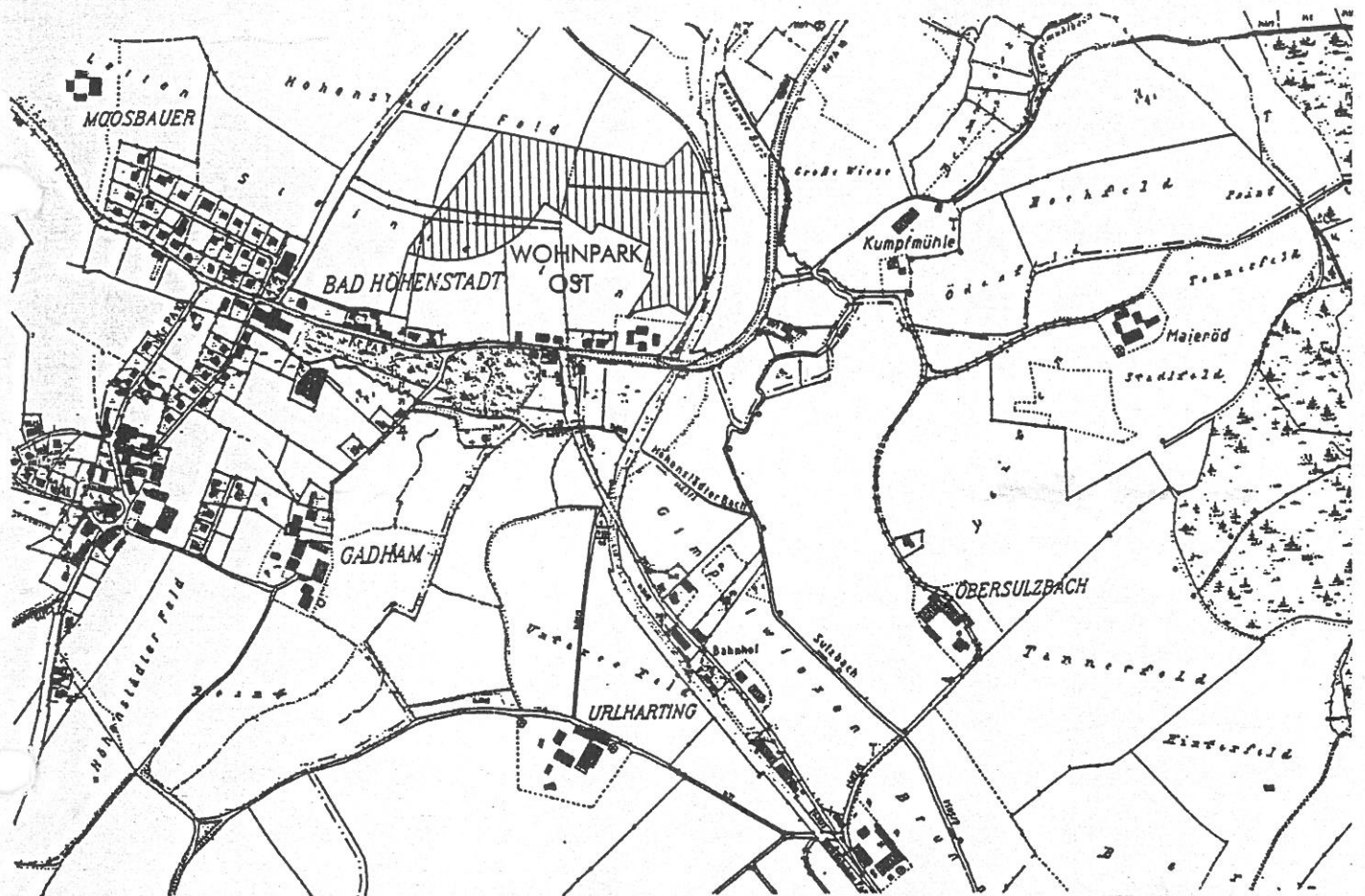


# MARKT FÜRSTENZELL

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Bad Höhenstadt „Wohnpark-Ost“





Fürstenzell 12. 05. 98  
MARKT FÜRSTENZELL  
  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

