



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- (Festsetzungen nach Art. 91 BayBO)  
 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 0.1 Gebäude**
- 0.1.1 Zu den planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1 mit 2.5: Gebäude sind so zu planen, daß Abragungen und Abbochungen größeren Umfangs des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden.
- 0.1.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie: zulässig auf Dachflächen, auf senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen.
- 0.1.3 Dachform:
- 0.1.3.1 Gebäudenummer ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦  
 Satteldach (gleiche Neigung für beide Dachflächen) Neigung 20 - 30°
- 0.1.3.2 Gebäudenummer ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦  
 Satteldach, Neigung 35 - 45° (gleiche Neigung für beide Dachflächen)
- 0.1.3.3 Gebäudenummer ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫  
 Bestand (Walm und Satteldächer)
- 0.1.4 Geschöbheiten: Erdgeschoß max. 3,50 m  
 Obergeschosse max. 3,00 m
- 0.1.5 Kniestock:
- 0.1.5.1 Gebäudenummer ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫  
 nicht zulässig
- 0.1.5.2 Gebäudenummer ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩  
 max. 0,70 m OK Plette
- 0.1.6 Dachdeckung: Sattel- und Walmdach Ziegel- oder Dachziegeldeckung naturrot. Balken- und Eingangsdecken nicht reflektierende Bleche oder Glas
- 0.1.7 Dachaufbauten: Gebäudenummer ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩  
 Dachgauben max. 3 Stück pro Dachseite mit je max. 1,75 m Vorderfläche  
 An den Hauptfassaden können Zwerggiebel senkrecht zur Firstrichtung angeordnet werden. Giebelfirst jedoch tiefer als der Hauptfirst; max. Breite dieser Giebelfelder 4,00 m.
- 0.1.8 Dacheinschnitte: Gebäudenummer ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦  
 In den Dachflächen zur Bahnhofstraße u. Griesbacher Straße nicht zulässig. In den übrigen Flächen zulässig, maximal 2 Einschnitte pro Dachfläche mit je max. 3,00 x 3,00 m.
- 0.1.9 Dachüberstand: an Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; im Bereich der Balkone sind größere Dachüberstände möglich.
- 0.1.10 Sockel: Putzsockel max. 0,25 m (OK EG max. 0,25 m über Urgelände)
- 0.1.11 Außenwände: Die Wändflächen sind in hellen Tönen zu verputzen. Holzverschalungen sind zulässig.
- 0.1.12 Abwehrender Brandschutz: Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einsch. ihrer Zufahrten müssen § 3 Abs. 5 DVABVO vom 2.7.1982 (OVBl. S. 452) und DIN 14030 entsprechen.
- 0.1.13 Antennenanlagen: pro Gebäude nur 1 Gemeinschaftsantenne zulässig.

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO
2. **Maß der baulichen Nutzung**
- Im MI**
- 2.1 I-DG zulässig max. 1 Vollgeschöb
- 2.2 II-DG Gebäudenummer ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ zulässig max. 2 Vollgeschöbe Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt (§ 19 Abs. 4 und Satz 3 Bau NVO)
- 2.3 III Gebäudenummer ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ zulässig max. 2 Vollgeschöbe und ausgebautes Dachgeschöb (DG als Vollgeschöb) Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt (§ 19 Abs. 4 und Satz 3 Bau NVO)
- 2.4 III-DG Gebäudenummer ① ② ③ zulässig max. 3 Vollgeschöbe und ausgebautes Dachgeschöb (DG unter der Vollgeschöbengrenze) Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt (§ 19 Abs. 4 und Satz 3 Bau NVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 geschlossene Bauweise
- 3.3 nur Hausgruppen zulässig
- 3.4 Baugrenze
- 3.5 Hauptfirstrichtung für untergeordnete Bauteile kann die Firstrichtung frei gewählt werden.
- 3.6.1 Satteldach
- 3.6.2 Satteldach (Bestand)
- 3.6.3 Waldach (Bestand)
4. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf**
- entfällt
5. **Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**
- entfällt
6. **Verkehrsfächen**
- 6.1 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- 6.2 private Gehwege und Fußwege (öffentlich gewidmet)
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie von öffentlichen und privaten Flächen)
- 6.4 Ein- und Ausfahrt
- 6.5 Sichtdreieck, von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen**
- entfällt
8. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- 8.1 Abwasserkanal
- 8.2 Erkabel
9. **Grünflächen**
- 9.1 Der belegte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Die Mieten sind mit einer Leguminosensaat zu begrünen.
- 9.2 Abgeschotterter und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden (z.B. Pflanzinseln für Bäume, Hecken etc.)
- 9.3 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen oder als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Güteanforderungen und Artenauswahl gem. 13.2. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind arten- und qualitätsgleich nachzupflanzen.
- 9.4 Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, daß keine Sichtbehinderungen entstehen, Bäume sind aufzustützen, Sträucher dürfen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- 9.5 Pflanzgruppen bzw. Baumreihen in befestigten Flächen müssen einen Mindestdurchmesser von 2,00 m aufweisen. Die Pflanzgrubentiefe muß mindestens 1,00 m betragen. Die Baumreihen sind mit Rasenpflaster, Rasen oder Befestigungen zu versehen.

