

Erläuterungsbericht
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan



KURZENTRUM
BAD HÖHENSTADT

INHALTSVERZEICHNIS

ERLÄUTERUNGSBERICHT BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KURZENTRUM"

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Art der baulichen Nutzung
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.4 Legende zum Bebauungsplan
- 1.5 Legende zu Grünordnung und Freiflächen (§ 9 Abs.1 BauGB/Art.3 Abs.2 BayNatSchG)

2. Festsetzung durch Text

- 2.1 Bauliche Nutzung
 - 2.1.1 Garagen und Stellplätze
 - 2.1.2 Abstandsflächen
 - 2.1.3 Wandhöhen
 - 2.1.4 Nebenanlagen
 - 2.1.5 Wasserschutz
 - 2.1.6 Antennen
 - 2.1.7 Werbung
 - 2.1.8 Einfriedung
- 2.2 Äußere Gestaltung
 - 2.2.1 Mauern und Außenwände
 - 2.2.2 Dachneigung, Dachüberstand, Deckungsmaterial
 - 2.2.3 Betriebsgebäude
- 2.3 Grünordnung und Freiflächen
 - 2.3.1 Art der Pflanzen
 - 2.3.2 Gehölzverwendung
 - 2.3.3 Weitere Festsetzungen für Bepflanzungen
 - 2.3.4 Festsetzungen für befestigte Flächen und Verkehrsflächen
 - 2.3.5 Hinweise

3. Hinweise zum Umweltschutz

- 3.1 Luft
- 3.2 Flächenversiegelung
- 3.3 Energie
- 3.4 Kompostierung
- 3.5 Wasserhaushalt
- 3.6 Baustoffe
- 3.7 Lärmschutz

4. Begründung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Kurzentrums" des Marktes Fürstzell vom 26.09.1990

- 4.1 Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs.3 BauGB)
- 4.2 Geltungsbereich/Abgrenzung (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 4.3.1 Landesplanerische Zielsetzung (LEP)
 - 4.3.2 Raumordnungsverfahren
 - 4.3.3 Flächennutzungsplan
- 4.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
- 4.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
- 4.6 Geplante bauliche Nutzung
 - 4.6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.7 Grünflächen und Freiräume
 - 4.7.1 Allgemeines
 - 4.7.2 Stellplätze
 - 4.7.3 Erschließung
 - 4.7.4 Grünflächen und Bepflanzung
 - 4.7.5 Wasserflächen
 - 4.7.6 Modellierungen
 - 4.7.7 Einfriedung
- 4.8 Bodenordnende Maßnahmen
- 4.9 Erschließung
 - 4.9.1 Straße
 - 4.9.2 Wasser
 - 4.9.3 Abwasser
 - 4.9.4 Strom
 - 4.9.5 Erdgas
 - 4.9.6 Abfallstoffe
- 4.10 Heilwasser und Heilwasserschutzgebiete
- 4.11 Kostenermittlung und Finanzierung

5. Verfahrensvermerke

Markt Fürstzell
Baugebiet "Kurzentrum Bad Höhenstadt"
Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art.91 BayBo

- 1. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- 1.2 Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 SO** Sondergebiet Kurgebiet
 gem. § 11 BauNVO
 Allgemein zulässig sind alle für die Betreibung einer Kuranlage notwendigen Einrichtungen:
 Kurmittelhaus mit Therapie- und Badebereich
 Aufenthalts- und Versammlungsräume
 Trink- und Wandelhalle/Klimapavillon
 Beherbergungsbauten mit und ohne therapeutische Einrichtungen
 als: Kurhotel
 Kurklinik
 Appartementshäuser
 dazugehörige Dienstleistungsbetriebe
 wie: Kurverwaltung
 Läden
 Gastronomiebetriebe
 Tiefgaragen
- Gebäude zur Energieversorgung (z.B. Blockheizkraftwerk - BHKW)
 Gärtnerei
 Bedienstetenwohnungen
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.3.1 I+1.U+2.U+3.U** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bezogen auf die Hauptzugangsebene (355,25 über NN)
- 1.3.2 WH** Maximale Wandhöhe bezogen auf die Hauptzugangsebene (355,25 über NN)
- 1.4 Legende zum Bebauungsplan**
- 1.4.1** Baulinie
- 1.4.2** Baugrenze
- 1.4.3** Nutzungsänderung
- 1.4.4** Zufahrt
- 1.4.5** Pergola (t min = 2,0 m)

1.4.6		öffentliche Verkehrsfläche
1.4.7		private Verkehrsfläche
1.4.8	TG	Tiefgarage
1.4.9	P	offener Stellplatz (Kurzparken)
1.4.10		vorgeschlagene Baukörperform mit vorgeschlagener Firstrichtung
	SD	Satteldach
	PD	Pultdach
	FD	begrüntes Flachdach
1.4.11	276	Flurstücksnummer, z.B.276
1.4.12	4	Maßzahl
1.4.13		bestehende Grundstücksgrenzen
1.4.14	335	1 m Höhenlinie über NN
1.4.15	335	Höhenquote über NN
1.4.16		unterirdische Leitungen (Wasser)
1.4.17		Wasserschutzgebiet für Quellwasser
1.4.18		Bestehendes Wohngebäude
1.4.19		Bestehendes Nebengebäude
1.4.20		Fläche für Versorgungsanlagen (BHKW)
1.4.21		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		 Fußgängerbereich