**Bearbeitung**

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

Tel.: 08503/9343-0  
Fax: 08503/9343-20

**05.02.1998**

# Inhaltsverzeichnis

## **A. Plandarstellung**

Lageplan M 1/1000  
mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

## **B. Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Bestandteile
- § 2 Geltungsbereich

### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- § 3 Art der baulichen Nutzungen
- § 4 Maß der baulichen Nutzungen
- § 5 Bauweise
- § 6 überbaubare Grundstücksflächen
- § 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- § 8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- § 9 Anschluß von Grundstücken an Verkehrsflächen
- § 10 Versorgungsflächen
- § 11 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- § 12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- § 13 öffentliche und private Grünflächen
- § 14 Kinderspielplatz
- § 15 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- § 16 Freiflächengestaltungsplan

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- § 17 Garagen
- § 18 Dächer
- § 19 Außenwände und Oberflächen
- § 20 Farb- und Fassadengestaltung
- § 21 Höhenlage der Gebäude
- § 22 Verkehrsflächen
- § 23 Geländegestaltung
- § 24 Einfriedungen

### **IV. Schlußbestimmungen**

- § 25 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

## **C. Hinweise**

## **D. Begründung**

## I. Allgemeine Vorschriften

### § 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung des Architekturbüros Wenzl + M. Huber, Vornbach in der Fassung vom 05.02.1998 mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung.  
Hinweise und Begründung sind beigefügt.

### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung. Der bestehende Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des vorliegenden Planes durch die Neuplanung ersetzt.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

### § 3 Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- (1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen
- (2) Die im Bebauungsplan als MI bezeichneten Flächen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.  
Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten BauNVO, sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.
- (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- (1) zulässige Grundflächenzahl: max. 0,3 bzw. 0,4
- (2) zulässige Geschößflächenzahl: max. 0,6 bzw. 0,8
- (3) Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der jeweiligen Plan-eintragungen.

Über dem obersten Geschöß sind keine weiteren Nutzungen zulässig.  
Fällt das Gelände, bezogen auf die Haustiefe bzw. Länge um mehr als  
1,50 m, ist das Untergeschoß als Vollgeschoß auszubilden.  
Darüber ist dann noch 1 Vollgschoß zulässig.

- (4) Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag  
zwei Vollgeschosse zwingend
  
- (5) Hausformen:  
Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, je nach Planeintrag,  
max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, ausgenommen hiervon ist der  
Wohnhof.

## **§ 5 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nach Planeintrag
- (2) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- (3) Abstandsflächenregelung:  
Soweit sich durch Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen  
geringere Flächen ergeben als nach BayBO Art. 6, werden diese festgesetzt.

## **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- (1) Baugrenzen:  
Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen  
Soweit andere Bauvorschriften nicht entgegenstehen, können ausnahmsweise  
Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 vortreten, wenn die Summe der  
Abweichung entlang der Baugrenze  $\frac{1}{3}$  der Gebäudeflucht nicht  
überschreitet.
- (2) Baulinien:  
Gemäß Planeintragung
- (3) Auf zwei Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers sind untergeordnete,  
1-geschossige Gebäudeteile bzw. Anbauten bis zu einer Bautiefe von max.  
3 m und einer Länge von max.  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Gebäudeseite auch  
außerhalb der Baugrenzen zulässig. Andere gesetzliche Bestimmungen,  
z.B. Brandschutz, bleiben hiervon unberührt. Wird das Baurecht der  
1-geschossigen grenzständigen Anbauten in Anspruch genommen, ist noch  
auf 1 weiteren Seite ein Anbau zulässig.

## **§ 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden innerhalb der Baugrenzen auf den dafür festgesetzten Flächen und - soweit im Plan eingetragen - nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig.  
Offene Stellplätze sind nur auf den mit ST gekennzeichneten Flächen zulässig und dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
Öffentliche und private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Natursteinpflaster mit Rasenfuge).

- (2) Stellplatzschlüssel

Es gilt Art. 52 BayBO

Bei Wohngebäuden gilt folgender Schlüssel:  
- Familienheime: 2 Stpl/Wohneinheit

Ansonsten ist die IMBek. `78 von Gültigkeit.