- 9.6 Bei Befestigungen für Stellplätze, Wege, Lagerflächen und dergl. soll die Bodenverfestigung auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- 9.7 Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen (DIN 18 920).
- 9.8 Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstands- und Pflanzvorschriften von Fermeleamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.
10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 10.1 Offen fließender Mühlbach
11. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
- entfällt
12. **Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft**
- entfällt
13. **Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- 13.1 **PFLANZUNGEN**
- Einzelbaum vorhanden
- Einzelbaum neu zu pflanzen
- zu erhaltende, geschlossene Strauch- und Baumpflanzung
- 13.2 **BAUMREIHE BAHNHOFSTRASSE:**
- Robinia pseudacacia "Umbraclifera" Kugelakazie
- Pflanzqualität: mind. Hochstamm, 4xv, mDB, STU 18 - 20 mit hohen Kronenansatz
- BAUMREIHE GRIESBACHER STRASSE**
- Acer platanoides Spitzahorn
- In Mündungsbereichen: Quercus robur Stieleiche
- Pflanzqualität: mind. Hochstamm, 4xv, mDB, STU 20 - 25
- BIERGARTEN**
- Innenreife - ARTENAUSWAHL
- a) **Bäume 1. Wuchsordnung**
- Pflanzqualität: mind. Hochstamm 3xv, STU 18-20
- Arten: Acer platanoides Spitzahorn  
 Carpinus betulus Heindoube  
 Fraxinus excelsior Esche  
 Populus alba/tremula Pappel  
 Salix spec. Weiden in Arten  
 Tilia cordata Linde  
 Ulmus carpinifolia Feldulme

- zu rosender Einzelbaum
- zu rosende, geschlossene Strauch- und Baumpflanzung
- Sträucher neu zu pflanzen
- 13.2 **BAUMREIHE BAHNHOFSTRASSE:**
- Robinia pseudacacia "Umbraclifera" Kugelakazie
- Pflanzqualität: mind. Hochstamm, 4xv, mDB, STU 18 - 20 mit hohen Kronenansatz
- BAUMREIHE GRIESBACHER STRASSE**
- Acer platanoides Spitzahorn
- In Mündungsbereichen: Quercus robur Stieleiche
- Pflanzqualität: mind. Hochstamm, 4xv, mDB, STU 20 - 25
- BIERGARTEN**
- Innenreife - ARTENAUSWAHL
- a) **Bäume 1. Wuchsordnung**
- Pflanzqualität: mind. Hochstamm 3xv, STU 18-20
- Arten: Acer platanoides Spitzahorn  
 Carpinus betulus Heindoube  
 Fraxinus excelsior Esche  
 Populus alba/tremula Pappel  
 Salix spec. Weiden in Arten  
 Tilia cordata Linde  
 Ulmus carpinifolia Feldulme