- 1.5** **Legende zu Grünordnung und Freiflächen**
(§ 9 Abs.1 BauGB/Art.3 Abs.2 BayNatSchG)
- 1.5.1 Geplante Grünflächen und Bepflanzung
 - 1.5.1.1 Bäume 1.Ordnung
 - 1.5.1.2 Bäume 2.Ordnung
 - 1.5.1.3 Obstbäume
 - 1.5.1.4 Strauchpflanzen, Hecken
 - 1.5.1.5 Baumgruppen, Hain, Wald
 - 1.5.1.6 Rasenflächen
 - 1.5.1.7 Wiesenflächen
 - 1.5.1.8 Dachgärten
 - 1.5.1.9 Gärtnerische Pflanzungen
- 1.5.2 Befestigte Flächen/Verkehrsflächen
 - 1.5.2.1 Erschließungsstraßen
 - 1.5.2.2 Promenade
 - 1.5.2.3 Fußwege
 - 1.5.2.4 Terrassen, Freisitze
 - 1.5.2.5 Pkw-Stellplatz
- 1.5.3 Sonstiges
 - 1.5.3.1 Geländemodellierung (geplant)
 - 1.5.3.2 Mauern
 - 1.5.3.3 Pergolen
 - 1.5.3.4 Treppen, Rampen
 - 1.5.3.5 Wasserflächen
 - 1.5.3.6 Schwefelwassertiefbohrung mit Schutzzonen
(lt.Hydrogeologischer Begutachtung)

Entwurfsverfasser:

Bebauungsplan:
Hirner und Riehl
Dipl.Ing.Architekten
Hans-Sachs-Straße 13
8000 München 5
Tel.089/202 30 31
Fax.089/202 30 32

Grünordnungsplan:
Dore Müller
Landschaftsarchitektin BDLA
Werner Franz
Landschaftsarchitekt
Sophie-Stehle-Straße 3
8000 München 19
Tel.089/17 50 68
Fax.089/17 03 34

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Garagen und Stellplätze

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

Stellplätze sind nach folgendem Verteilungsschlüssel unterirdisch zu errichten:

Appartementhaus:	je Vermietungseinheit	1 Stellplatz
Kurhotel/Sanatorium:	je Gästezimmer	1 Stellplatz

Für die Tagesgäste sind 300 Stellplätze vorzusehen. Weitere 60 Stellplätze sind für die Angestellten des Kurzentrums zu errichten.

2.1.2 Abstandsflächen

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

2.1.3 Wandhöhen

Soweit im Bauquartier maximale Wandhöhen über N.N. eingetragen sind, dürfen diese nicht überschritten werden.

2.1.4 Nebenanlagen

Der Bau von Pergolen - auch überdacht - ist zulässig.

2.1.5 Wasserschutz

Die Richtlinien für Heilwasserschutzgebiete und die bezeichneten Wasserschutzzonen sind einzuhalten.

2.1.6 Antennen

Einzelantennen sind unzulässig.

2.1.7 Werbung

Fremdwerbung ist unzulässig.

2.1.8 Einfriedung

Jegliche Einfriedung des Geltungsbereiches ist unzulässig.

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Mauern und Außenwände

Außenwände sind so zu gestalten, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird. Fassadenverkleidungen (z.B. "transluzente Wärmedämmung") sind erlaubt. Auffallend unruhige Putzstrukturen ("Zierputze") sind zu vermeiden. Geländestützmauern sind zu begrünen.

2.2.2 Dachneigung, Dachüberstand, Deckungsmaterial

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 16° bis 21° sowie begrünte Flachdächer. Die Flachdachbereiche am Kurmittelhaus sind ausnahmsweise auch ohne Begrünung zulässig.

Für die Vordachzonen ist eine Dachneigung von 3° bis 9° zulässig, ebenso für die Trink- und Wandelhalle.

Für die Gewächshäuser der Kurgärtnerei kann der Neigungswinkel des Daches entsprechend der optimalen Nutzung frei gewählt werden.

Deckungsmaterial: Ziegeldeckung
Blechdeckung

Dachgeschoßausbauten, Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachflächenfenster (außer Not- und Wartungsausstieg) sind unzulässig.

In gestalterisch begründeten Einzelfällen kann der Neigungswinkel des Daches für Aufzugsanlagen und den Lesepavillon der Trink- und Wandelhalle überschritten werden.

Außenwände im Dachgeschoß sind zulässig, sofern die maximale Wandhöhe nicht überschritten wird.

2.2.3 Betriebsgebäude

BHKW und Kurgärtnerei sind nur auf der im Nordostteil des Geltungsbereiches ausgewiesenen gesonderten Fläche zulässig und müssen eine bauliche Einheit bilden.

2.3 Grünordnung und Freiflächen

2.3.1 Art der Pflanzen

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen:

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

2.3.1.1 Bäume I. Wuchsordnung

Für die durch Planzeichen 1.5.1.1 und 1.5.1.5 festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia intermedia</i>	Holländische Linde

In Ergänzung zu oben genannten Arten sind im Gebäudebereich folgende Arten (Bäume I. Wuchsordnung) möglich:

<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Aesculus x carnea 'Briotii'</i>	Scharlach-Kastanie
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Populus in Arten</i>	Pappel
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Flügelnuß
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie

2.3.1.2 Bäume II. Wuchsordnung

Für die durch Planzeichen 1.5.1.2 und 1.5.1.5 festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlach-Dorn
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia var. edulis</i>	Mährische Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

In Ergänzung zu oben genannten Arten sind im Gebäudebereich folgende Arten (Bäume II. Wuchsordnung) möglich:

Magnolia in Arten	Magnolie
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Robinia pseud.'Umbraculifera'	Kugel-Robinie

2.3.1.3 Obstbäume

Für die durch Planzeichen 1.5.1.3 festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:

Äpfel in Lokalsorten	
Birnen in Lokalsorten	
Zwetschgen in Lokalsorten	
Kirschen in Lokalsorten	
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

2.3.1.4 Sträucher

Für die durch Planzeichen 1.5.1.4 und 1.5.1.5 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	Hunds-Rose
Salix in Arten	Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In Ergänzung der oben genannten Arten sind im Gebäudebereich sowie Schwerpunkten wie Sitzplätzen folgende Arten (Sträucher) möglich:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Buddleia in Sorten	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus in Arten	Falscher Jasmin
Rubus odoratus	Zimt-Himbeere
Sorbaria in Sorten	Fliederspiere
Strauchrosen in Arten u.Sorten	
Spiraea in Arten	Spiere
Symphoricarpos in Arten	Schneebeere
Syringa in Arten	Flieder
Viburnum in Arten	Schneeball

2.3.1.6 Rasenflächen

Nutzungsbedingt sind im Gebäudebereich (Gymnastikwiese, an Freisitzen, in Höfen, im Badebereich) Rasenflächen gem. 1.5.1.6 anzulegen.