## **§ 8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in:  
Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen, Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- (2) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigte Bereiche

## **§ 9 Anschluß von Grundstücken an Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse nicht zulässig (nur zulässig wo gekennzeichnet).

## **§ 10 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist für eine Trafostation vorgesehen.

## **§ 11 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind vorgesehen für  
- Regenrückhalteteiche

## **§ 12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die festgesetzten Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlage für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen.

## **§ 13 Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Öffentliche Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Baumscheiben und Baumgräben entlang der öffentlichen Straßen und Wege, sowie sonstige durch Planzeichen festgesetzte straßenbegleitende Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden.

In den Sickermulden und Sickergräben sind die Grünflächen extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd pro Jahr).

- (2) Private Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

Je 250 qm privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## **§ 14 Kinderspielplatz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und Art. 8 BayBO)

- (1) Werden Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück ein Spielplatz nach Art. 8 (1) BayBO anzulegen und zu unterhalten. Ist dies auf einem Baugrundstück nicht möglich, so kann diese Verpflichtung nach Art. 8 (2) BayBO durch eine finanzielle Beteiligung an dem durch Planzeichen festgesetzten Kinderspielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder an einem in der näheren Umgebung zu errichtenden öffentlichen Kinderspielplatz ausgeglichen werden.

- (2) Die Spielplätze sind mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

**§ 15 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes sowie der Platz- und Grünflächen sind Bäume nach den Artenlisten zu pflanzen.  
Je 4 Stellplätzen ist zur Begrünung der Parkplätze ein Großbaum zu pflanzen. Baumart nach Artenlisten.  
Bei der Anpflanzung der Bäume ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB vom Jahre 1899 Art. 47 bis 54 zu beachten.
- (2) Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.
- (3) Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
- (4) Artenlisten

Artenliste 1 für Promenade, Wohnstraßen und Wohnhöfe

(Hochstamm)

Linde	Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ahorn	Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer compestre (Feldahorn)
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Wildkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

je Straßenzug ist eine Baumart durchgängig zu pflanzen

Artenliste 2 für Baumreihe an der Straße nach Hafering

Apfel in Lokalsorten  
Birne in Lokalsorten  
Zwetschke in Lokalsorten  
Kirsche in Lokalsorten

Artenliste 3 für Eingrünung der Regenrückhalteteiche

Baumarten:  
Hochstamm 3xv., STU 12/14  
Schwarz-Erle - Alnus glutinosa  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Gemeine Esche - Fraxinus excelsior  
Schwarz-Pappel - Populus x canadensis  
Silber-Weide - Salix alba  
Straucharten:  
Sträucher, 2 xv., 100/150



Faulbaum	- Rhamnus frangula
Öhrchen-Weide	- Salix aurita
Grau-Weide	- Salix cinerea
Knack-Weide	- Salix fragilis
und vergl. Arten	

#### Artenliste 4 für Ortsrand nach Norden

Bäume: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v.m.B., Stu 18 - 20 cm/20 - 25

Betula pendula	- Birke
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Buche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn

Obstbäume in Lokalsorten

Sträucher:

2 x v.o.B., 60 - 100 cm/ 125 - 150 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Carpinus betulus	- Hainbuche
Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weiß-Dorn
Corylus avellana	- Haselnuß

Die Grundstücke im Norden zum künftigen Ortsrand hin, die an die freie Landschaft anschließen, sind locker mit freiwachsenden Baum- oder Strauchgruppen zu bepflanzen.

Durchgehende, geschnittene Hecken sind an dieser Stelle anzuschließen. Ergänzungen durch Blütensträucher sind zulässig.

#### (5) Nadelgehölze

Nadelgehölze sind zur Einfriedung von Privatgärten sowie in Gartenbereichen, die sich zur Straße hin orientieren, unzulässig.

## Hinweise zur Grünordnung:

### Baumstandorte:

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mind. 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind.

Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, sodaß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

### Qualifikation:

Bäume: Fertige Alleebäume, mind. STU 20/25

Heister/

Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 125 cm,  
Breite mind. 80 cm

Sträucher: 2 - 3 xv., 5 - 7 Grundtriebe, H 80 cm

### Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

### Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen. Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert ist. Hingewiesen wird auf die einschlägigen DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“. Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

### Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

## § 16 Freiflächengestaltungsplan

Für Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Kureinrichtungen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Über ihn wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 17 Garagen**

- (1) Garagen sind gemäß Planeintrag als selbstständiges Gebäude zulässig oder als Anbau mit Pultdach (gemäß § 6).

#### **§ 18 Dächer**

- (1) Dachform und Kniestock

Je nach Wahl des Gebäudetyps wird folgendes festgesetzt:  
Typ 1 (Erdgeschoß + Dachgeschoß)

Satteldach (SD): 35 - 38°, Ziegel naturrot  
Kniestockhöhe: 1,20 - 1,50 m  
(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

Typ 2 (Erdgeschoß + Obergeschoß)  
Satteldach (SD): 19 - 27°, Ziegel naturrot  
Kniestock über Decke Obergeschoß: max. 30 cm  
(Oberkante Rohdecke - Oberkante Pfette)

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude je nach Typ anzupassen.

Anbauten: entweder dem Hauptdach angepaßt oder  
Pultdach (PD) 5 - 10° Blechdeckung

- (2) Dachaufbauten

Dachgaupen sind unzulässig.  
Solaranlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig.  
Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

- (3) Dacheinschnitte (-terrassen) sind unzulässig

- (4) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig.  
Max. 2 Stück pro Dachseite.

Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten(-anbau) zulässig.

## **§ 19 Außenwände und Oberflächen**

- (1) Außenwände sind so zu konstruieren, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.
- (2) Grundsätzlich sind Massiv- und Leichtbauweisen zulässig.
- (3) Unzulässig sind:
  - auffallend unruhige (Zier-)Putze
  - Kunststoffverkleidungen
  - Ornament-Strukturläser
- (4) Außenwände (Brandwände) ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.  
Als Richtwert gilt:  
  
1 Pflanze je 2 m Wandlänge  
  
Auch Fassaden mit Fenster sollten in Anbetracht der positiven stadtökologischen Wirkung insbesondere auf das Kleinklima mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden.
- (5) Anbauten in einem Abstand von 0 - 3 m zur Grundstücksgrenze dürfen keine Öffnungen zum Nachbargrundstück haben (Brandwand/Sichtschutz).

## **§ 20 Farb- und Fassadengestaltung**

- (1) Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- (2) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

## **§ 21 Höhenlage der Gebäude**

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, daß sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.  
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

Die Oberkante des Erdgeschoßniveaus darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände - bergseitig - liegen.

Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.

## § 22 Verkehrsflächen

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

(2) Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig ist:

- Asphaltbelag
- Pflasterbelag

(3) Fuß- und Radwege zulässig ist:

- wassergebundene Decke
- Pflasterfläche
- Kiesmastix
- Asphalt

(4) Fußgängerbereiche und Plätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig ist:

- Natursteinpflaster
- Natursteinplatten
- Betonpflaster (Quadrat- oder Rechteckform)
- Betonplatten
- Wassergebundener Belag

(5) Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

- wassergebundener Belag
- Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
- Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

## § 23 Geländegestaltung

Das vorhandene Gelände ist möglichst zu belassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

Der Anschluß an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.

(Geländemodellierung).

## **§ 24 Einfriedungen**

Art. 9 (1) BayBO

Nicht zulässig sind straßenseitige Einfriedungen im Zufahrtsbereich.  
Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel aller Art auszubilden.

Zulässig sind:

- Holzzäune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,40 m
- Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung

Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

## **IV. Schlußbestimmungen**

### **§ 25 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes**

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

## **C. Hinweise**

### **1. Hinweise zum Umweltschutz**

Die Gemeinde 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.

#### **1.1 Luft**

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

#### **1.2 Flächenversiegelung**

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

#### **1.3 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.

#### **1.4 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.

## 1.5 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 Neu- und Umbauten 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 sollte nur Regenwasser verwendet werden.

