

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
FÜRSTENZELL - GARTENSTRASSE SÜD
LKRS. PASSAU

FÜR DAS GEBIET

NÖRDLICH	STAATSSTRASSE 2119
ÖSTLICH	LANDW. NUTZFLÄCHEN
SÜDLICH	BEST. BEBAUUNG
WESTLICH	ORTSKERN FÜRSTENZELL

AUFGESTELLT:

PASSAU, DEN 22.8.1973

DER PLANFERTIGER:

Hertmann
INGENIEURBÜRO
H. H. HARTMANN
HOCHBAU:
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG
TIEFBAU:
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG
839 PASSAU
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

1. ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) 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 Plan-aufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstat-sachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die Gesamtentwicklung der Gemeinde Fürstenzell erfordert die Bereitstellung weiterer Bauflächen. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen und ermöglicht den Beginn der Aus-führung der Gesamtplanung für die Gemeinde Fürstenzell.

3. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

Im Rahmen einer Gesamtplanung ist es sinnvoll, das Bau-gebiet "Gartenstraße - Süd" auszuweisen. Dieses Wohnbau-gebiet verbindet den Ortskern von Fürstenzell mit dem später entstandenen Siedlungsgebiet und verleiht so der Ortschaft einen geschlossenen Charakter.

Umfaßt wird dieses Wohnbaugebiet im Norden von der bestehenden Bebauung, im Osten vom Ortskern Fürstenzell, im Süden von der Staatsstraße 2119 und im Westen von unbebautem Gelände, das noch eine weitere Ausdehnung ermöglicht.

4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Pläne liegen in Form eines Flächennutzungsplanes auf, deren Grundlagen berücksichtigt wurden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bestehende Ortskanalisation.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wurde versucht, die neugeplanten Häuser in einer gefälligen Art der bestehenden Bebauung anzugliedern.

Außerdem kann die zur Erschließung des Baugebietes dienende 7,50 m breite Straße als spätere Verbindung der Staatsstraße 2119 und der Kreisstraße PA 4 verwendet werden. Durch diese neue Umgehung würde der Ortskern von Fürstenzell verkehrstechnisch wesentlich entlastet.

Für jedes Haus wurden zwei Garagen und zwei Stellplätze ausgewiesen. Diese Garagen können dem Gelände angepaßt als Hochgaragen mit darunter ausgebautem Abstellraum oder als Tiefgaragen mit darüberliegender Terrasse ausgebildet werden.

Müllboxen wurden nach Bedarf jeweils an den Eingangsfronten bzw. an den Garagen in ansprechender Form ausgebildet.

6. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 Abs. 1 - 4 BauNVO)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschößflächen (GFZ) und der Geschößzahl bestimmt.

6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

6.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Der Ausbau der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhenlagen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

6.5 Erschließung und Versorgung

6.51 Straßen

Dieses Baugebiet wird durch die Planstraße A mit Anschluß im Nordosten an die bestehende Sammelstraße für das im Norden gelegene Wohnbaugebiet und mit Anschluß im Südwesten an die Staatsstraße 2119, erschlossen.

6.52 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch ortsübliche Beleuchtungskörper.

6.53 Kanalisation

Die Gesamtkanalisation erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Hauptabwasserleitungen.

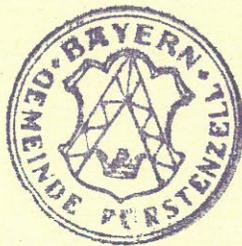
6.54 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswassernetz gesichert.

6.55 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung der OBAG, welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Somit ist an jedem Gebäude eine Kabeleinführung vorzusehen.

Gemeinde Fürstenzell
den, 31. Okt. 1973.




Bürgermeister