2.3.1.7 Wiesenflächen

Um den landschaftlichen Charakter der Parkanlage zu betonen, sind in den unter 1.5.1.7 festgesetzten Bereichen artenreiche Wiesenflächen aufzubauen und zu pflegen (2malige Mahd/Jahr). Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juli, die zweite Mahd 4 bis 6 Wochen später.

2.3.1.8 Dachgärten

Die im Plan mit FD und unter 1.5.1.8 festgesetzten Flachdächer sind gärtnerisch zu begrünen.

2.3.1.9 Gärtnerische Pflanzungen

Die im Plan unter 1.5.1.9 festgesetzten Flächen im Gebäudebereich sind entweder als einjährige Wechsellpflanzung oder als Dauergrün (Stauden, Rosen und Gehölze) anzulegen.

2.3.2 Gehölzverwendung

2.3.2.1 Bäume I. Wuchsordnung

Für die Großbäume werden Hochstämme und Sol.-Stammbüsche 4 x verpflanzt, Stammumfang 16-25 cm vorgeschrieben. Artenliste gem. 2.3.1.1.

2.3.2.2 Bäume II. Wuchsordnung

Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Sol.-Stammbüsche 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-18 cm vorgeschrieben. Artenliste gem. 2.3.1.2.

2.3.2.3 Obstbäume

Für Obstbäume werden Hochstämme vorgeschrieben.

2.3.2.4 Sträucher

Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt gem. BdB-Richtlinien. Pflanzabstand 100 x 150 cm. Artenabhängig sind davon mindestens 10% Solitärsträucher mit Ballen, 3 x verpflanzt, Mindestgröße 150 cm zu verwenden.

2.3.3 Weitere Festsetzungen für Bepflanzungen

2.3.3.1 Bepflanzungen

Die durch Planzeichen 1.5.1.1 bis 1.5.1.5 dargestellten Bepflanzungen sind bereichsgebunden. Unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl der Gehölze sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Der zentrale Fußgängerbereich (Promenade) ist mit Großbäumen aus Punkt 2.3.1.1 zu überstellen.

2.3.3.2 Festlegungen zur Bepflanzung

Weitere Festlegungen zur Bepflanzung (Arten, Anzahl und Pflanzgrößen) sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan verbindlich zu treffen.

2.3.3.3 Wildstauden

Es ist anzustreben, die Gehölzränder mit Säumen aus standortgerechten Wildstauden zu ergänzen, wobei einheimische Arten bevorzugt werden sollen.

2.3.3.4 Berankung

Fassaden, Pergolen und Mauern sind angemessen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Arten sind vorgeschrieben:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Kletterrosen in Arten u. Sorten	
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Vitis in Arten und Sorten	Wein
Wisteria sinensis	Glycinie

2.3.4 Festsetzungen für befestigte Flächen und Verkehrsflächen

Für die im Plan unter 1.5.2.1 bis 1.5.2.5 dargestellten Flächen werden vorgeschrieben:

2.3.4.1 Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren: Pflaster- und Plattenbeläge sind ohne hydraulische Bindemittel in Splitt- bzw. Sandbettung zu verlegen. Stellplätze und notwendige Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind mit Rasenpflaster oder Schotterrassen zu befestigen.

2.3.4.2 Dachwasser und Oberflächenwasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern, bei Wegen seitlich in die angrenzenden Grünflächen. Bei erforderlicher Entwässerung über Rinnen und Sinkkästen ist die Flächen- und Muldenversickerung einer Rohr- oder Schachtversickerung vorzuziehen.

Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen sind in unterirdischen Behältern zu sammeln und als Gießwasser für Vegetationsflächen bzw. als Löschwasser für die Feuerwehr zu nutzen.

Das Dachwasser soll nach Möglichkeit zur Toilettenspülung eingesetzt werden.

2.3.4.3 Wege

Die Wege im Bereich des Kurzentrums sind, soweit topographisch möglich, behindertengerecht zu bauen (6% Steigung). Die Wege sind als wassergebundene Decke in einer Breite von 1,50 Meter bis 2,50 Meter auszubilden.

2.3.4.4 Fahrbahnbreite

Die befestigte Fahrbahnbreite beträgt 5,50 Meter; eine Verringerung der asphaltierten Fläche ist durch die Ausbildung von Banketten aus Rasenpflaster oder Schotterrasen anzustreben.

2.3.4.5 Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen

Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand der Bepflanzung von vier Metern gemäß der BayBauO einzuhalten.

2.3.5 Hinweise

Mit der Planung der Außenanlagen des Kurzentrums ist ein/-e anerkannte/-r Landschaftsarchitekt/-in zu beauftragen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages mit folgenden Inhalten vorzulegen:

Festsetzungen und Hinweise bestehender Bebauungs- und Grünordnungspläne sind zu berücksichtigen.

Für den Freiflächengestaltungsplan sind als Regelmaßstäbe M 1:100 oder M 1:200 zu verwenden.

Die 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 Quartierkompostierung sind einzutragen, sofern sie nicht bereits der Bebauungsplan bzw. der Grünordnungsplan enthält.

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

Laubbäume sollen eine Höhe von 350-500 cm bzw. einen Stammumfang von 18-25 cm haben. Nadelbäume sollen eine Höhe von 200-250 cm aufweisen. Solitärsträucher sollen eine Höhe von 150 cm aufweisen. Als Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzte Gehölze zu verwenden. Bei Großflächenpflanzungen kann bei entsprechender Pflanzflächenvorbereitung hiervon abgewichen werden.