## 1.6 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

## 2. Sonstige Hinweise

### 2.1 Baugrund

Der vorhandene Baugrund besteht in der obersten Schicht aus Lößlehm. Dieser feinsandige Ton ist bei steifer Konsistenz gut tragfähig. Darunter befindet sich eine tragfähige Kiesschicht von 1,0 bis 1,5 m Mächtigkeit.

Als dritte Schicht stößt man auf Blättermergel (Meeresmolasse) in Form eines steifen bis halbfesten, sandigen Tones.

Grundwasser ist in diesem Schichten nicht vorzufinden.

### 2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).



### **2.3 Fernmeldewesen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Landshut, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **2.4 Stromversorgung**

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die OBAG-Bezirksstelle mindestens drei Monate vorher zu verständigen in diesem Zusammenhang, sei auch auf das 20kV -Kabel im Ostbereich des Geltungsbereiches hingewiesen.

### **2.5 Bodendenkmäler**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Landratsamt Passau bzw. die Außenstelle Landshut des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

### **2.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

## **D. Begründung**

### **1. Planungsanlaß, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Das Planungsgebiet ist im bestehenden Bebauungsplan als Sondergebiet „Kurgebiet“ ausgewiesen.

Da in der derzeitigen wirtschaftlichen, finanziellen und sozialpolitischen Situation die Wiederbelebung von Bad Höhenstadt, d.h. der Neubau eines Kurzentrums nicht realisierbar ist, hat sich die Marktgemeinde Fürstenzell dazu entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um eine andere bauliche Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Insbesondere durch den Umstand, daß halbfertige Bauwerke im Rohbauzustand das Ortsbild stark beeinträchtigen, besteht Handlungsbedarf für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet.

Bedingt durch o.g. Baueinstellung ergibt sich für den Ort Bad Höhenstadt eine völlig veränderte Baulandsituation.

Die im Zusammenhang mit der im Osten geplanten Ortsumgehung angedachten Bauflächen in Gadham stehen nicht mehr zur Disposition, so daß, abgesehen von 6 - 7 gemeindeeigenen Bauparzellen keine Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Das geplante Wohngebiet auf der Fläche des Kurzentrums steht damit als entwicklungsfähige Ortserweiterungsfläche zur Verfügung und soll in einem Zeitraum von 10 - 15 Jahren entwickelt werden.

### **2. Beschreibung des Geltungsbereiches**

#### **2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Das Planungsgebiet ist ca. 58.000,00 qm groß und wird begrenzt im Süden von Wohnbebauung entlang der Kreisstraße PA 9, im Osten von der Gemeindeverbindungsstraße nach Hafering, im Norden von landwirtschaftlich genutzter Fläche und im Westen vom geplanten Wohnpark-West.

Es umfaßt folgende Grundstücke:

Flur-Nr.        105/2 teilw.

#### **2.2 Topographie**

Das Planungsgebiet fällt vom höchsten Punkt im NW (358 m ü. NN) nach Osten um 20 m.

Das ursprüngliche Gelände ist durch die begonnene Baumaßnahme im mittleren Bereich stark verändert worden (Baugruben, Terrassierungen ...), und ist inzwischen tendenziell als zusammenhängende Hangfläche wiederhergestellt.

## **2.3 Nutzungen**

Die unberührten Hangflächen werden derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt (Heuwiesen).

Die wiederaufgefüllten Baugruben werden begrünt.

## **2.4 Baugrund**

Der überwiegende Teil des Geländes ist unberührt und voll tragfähig.

Die Baugruben in Gebietsmitte sind so aufgefüllt, daß ebenfalls ein tragfähiger Baugrund in den Baufeldern existiert.

Hinweise und Empfehlungen vom Bodengutachter sind zu beachten.

## **3. Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Fürstenzell gehört zur Region Donau-Wald (Planungsregion 12, Bayern) und liegt im westlichen Teil des niederbayerischen Landkreises Passau.

Der Raumstruktur nach gehört Fürstenzell zum ländlichen Raum abseits überregionaler Entwicklungsachsen.

Naturräumlich wird Fürstenzell dem „Isar - Inn - Hügelland“ zugeordnet.

