

BEBAUUNGSPLAN

ENGERTSHAM -SPORTANLAGEN

MARKT FÜRSTENZELL

LKRS. PASSAU

Aufgestellt:

16. August 1994
Fürstenzell, den ~~9. Dezember 1993~~

Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beauftragter Ingenieur für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BEBAUUNGSPLAN ENGERTSHAM - SPORTANLAGEN, MARKT FÜRSTENZELL

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13. 03. 1986 entwickelt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche., auch während der Planfeststellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1- 13 des BauGB geregelt.

2. Anlaß zur Aufstellung

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Fürstenzell erfordert die Aussiedlung der Tennisanlage aus dem jetzigen Standort, damit dort das Baugebiet Engertsham - Dobl geplant werden kann. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet Engertsham - Sportanlagen grenzt im Südosten an den Ortskern und das Mischgebiet mit Gewerbe- und Wohnbebauung an. Es bestehen dort bereits Sportplätze, weitere Sportanlagen (Tennisplätze) werden errichtet. Im Nordosten wird das Gebiet vom Sulzbach begrenzt, sonst von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingerahmt.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Sportanlagen mit den jeweiligen Club- und Sanitärräumen geplant.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonderbaugebiet SO (§ 11 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächen und Geschosßflächenzahl (GRZ u. GFZ) und der Geschosßzahl bestimmt.

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine Hanglage (NORDOSTHANG) auf. Die Höhenlage der Erschließungsstraßen der Sportanlagen und der Hochbauten richtet sich nach der vorhandenen Geländestruktur. Änderungen werden lediglich zum Erreichen der notwendigen Ebenen für die Sportanlagen vorgenommen...

BEBAUUNGSPLAN ENGERTSHAM - SPORTANLAGEN, MARKT FÜRSTENZELL

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Verlängerung und Ausbau des vorhandenen öffentlichen Feldweges, im Anschluß an die Ortstraße.

5.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die ortsüblichen Beleuchtungskörper

5.5.3 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Markt Fürstenzell eingeleitet.

5.5.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz der Sulzbachtalgruppe gesichert.

5.5.5 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG), welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Der Anschluß der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel.

6. Voraussichtliche Auswirkung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (~~§ 13a Abs. 3 BauGB~~ § 180 Abs. 2) ist daher nicht erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.11 Offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser,

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.41 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß, oder Hangbauweise mit Erdgeschoß, Untergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß

B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß mit 1 Obergeschoß oder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß.

0.4 2 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß und Untergeschoß

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 20 - 40

Dachdeckung: Pfannen ziegelrot oder dunkelbraun

Kniestock: Zulässig bis max. 0,80 m von OK-Decke bis OK-Pfette
Bei Landhaustypen mit Außenholz verkleidetem Dachgeschoß sind Kniestöcke bis 1.20 m von OK Decke bis OK Pfette zulässig, wenn sich diese durch Abschleppung des Daches oder seitliche Anbauten wie Garagen usw. ergeben.

Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1,5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2.50 m. Anzahl der Gaupen max 2 Stück je Dachseite

Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau im Bereich der hangseitigen Gebäudewand

0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.51 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen
Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandkommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden. Traufhöhe nicht über 2,75 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Firsthöhe nicht über 4,75 m. Bei Grenzgaragen darf eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden.

0.52 Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Garagen-Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht abgezäunt werden. Als Belag für diese Flächen sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.

BEBAUUNGSPLAN ENGERTSHAM - SPORTANLAGEN, MARKT FÜRSTENZELL

0,7

EINFRIEDUNGEN

- Zaunart:** An der Straßenseite Holzlatten-, Hannichel- oder Maschendrahtzaun. Abstand zum Straßenrand mind. 0,5 m. Zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes wird eine zusätzliche Hinterpflanzung des Zaunes empfohlen. Keine Sträucher aus der Negativliste.
- Zaunhöhe:** In den Sportanlagen sind technisch bedingte Ballfangzäune erlaubt. Von 0,80 bis 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,60 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
- Ausführung:** Holzlatten- und Hannichelzaun:
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Sockelhöhe max. 0,20 m über Gehsteig- bzw. Strassenüberkante.
Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün oder graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sollten zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes mit bodenständigen Gehölzen sichthemmend bepflanzt werden. Keine Sträucher aus der Negativliste
- Pfeiler:** Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,4 m tief, nicht höher wie Zaun.
Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein oder Sichtbeton.
Pfeilerbreite darf nur bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen.