Fassadenbegrünung

Bei Dachbegrünung und/oder Vegetationsflächen über Tiefgaragen sind 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, Einfriedung, Pergolen.
- Geplante Einrichtungen wie Bänke und Beleuchtung.
- Abgrabungen und Aufschüttungen (NN-Höhen).
- Nach Erforderlichkeit Leitungstrassen in Wasserschutzgebieten.

3. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Gerade im neuen Kurzentrum sollen modellhaft ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung erprobt 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 Energie

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

Als Energieart steht Erdgas zur Verfügung. Daneben sollten mögliche alternative Energiequellen (z.B. Solarenergie, Blockheizkraftwerk, Biogas etc.) ausgenutzt werden. Eine diesbezügliche Versorgungsstudie wird zur Zeit erstellt.

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

3.4 Verwertung organischer Substanzen

Einrichtungen und Maßnahmen zur Abfallvermeidung und Abfalltrennung sind vorzusehen. Organische Abfälle sind in einer dezentralen Quartierkompostierung oder etwa in einer Biogasanlage wiederzuverwerten.

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.

- Es sind technische Vorkehrungen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs zu treffen (z.B. Einbau von Durchflußmengenbegrenzern, Einhebelmischern, Batterien/Duschköpfen mit niedrigem Wasserdurchfluß, Spartasten in Toiletten)
- Das anfallende Regenwasser der Dachflächen, Freiflächen und Fußwege sollte in dafür geeigneten Behältern (Regenwasserspeichern) gesammelt und gespeichert werden. Diese dienen als Wasserreserve, zur Verminderung von Spitzenabflüssen und dem abwehrendem Brandschutz.
- Das gespeicherte Regenwasser sollte zur Toilettenspülung, zur Gartenbewässerung und für den Betrieb von Brunnenanlagen verwendet werden.
- Überschüssiges Regenwasser wird unmittelbar dem Sulzbach oder dem Höhenstädter Bach zugeführt.

- Die umliegenden Oberflächengewässer werden durch das neue Kurzentrum nicht beeinflusst. Das tiefliegende Grundwasser wird durch Baumaßnahmen nicht berührt.

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
- Die Verwendung von tropischen Hölzern ist nicht zulässig.

Sofern nicht abschließend geklärt ist, ob Abwaschungen von Zinkoxiden und -carbonaten bei Versickerungen des Dachflächenwassers die Eigenschaften des Bodens und die Lebensfähigkeit von Pflanzen beeinträchtigen, ist von der Verwendung von Titan-Zink als Deckmaterial abzusehen.

3.7 Lärmschutz

Die Lärmbelastung des Baugebietes, die unter den zulässigen Grenzwerten liegt, wird vom Straßen- und Schienenverkehr bestimmt sein, der außerhalb des Baugebietes verläuft.

Im Baugebiet selbst ist keine neue Durchgangsstraße vorgesehen. Dem Baugebiet benachbarte Straßen sollen verkehrsberuhigt werden.

4. Begründung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Kurzentrums" des Marktes Fürstzell vom 26.09.1990

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

Die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet nördlich der Kreisstraße PA 10 und östlich der Hauptverbindungsstraße Bad Höhenstadt-Fürstzell ist notwendig, weil auf diesem Gebiet - bislang als Außenbereich definiert - eine Anlage für Kureinrichtungen gebaut werden soll. Eine entsprechende Entwicklung soll durch die Bauleitplanung gesichert werden.

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

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:

Flurnummer:	Größe (in Hektar)
105	2,26
105/6	0,32
106	2,30
107	1,34
108	4,51
276, 277, 278 (Teilflächen)	ca.4,00
108/3	Straße

Die Planungsfläche, die noch amtlich zu vermessen ist, umfaßt insgesamt rund 15 Hektar. Der Großteil der Planungsfläche für Kur- und Erholungszwecke ist durch die Bad Höhenstädter Heilbad-Verwaltungs-GmbH & Co.KG und die Marktgemeinde Fürstzell inzwischen erworben worden.

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.3.1 Landesplanerische Zielsetzung (LEP)

Der Beschluß der Marktgemeinde Fürstenzell, 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 - Fürstenzell 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 Fürstenzell konkretisiert.

4.3.2 Raumordnungsverfahren

Für die Wiederbelebung des alten Heilbades Bad Höhenstadt ist am 6.11.1989 von der Gemeinde Fürstenzell eine landesplanerische Beurteilung beantragt worden. Daraufhin hat die Regierung von Niederbayern ein Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung eingeleitet, dessen Äußerungsfrist für die Träger öffentlicher Belange am 23.2.1990 abgelaufen war. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde mündlich am 30.6.1990, schriftlich am 7.12.1990 mitgeteilt. Der Bebauungsplan berücksichtigt vollinhaltlich das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung einschließlich raumordnerischer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 7.12.1990 (GZ.800-8306).

4.3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht vom bestehenden Flächennutzungsplan vom 04.06.1987 ab. Der bestehende Flächennutzungsplan wird gemäß Gemeindebeschuß vom 21.3.1989 im Parallelverfahren geändert.

Das Änderungsverfahren hat folgenden Stand erreicht:

- | | |
|--|-------------------------------|
| - Beschluß zur Flächennutzungsplan-Änderung: | vom 21.3.1989/08.11.1990 |
| - Bürgerbeteiligung: | vom 27.11.1990 bis 27.12.1990 |
| - Beteiligung Träger öffentlicher Belange: | vom 06.12.1990 bis 20.01.1991 |
| - Auslegung: | vom 14.06.1991 bis 16.07.1991 |
| - Genehmigung: | vom |

4.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Gedanke einer Wiederbelebung der alten Badetradition in Bad Höhenstadt, initiiert und wesentlich getragen von der örtlichen Bevölkerung, hat seit Mitte 1987 zu intensiven Planungsaktivitäten geführt, als deren sichtbares Ergebnis im August 1989 die "Rahmenplanung Bad Höhenstadt" im Druck erschienen ist. Sie enthält alle Fachgutachten, Strukturanalysen und das Entwicklungskonzept in ausführlicher textlicher, bildlicher und kartographischer Darstellung. Der Rahmenplan war am 21. März 1989 vom Marktgemeinderat Fürstzell mit einem Grundsatzbeschluß gebilligt worden.