Das Kleinzentrum Fürstenzell befindet sich an der regionalen Entwicklungsachse Passau - Griesbach - Pfarrkirchen.

Fürstenzell ist ein Gebiet dessen Struktur zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen gestärkt werden soll und das aufgrund seines Landschaftscharakters für eine fremdenverkehrliche Entwicklung geeignet ist.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist derzeit als SO Kurzentrum ausgewiesen und soll im Parallelverfahren als WA festgeschrieben werden.

### **3.3 Fachplanungen**

#### **3.3.1 Entwässerungsmaßnahmen**

Das Planungsgebietes soll im Trennsystem entwässert werden.

Schmutzwasser wird hier in den neugebauten Kanal (Bad Höhenstadt - Engertsham - Eholting) eingeleitet. Regenwasser soll über Regenrückhaltebecken in den Vorfluter (Bad Höhenstädter Bach - Sulzbach) eingeleitet werden.

Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren ist in Vorbereitung.

#### **3.3.2 Erdgas**

Die Erdgas Südbayern hat ihr grundsätzliches Interesse an einer Versorgung des Baugebietes mit Erdgas bekundet.

Derzeit werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erarbeitet.

## **4. Städtebauliche Planung**

### **4.1. Bauliche Nutzung**

#### **4.1.1 Zielsetzung**

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluß an bebaute Siedlungsbereiche in Bad Höhenstadt..

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das sich gut in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild einfügt und besonders auch fußläufig gut an die bestehende Ortsstruktur angeschlossen wird.

Im Osten des Planungsgebiet, nahe der Bahnlinie Passau-Neumarkt St. Veit, wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) mit größeren Parzellen und Baufeldern der Möglichkeit einer Verbindung von Wohnen und Arbeiten Rechnung getragen

Die grundsätzliche städtebauliche Idee wurde aus der Topographie bzw. vom geplanten Baukörper des Kurzentrums abgeleitet.

Es ergeben sich fingerartige bebaute Bereiche mit dazwischenliegenden zusammenhängenden Grünzonen. Die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen mit Platzaufweitungen münden in eine ringförmige Promenade als prägnantes Erschließungselement.

Die Hügelkuppe ist von Bebauung freigehalten und soll im Rahmen der Dorferneuerung als Park angelegt werden.

#### **4.1.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung**

Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wurden so festgesetzt, daß sich großzügige, zusammenhängende Grünflächen, räumlich gut gefaßte Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und ablesbare eigenständige Wohnquartiere entstehen können - bei sparsamen Umgang mit der Fläche.

Das Siedlungsbild wird locker und gut durchgrünt sein.

Die Geschosßzahl und die Dachformen sind aus den angrenzenden Siedlungsteilen abgeleitet.

#### **4.1.3 Baugrenzen**

Die „Baufelder“ wurden so konzipiert, daß differenzierte öffentliche und private Freiräume entstehen. Es wurde besonders auf zusammenhängende großzügige Gartenflächen geachtet.

Schlecht nutzbare Restflächen sollen vermieden werden, deshalb wurde bei kleineren Grundstücksflächen grenznahe Bebauung festgesetzt.

## **4.2 Bauliche Gestaltung**

### **4.2.1 Dachlandschaft**

Ziel der Planung ist es, eine differenzierte, aber dennoch ruhige Dachlandschaft in Anlehnung an anschließende Baugebiete zu erhalten (Vermeidung von Dachaufbauten etc.)

### **4.2.2 Baukörper und Höhenlage**

Insbesondere bei den kleinen Grundstücken sollen durch schlanke Baukörper eine gute Raumbildung und gut nutzbare Freiflächen geschaffen werden. Festsetzungen zur Höhenlage sollen einer harmonischen Einfügung der Gebäude in die Landschaft sichern.

### **4.2.3 Öffentliche Freiflächen**

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereiche unterschiedlich getroffen.

Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades sowie auf gute Eingrünung geachtet.

Die Oberflächenentwässerung wurde durch offene Gerinne und Gräben in die Freiflächengestaltung integriert.