0,8 GRÜNFLÄCHEN

0,81

Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen werden allgemein zugänglich angelegt. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden. Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 0,82.

BEBAUUNGSPLAN ENGERTSHAM - SPORTANLAGEN, MARKT FÜRSTENZELL

0,82 Empfehlung
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen

Bäume: Rotbuche
Stieleiche
Spitzahorn
Winterlinde
Sommerlinde
Zitterpappel
Ulme
Birke
Kiefer
Fichte
Lärche
Obstbäume

Weiter wird empfohlen einen Baum je 200 - 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen

Gehölze: Hasel
Liguster
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Vogelbeere
Feldahorn
Traubenkirsche
Schneeball
Pfaffenhütchen
Wildrosen
Obstgehölze

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es insbesondere erforderlich, die Grundstücke jeweils nach Bedarf, mindestens zweimal jährlich zu mähen.

o,83

Negativ - Liste

Bei allen öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin, dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:

Lebensbaum
Scheinzypresse
Blaufichte
Trauerweide
Trauerbirke
Blutbuche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 81)

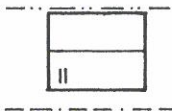
1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3  Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Errichtung von Sportanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

- 2.1 Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze - Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
GRZ = 0,2 GFZ = 0,5



- Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
GRZ = 0,2 GFZ = 0,5

- Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze - Erdgeschoß und aus- gebautes Dachgeschoß
GRZ = 0,2 GFZ = 0,4

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22,23 BauNVO)

- 3.1  Offene Bauweise

- 3.2  Baulinie

- 3.3.  Baugrenze

- 3.4  Geplante Grundstücksgrenze

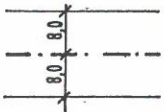



Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten Art. 7 Abs. 1 Satz 2 bis 3 BayBO sind zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN ENGERTSHAM - SPORTANLAGEN, MARKT FÜRSTENZELL

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  Straßenverkehrsflächen
- 5.2  Öffentliche Stellplätze
- 5.3  Befahrbarer Wirtschaftsweg

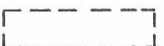

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone .
Die Sicherheitsabstände zu beachten.
- 6.2  Trafostation
- 6.3  Kanalisation - Hauptleitung
- 6.4  Straßenbeleuchtung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)




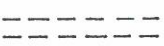

- 7.1  öffentliche Grünflächen
- 7.2  Sportanlagen

8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 8.1  Baugrenze
- 8.2  Stellplätze

9. Sonstige Darstellung und Festsetzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1  zu pflanzende Bäume und Gehölze
- 9.2  zu pflanzende Bäume und Gehölze (zwingend)
- 9.3  Verkehrsgrün
- 9.4  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).
- 9.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-
planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN ENGERTSHAM - SPORTANLAGEN, MARKT FÜRSTENZELL

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 Ber. S. 3617)

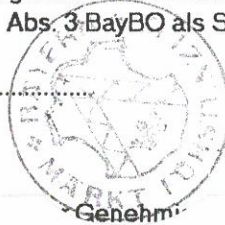
Der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764)

Der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 2. Juli 1982 (Bay Rs 2132 - 1 - 1)

sowie der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 883).

Der Bebauungsplan-Entwurf vom ~~09.12.1993~~ **17.03.1994** in der Fassung vom **16.08.94** hat mit Begründung vom **20.03.94** bis **20.10.94** im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am **12.03.94** bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom **10.11.94** diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den **19.12.94**



MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gem. § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet. Es liegt das Schreiben vom **02.03.1995** Nr. **6433P** zugrunde.

Fürstenzell, den **10.03.1995**



MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB, das ist am **10.03.1995** rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom **10.03.1995** bis **27.03.1995** im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am **10.03.1995** bekannt gegeben.

Gem. § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches 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, den **28.03.1995**



MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
1. Bürgermeister