Der darauf aufbauende städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb für das neue Kurzentrum hat im Mai 1990 das Konzept in konkrete, funktionale und bauliche Formen umgesetzt.

Im September 1990 wurden zur Konkretisierung und Realisierung der im "Rahmenplan" formulierten Zielvorstellungen

- ein Gutachten zur "Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe in Bad Höhenstadt" sowie
- ein "Energiegutachten" zum Zwecke der Ermittlung rationeller Energieverwendung und alternativer Energieträger

vergeben.

Bad Höhenstadt

- zählt zu den traditionsreichsten Heilbädern in Deutschland
- ist als königlich-bayerisches Staatsbad im letzten Jahrhundert stets bevorzugt behandelt worden
- besitzt seit Jahrhunderten Schwefelquellen von hervorragender Qualität, gesicherter Schüttung und mit nachgewiesenen Heilerfolgen
- belegt als einziges niederbayerisches Heilbad die Tradition mit architektonischen Dokumenten
- besitzt seit vielen Jahrzehnten den Bad-Titel.

Folgende Einzelziele sollen u.a. mit der Wiederbelebung verfolgt werden:

1. Beitrag zur Dekonzentration im niederbayerischen Bäderdreieck und Stärkung der wirtschaftsschwachen Gemeinde Fürstzell im Umfeld des Bäderdreiecks (im Sinne LEP 1.5.7)
2. Konsequente Planung und Gestaltung eines "sanften" Kurtourismus mit einem neuen Verhältnis zu Landschaft und Natur
3. Entwicklung im engen Zusammenwirken mit der Bevölkerung im Sinne eines sozialverträglichen Kurbetriebs
4. Entwicklung klarer Vorstellungen von den Gästegruppen aus den Vorgaben der medizinischen Balneologie und darauf aufbauend infrastruktureller Konzepte
5. Beachtung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft
6. Umweltverträglichkeit aller Maßnahmen als Planungs-, Entwicklungs- und Marketingprinzip.

Das Konzept für Bad Höhenstadt will und muß in Teilen neue Wege beschreiten, um einen Platz im (regionalen) Bäderwettbewerb behaupten zu können. Wesentliche Vorgaben dafür sind:

- Familien- und Kinderkuren verschiedener Form; damit Besetzung einer Marktlücke, Bindung neuer Gästegruppen
- Klimatherapie als Zusatzangebot; damit starke Einbeziehung von Natur und Landschaft in das Therapiekonzept; insgesamt hohe medizinische Qualität der Betreuung von Anfang an
- Folgerichtig konsequente Umsetzung umweltfreundlicher Zielvorstellungen bis hin zur Versorgung des gesamten Kurbetriebs mit Produkten aus heimischem kontrolliertem Anbau und artgerechter Tierhaltung; nach dem Stand der Technik maximale Energieeinsparung und aktive wie passive Nutzung regenerativer Energien
- Maximal mögliche Beteiligung der ortsansässigen Bevölkerung, kapitalmäßig, bei der Verfügung über Grund und Boden und hinsichtlich der Integration der Landwirtschaft.

Das neue Kurzentrum von Bad Höhenstadt umfaßt im wesentlichen:

Fläche 15 Hektar

davon bebaut ca. 1,8 Hektar, als Frei- und Kurparkfläche ca. 13,2 Hektar

Kurmittelhaus für maximal 800 Besucher pro Tag im Endausbau

Kommunikationshalle als Trink-, Wandel- und Begegnungshalle, Cafeteria und attraktiver Schlechtwetteraufenthalt

Kurwohnzone:

1 Sanatorium	250 Betten
1 Kurhotel	150 Betten
1 Appartementhaus	200 Betten
zusammen	600 Betten

Verwaltung

Läden, insbesondere für Direktvermarktung heimischer Produkte

Klimapavillon

Tiefgarage für rund 750 Kfz

Trotz der relativ bescheidenen Größe wird das Kurzentrum über anspruchsvolle Einrichtungen verfügen, die in dieser Art in den niederbayerischen Heilbädern bisher konkurrenzlos sind: Kommunikationshalle sowie zentraler Klimapavillon mit Satelliten im Außenbereich. Gleichzeitig wird das Kurzentrum über außerordentlich weitläufige, von privater Hand geschaffene Freiflächen (neuer Kurpark, großzügige Liegeflächen, Therapie-, Wanderwege) verfügen.

Träger des Unternehmens ist die im Januar 1989 vom Initiator, Herrn Johann Wenzl aus Bad Höhenstadt, ins Leben gerufene Bad Höhenstädter Heilbad GmbH & Co. KG. Sie wurde zusammen mit der Komplementärin, der Bad Höhenstädter Heilbad-Verwaltungs-GmbH, im April 1989 jeweils mit Sitz in Kumpfmühle 43, 8399 Fürstzell-Bad Höhenstadt, ins Handelsregister (Passau) eingetragen. Hauptzweck der Gründung war es, die Grundstücke für ein zukünftiges Kurgelände zu sichern und der Spekulation zu entziehen. So wurde noch im Januar 1989 per Option eine zusammenhängende Fläche von rund 110.000 Quadratmeter für die Gesellschaft reserviert.

Es besteht die Absicht, das notwendige Kapital für die Errichtung (Eigenkapital 50 Millionen) beizubringen und den Betrieb als rein gewerbliches Unternehmen auf Dauer selbst zu führen. Obwohl leichter realisierbar, wird grundsätzlich kein Verkauf von Teileigentum angestrebt.

Aufgrund der Erfahrungswerte läßt sich für Bad Höhenstadt bzw. für die Gemeinde Fürstzell die Zahl an neuen Arbeitsplätzen allein im Kurzentrum mit 180 - 240, der Jahresumsatz mit 15,5 Millionen DM abschätzen.