### **4.3.1 Verkehrsgrün**

Das öffentliche Erschließungssystem wird mit unterschiedlichen Großbäumen bepflanzt.

In den Wohnstraßen kennzeichnen die Bäume die Zugänge zu den Grundstücken, auf den Plätzen leisten sie Aufenthaltsqualität für Freizeit und Erholung.

Die geplanten Großbaumstrukturen dienen als ökologische Ausgleichsflächen, sie werden langfristig städtebaulich wirksam sein und zusammen mit den straßennahen privaten Grünflächen die Gebäude einbinden.

Breite Pflanzstreifen ermöglichen ein gesundes Wachstum und eine lange Lebenserwartung der Bäume (ca. 10 qm pro Baum). Die Entwässerung der Straßen und Wege erfolgt zum Teil in die Baumgräben und ermöglicht so die notwendige Wasserzufuhr.

### **4.3.2 Öffentliche Grünflächen, Wasserrückhaltung**

Parallel zu den Erschließungsflächen wird das Oberflächenwasser gesammelt und in die Sickergräben und Sickermulden eingeleitet. Diese Grünflächen werden bepflanzt. Durch die extensive Pflege wird sich ein naturnaher Charakter entwickeln.

Diese strapazierfähigen Grünflächen dienen auch für Kinderspiel und Freiraumnutzung.

Die wechselfeuchten Zonen sind wertvolle ökologische Grünflächen.

### **4.3.3 Ortsrandeingrünung**

Der Nordrand des Planungsgebietes soll zur landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Hecken und Einzelbäumen als grüner Ortsrand definiert werden. Im Osten markiert eine Baumreihe den Siedlungsrand.

## **4.4 Private Grünflächen**

### **4.4.1 Gartenflächen**

Private Grünflächen müssen je 250 qm einen Laubbaum aufweisen um langfristig eine flächige Baumstruktur im Baugebiet zu erreichen.

### **4.4.2 Parkplatzbegrünung**

Private Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen.

Um die Überdeckung der Parkplätze zu erreichen, ist je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, dabei ist je Baum mind. 8 qm Grünfläche vorzusehen.

Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, müssen die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen).

## **4.5 Ableitung von Regenwasser**

Das Regenwasser soll über Regenrückhalteteiche dem Vorfluter zugeleitet werden.

Grundstücksbezogene Regenwasserzisternen sind erwünscht.

Das Oberflächenwasser der Straße soll über Entwässerungsmulden (offene Landgräben) ebenfalls zu den Regenwasserrückhalteteichen bzw. zum Vorfluter geleitet werden.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Das Baugebiet soll von der Straßen nach Hafering her erschlossen werden. Die strahlenförmig angelegten Wohnstraßen sollen als verkehrsberuhigte Mischflächen angelegt werden. Sie münden in eine „Promenade“ mit Fahr- und Gehbereich, gegliedert durch Baumreihen.

Ein differenziertes Fußwegesystem verbindet die einzelnen Bauquartiere untereinander und erschließt bestehende Ortsteile und den neuen Park auf der Hügelkuppe.

### **5.2 Versorgung**

Die Versorgung mit elektrischen Strom ist durch die OBAG gesichert. Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zentralverband Wasserversorgung Unteres Inntal gewährleistet.

### **5.3 Abwasser**

Anfallendes Schmutzwasser wird im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz im Osten und im Mischsystem im Westen abgeführt. Oberflächenwasser wird über straßenbegleitende Gerinne bzw. offene Landgräben über Regenrückhalteteiche in den Vorfluter geleitet.

### **5.4 Entsorgung**

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die AWG Donau-Wald mbH.

### **5.5 Schallschutz**

Die überschlägige Schallemissionsberechnung ergab eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Schallschutzwerte. Zugrunde gelegt wurden die akuten Verkehrszahlen mit 10 %-igem Aufschlag. Damit konnte auf eine detaillierte Berechnung verzichtet werden.

## **6. Bestehender Bebauungsplan**

Der bestehende Bebauungsplan wird durch die Neuplanung ersetzt.

## **7. Kosten**

Die Erschließung der privaten Bauflächen wird über einen Erschließungsvertrag geregelt.