Da es sich bei der Bad Höhenstädter Heilbad GmbH & Co.KG um einen Gewerbebetrieb handelt, werden die Umsätze der Gewerbesteuer unterworfen.

4.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Grundstück liegt etwa 700 Meter nordöstlich des Ortskerns von Bad Höhenstadt. Der Bebauungsplan umfaßt eine Größe von 15 Hektar. Das neue Kurzentrum ist zu Fuß vom Bahnhof Bad Höhenstadt zu erreichen. Das Gelände fällt nach Süden und Osten um rund 20 Meter. Im Westen grenzt die Gemeindestraße Bad Höhenstadt-Fürstzell das Baugebiet ab, im Süden eine kleinräumliche Bebauung mit Anschluß an die Kreisstraße PA 9. Im Osten, jenseits der Bahnlinie und der Kreisstraße PA 10, befindet sich das projektierte Sondernutzungsgebiet "Familienerholung Kumpfmühle", das in enger Beziehung zum Kurzentrum familienfreundliche Beherbergungsbauten mit den dazugehörigen Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Tennisplätze, Spielplätze, Reitstall) vorsieht.

Die Fläche des Bebauungsplans ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Im oberen Bereich befinden sich die beiden Quellbohrungen mit den dazugehörigen Schutzgebieten. Die Bebauung muß den Ausweisungen der Schutzzonen auch bezüglich der Tiefgaragen entsprechen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ermöglicht insbesondere auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (BBauG § 9, Abs.1, Nr.20, 25)

Die Gesamtmaßnahmen im Rahmen der "Wiederbelebung von Bad Höhenstadt" führen zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes, so daß in einer ökologischen Gesamtbilanzierung eher positive denn negative Auswirkungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

4.6 Geplante bauliche Nutzung

4.6.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 11 Abs.2 BauNVO wird das Gebiet im Sinne eines Kurgebietes (spezielle Kurwohnzone) als Sondergebiet ausgewiesen. Den einzelnen Bauten sind unterschiedliche Nutzungen zugeordnet:

Kurmittelhaus

Medizinisch-therapeutisches Zentrum mit Bewegungsbädern, medizinischen Bädern (Wannenbädern), Moor-, Fango- und Massagestationen, Trockengymnastik, Arztpraxis und der zum Betrieb nötigen Infrastruktur für rund 800 Besucher.

Trink- und Wandelhalle

Als öffentlich zugängliche Kommunikationshalle steht die Trink- und Wandelhalle in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit dem Kurmittelhaus und dient nicht nur bei Schlechtwetter als gesellschaftlicher Mittelpunkt. Das Konzept sieht ein wintergartenähnliches "Palmenhaus" als Trink-, Wandel- und Begegnungshalle mit Direktbezug zur vorgelagerten "Promenade" und zur Landschaft vor. Räumlich ergänzt wird die Halle durch Café und Aufenthalts-/Versammlungsräume.

Sanatorium

In engem Zusammenhang mit dem Kurhotel umfaßt es rund:

75 1-Bett-Zimmer
90 2-Bett-Zimmer
2 Arztpraxen
Speisesaal

Kurhotel

In engem Zusammenhang mit dem Sanatorium umfaßt es rund:

40 1-Bett-Zimmer
55 2-Bett-Zimmer
Gemeinschaftseinrichtungen (Restaurant/Clubräume)

Dem Kurhotel ist ein Restaurant angegliedert.

Appartementhaus rund

50 1-Bett-Appartements
75 2-Bett-Appartements
Gemeinschaftsräume

Kurverwaltung

Zentraler Verwaltungsbereich für den Gesamtbetrieb des Kurzentrums

Läden/Dienstleistungen

Im Eingangsbereich zum Kurzentrum sind Läden für den täglichen Bedarf (Badeutensilien, Postkarten, Zeitungen etc.) vorgesehen.

Außerdem soll im Zuge der Direktvermarktung den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, Produkte direkt an die Verbraucher zu verkaufen.

Klimapavillon

Der Klimapavillon als windgeschützter, offener und durch Glaswände abschließbarer Hallenbau bietet den Kurgästen mit Liegen und Decken einen halbstündigen bis einstündigen Ruhe-Aufenthalt.

Stellplätze

Der größte Teil der insgesamt 750 Stellplätze befindet sich in einer - teilweise zweigeschossigen - Tiefgarage unter den Beherbergungsbauten (rund 400). Ein weiterer Teil (rund 350 Stellplätze) - vor allem für Tagesgäste - befindet sich in einem Parkdeck unter dem zentralen Eingangsbereich. Weitere offene Stellplätze (rund 50), vor allem für Behinderte und Kurzparker, ergänzen das Parkplatzangebot. Die Ver- und Entsorgung aller Einrichtungen erfolgt über die Tiefgarage.

4.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 ff BauNVO werden folgende Regelungen getroffen und in den Plan eingetragen:

- Baulinien
- Baugrenzen
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Maximale Wandhöhen

4.7 Grünflächen und Freiräume

4.7.1 Allgemeines

Die Grünflächen und Parkanlagen des Kurzentrums werden aus der Struktur und Charakteristik der umgebenden Landschaft entwickelt und in lockeren Übergängen mit dieser verknüpft. Sie werden damit Bestandteil der Landschaft um Bad Höhenstadt.

Die Gebäude sind dem Geländeverlauf angepaßt und höhenmäßig so in die Hanglage integriert, daß wesentliche Bereiche direkte Verbindung zu den Freiflächen aufweisen.

4.7.2 Stellplätze

Durch die Unterbringung der Pkw-Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen wird der Landschaftsverbrauch minimiert. Die Tiefgaragen sollen so tief gelegt werden, daß oberirdisch die Pflanzung von Großbäumen mit Erdanschluß erfolgen kann.

Oberirdische Stellplätze sind nur für Behinderte und Kurzparker vorzusehen. Sie sollen mit Großbäumen überstellt und mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für einen Baum mindestens 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 60 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, damit Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

4.7.3 Erschließung

Die Erschließung und Wegeführung des Kurzentrums soll an das Netz der vorhandenen Straßen und Feldwege angebunden werden. Die Haupteerschließungsstraße im Nordosten des Grundstücks zweigt von der auszubauenden öffentlichen Gemeindestraße und diese von der PA 9 im Bereich des jetzigen Bahnüberganges ab.

Als wichtigste Anknüpfung wird die fußläufige Anbindung des Kurzentrums an den Ortskern Bad Höhenstadt durch den vorhandenen Kurpark mit altem Baumbestand und über den noch unverbauten Ortsrand gesehen. Eine zweite wichtige Verbindung im Westen erfolgt über den Bereich des alten Kurhauses.

Die anschließenden Wirtschaftswege, die das Kurzentrum mit der umgebenden Landschaft verbinden, sollten durch Alleen, Hecken und Ackerrandstreifen verbessert werden.

Innerhalb des Kurparks sollen die Wege abwechslungsreich geführt werden. Sie sollen behindertengerecht mit maximal 6% Gefälle ausgeführt werden. Wegebeläge sind griffig und rutschfest auszuführen.

4.7.4 Grünflächen und Bepflanzung

Entsprechend der Lage in der Landschaft sollen die gebäudenahen Bereiche strenger und mehr intensiv, die äußeren, an die Landschaft anschließenden Parkbereiche möglichst extensiv und naturnah gestaltet werden.

Nach Norden um das Quellschutzgebiet sollen waldartige Anpflanzungen Windschutz für den Aufenthalt im Freien bieten, gleichzeitig die nach Süden und Osten in den Hang eingebundenen Gebäude mit der Landschaft verbinden.

Im engeren Gebäudebereich (Promenadenterrasse, Höfe) sind strengere Baumpflanzungen in Form von Alleen und Baumraster vorgesehen, im äußeren Bereich Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in Form von hainartigen Pflanzungen, Baumhainen, vielgliedrigen Hecken und Einzelbäumen.

Die Bepflanzung soll überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen, wobei den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation der Vorzug zu geben ist. Im Gebäudebereich sind auch standortgerechte, nichtheimische Arten zugelassen. Besonders sollen Obstbaum-Hochstämme aus standortgerechten Lokalsorten den ländlichen Charakter des Kurzentrums betonen.

Die Grünflächen sollen überwiegend als extensive Wiesenflächen angelegt und gepflegt werden (2-3malige Mahd). Im Gebäudebereich sind sie als Rasenflächen ausgebildet. Flächen für Spiel und Sport (Gymnastik, Gehschule) sind ebenfalls Bestandteil der Parkanlagen und werden gebäude- nah den Therapiebereichen zugeordnet.

Zur Intensivierung der Ausgleichsflächen, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Bremsung von lokalen Windsystemen sollen Fassadenflächen soweit als möglich begrünt werden. Die Pflanzen sind nach entsprechenden Standortansprüchen und Lichteinfall auszuwählen.

Die Flachdachbereiche der Beherbergungsbetriebe sollen je nach gestalterischer Notwendigkeit intensiv oder extensiv flächig begrünt werden. Eine Befestigung mit Plattenflächen o.ä. ist nicht vorgesehen.

4.7.5 Wasserflächen

Wasserflächen sollen nur in kleineren, gebauten Becken im Bereich der Promenade, in den Höfen und der Haupttreppe erstellt werden. Umso wichtiger erscheint der Erhalt vorhandener Bachläufe und Wasserflächen in den Tälern um Bad Höhenstadt, sowie deren Verbesserung zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt.

Das gesamte Oberflächenwasser und Dachwasser soll auf dem privaten Parkgrundstück versickert oder in unterirdischen Behältern zur Wiederverwendung als Löschwasser für die Feuerwehr oder für die Bewässerung der Grünflächen gesammelt werden. Dachwasser sollte weiterhin zur Toilettenspülung und zum Betrieb von Brunnen Verwendung finden. Das Überlaufwasser ist dem Sulzbach oder dem Höhenstädter Bach als Vorfluter zuzuführen.

4.7.6 Modellierungen

Bodenmodellierungen der Parkflächen sind zur räumlichen Gliederung, zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung sowie aus Belangen des Windschutzes möglich und zulässig. Die genauen Auf- und Abtragungsflächen mit Schnitten des vorhandenen und zukünftigen Geländeverlaufs sind im Freiflächengestaltungsplan anzugeben (§ 9.26 BauGB).

4.7.7 Einfriedung

Die Grün- und Parkflächen des Kurzentrums sollen mit Ausnahme des Quellschutzbereichs I sowie der Freiflächen des Therapiebades nicht eingefriedet werden.

4.8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Die Grundstücke Fl.Nr.105, 106, 107, 105/6 und Teilflächen aus Fl.Nr.108 und 277 (bisher Optionsflächen) wurden zwischenzeitlich von der Bad Höhenstädter Heilbad GmbH & Co.KG erworben. Die Gemeinde hat aus den Grundstücken Fl.Nr.277 und 278 Flächen im Umfang der Quellfassungen und der Schutzzone II erworben.

4.9 Erschließung

4.9.1 Straße

Die Erschließung für alle Fahrzeuge erfolgt über die neu zu errichtende Gemeindestraße, die von der PA 9 abzweigt und das Kurgebiet von Osten her randlich erschließt. Die Benutzbarkeit für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr bleibt gewährleistet. Von dieser Erschließungsstraße aus ist in einem zukünftigen Planungsschritt eine direkte Anbindung an das Sondergebiet "Familienerholung Kumpfmühle" vorzusehen.

Die Erschließungsstraße ist so zu dimensionieren, daß Begegnungsverkehr, jedoch kein ruhender Verkehr, auf der Fahrbahn möglich ist. Die Verkehrssicherheit soll durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit (Tempo 30) auf der Erschließungszone erhöht werden.

Anbindungen für Fußgänger sind im Süden gegenüber dem alten Kurpark an der PA 9 und im Südwesten des Grundstücks gegenüber dem alten Kurhaus vorgesehen.

Mit Ausnahme der Erschließungsstraße ist das gesamte Kurzentrum Fußgängerzone.

4.9.2 Wasser

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

Geeignete Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser sollen berücksichtigt werden.

4.9.3 Abwasser

Die Abwässer werden durch den Anschluß an den zukünftigen, zentralen Abwasserkanal Fürstentzell - Ehofing in einem qualifizierten Trennsystem abgeleitet. Als Übergangslösung wäre ein Anschluß an die vorhandene Kläranlage in Bad Höhenstadt möglich, die noch über Reserven von weiteren Einwohnergleichwerten verfügt.

4.9.4 Strom

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

Geplant ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, das auch die "Familienerholung Kumpfmühle" mit thermischer und elektrischer Energie versorgt.

4.9.5 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 Aspertsham wird dazu eine Gasdruckregel- und Meßanlage für die örtliche Versorgung errichtet.

4.9.6 Abfallstoffe

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

Ein Konzept zur Abfallvermeidung und -wiederverwertung für das Kurzentrum wird erstellt.

4.10 Heilwasser und Heilwasserschutzgebiete

Der Flächennutzungsplan von 1987 weist einen Teil des zukünftigen Kurggebietes als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung aus.

Das bereits vorhandene Heilwasserschutzgebiet gegen quantitative Beeinträchtigungen der drei alten Heilquellen (Königsquelle, Kurhausquelle, Parkquelle) besteht formal und wurde nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan vom 04.06.1987 übernommen. Der mit Schreiben vom 15.12.1922 (Aktenzeichen Nr.9105b51) vom Bayerischen Staatsministerium des Innern festgesetzte Schutzbereich für die Heilquellen des Bades Höhenstadt berührt das Bauvorhaben "Kurzentrum" nicht. In der Festsetzung heißt es: *"In dem vorbeschriebenen Schutzbereich sind Bohrungen und Grabungen bis zu 6 Meter Tiefe unter die Ausflusshöhe der Parkquelle, das ist 335 Meter Meereshöhe, frei. Bohrungen und Grabungen bis zu 12 Meter Tiefe - 323 Meter Meereshöhe - sind nur mit behördlicher Genehmigung zulässig, tiefere Eingriffe sind untersagt."* Eine Neufestlegung der Schutzgebiete gemäß den örtlichen Gegebenheiten in der vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist anzustreben.

Nach den Fachstellenbesprechungen am 25.10.89 und am 14.11.89 im Rathaus Fürstenzell wurden Vorschläge für die Schutzgebietsabgrenzungen für den neuen Brunnen TB 1 besprochen. Die von der Firma WATEC im Juni 1990 unterbreitete *"Hydrogeologische Begutachtung der Schwefelwasser-Erschließung im Raum Bad Höhenstadt"* präzisiert und begründet die Abgrenzungsvorschläge (S.58-62 einschließlich Abb.23). Es ist davon auszugehen, daß diese als Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt Abgrenzung und Festsetzungen.

4.11 Kostenermittlung und Finanzierung

Der Marktgemeinde Fürstenzell entstehen Kosten vor allem durch den Ausbau des Gemeindeverbindungsweges Hafering-Fürstenzell. Es ist beabsichtigt, daß die Erschließungskosten für Wasser, Abwasser, Strom, Heilwasser, Gas auf den Grundstücken der Bad Höhenstädter Heilbad GmbH & Co.KG von dieser getragen werden.

München, den 25.04.1991, geändert 25.07.1991
Entwurfsverfasser
Bebauungsplan

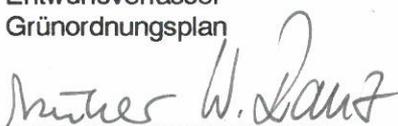

.....
Hirner/Riehl
Architekten

Fürstenzell, den 25.04.1991/25.07.1991
Markt Fürstenzell


.....
Holler
1. Bürgermeister

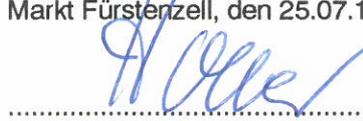


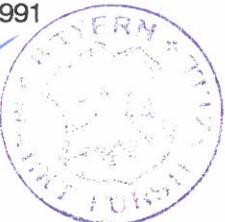
Entwurfsverfasser
Grünordnungsplan


.....
Müller/Franz
Landschaftsarchitekten

Diese Begründung in der Fassung vom 25.04.1991 wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 14.06.1991 bis 16.07.1991 in Fürstenzell öffentlich ausgelegt.

Markt Fürstenzell, den 25.07.1991


.....
Holler
1. Bürgermeister



5. **Verfahrensvermerke**

1. Die Marktgemeinde Fürstenzell hat in der Sitzung vom 21.3.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.11.90 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 26.11.1990. gemäß § 3 Abs.1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert.



Fürstenzell, den 25.04.1991

Hofer

.....
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.1991 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 25.04.1991 gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.06.1991 bis 16.07.1991 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 04.06.1991 öffentlich ausgelegt.

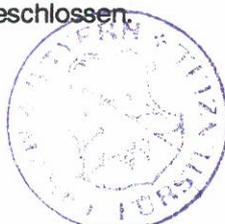


Fürstenzell, den 25.07.1991

Hofer

.....
1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am ^{09.04.92}..... den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.1992 und die Begründung in der Fassung vom 25.07.1991 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, den 14.05.92

Hofer

.....
1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom ^{16.7.92}..... Nr. ^{6448P}..... gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

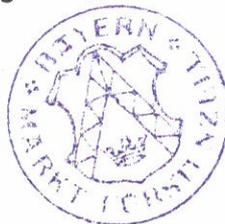


Fürstenzell, den 04.08.92

Hofer

.....
1. Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am ^{04.08.92}..... 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 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Fürstenzell, den 04.08.92

Hofer

.....
1. Bürgermeister