- b) **Bäume 2. Wuchsordnung**
- Pflanzqualität: mind. Hochstamm, 3xv, STU 16-18
- Arten: Acer campestre Feldahorn  
 Malus communis Wildpfefel  
 Prunus avium Vogelkirsche  
 Prunus padus Traubenkirsche  
 Sorbus aucuparia Eibesche  
 Salix spec. Weiden in Arten  
 Obstbäume in Arten und Sorten
- c) **Sträucher**
- Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, 60 - 100 cm
- Arten: Cornus mas Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea Hartpfefel  
 Corylus avellana Hasel  
 Eonymus europaeus Pfaffenhut  
 Ligustrum vulgare Rainweide  
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
 Ribes spec. Johannisbeeren  
 Rubus spec. Brombeeren  
 Rosa spec. Strauchrosen  
 Salix spec. Weiden in Arten  
 Sambucus nigra/racemosa Holunder  
 Syringa vulgaris Flieder  
 Syringa lantana/opulus Schneeball
- MÜHLBACH BEGLEITENDE PFLANZUNG**
- Rodung standortfremder Gehölze, Aufbau eines standortgerechten Ufersaums
- a) **Bäume**
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv, STU 16-18
- Salix alba Silberweide
- Pflanzqualität: Heister, 2xv, 300-350
- Alnus glutinosa Erle  
 Fraxinus excelsior Esche  
 Prunus padus Traubenkirsche

- b) **Sträucher**
- Pflanzqualität: Sträucher, 2xv, 60 - 100
- Salix spec. Weiden  
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
 Rhamnus frangula Faulbaum
- Pflanzschema: versetzt gepflanzt in Gruppen gleicher Art  
 Pflanzabstand 1,00 x 1,00 bis 1,30 x 1,30
- ERGÄNZEND ZUGELASSEN FÜR BÜDENDECKENDE BEPFLANZUNG VON PRIVATEN FLÄCHEN, BAUMSCHREIBEN, SOWIE FASSADENBEGRÜNUNG
- Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, bzw. mTB
- Arten: Clematis spec. Waldrebe  
 Hedera helix Efeu  
 Hydrangea petiolaris Hortensie  
 Lonicera spec. Heckenkirsche  
 Parthenocissus spec. Wilder Wein  
 Wisteria sinensis Blauregen
- 13.3 **Fassadenbegrünung:**
- Bei Fassadenbegrünung über 50 qm oder Flächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangene 5 Meter Wandfläche eine Kletterpflanze zu setzen.
- 13.4 Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl gemäß 13.2 freigestellt. Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wachstumscharakter landschaftsfremde Gehölze.

- 13.5 **Freiflächengestaltungssplan**
- Für die in Plandarstellung und "Planlichen Festsetzungen" mit Gebäudenummer ① ② ③ ④ ⑤ bezeichneten Bauvorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung ein qualifizierter Freiflächengestaltungssplan im Maßstab 1:200 von Bauherrn vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung gemacht wird. Darzustellen ist die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Begrünung, wobei in einzelnen Angaben zu machen sind für:
- 13.6 Für die geplante Freilegung und Renaturierung des Mühlbaches ist in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden ein Landschaftspflegevertrag Begleitplan zu erstellen, der Aufschluß gibt über Bachuerschnitt, Uferausbildung, Längsprofil, Eingriffe in bestehende Vegetation, Neupflanzung.
14. **Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**
- entfällt

15. **Sonstige Planzeichen**
- 15.1 Stellplätze
- 15.2 Garagen
- 15.3 Tiefgaragen mit Umgrenzungslinien. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen werden die Grundflächen der Tiefgarage gem. § 21 a (2) Bau NVO nicht hinzugerechnet.
- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.5 Private Kinderspielfläche, den Wohnanlagen zugeordnet.

**BEBAUUNGSPLAN "MÜHLBACHWIESE" GEMK. FÜRSTENZELL, MARKT FÜRSTENZELL**

M = 1:1000

15.07.1993  
 23.09.1993  
 09.12.1993

PLANUNG: EGON KRASSLER-RUDOLF REITER ARCHITECTEN BDB/ING.(GRAD) NEUBURGERSTR.48 94 032 PASSAU TEL.0851/51047-FAX/51071



- HINWEISE**
- 16.1 Vorgeschlagene Grundstücksteilung; die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 2 und 7 BayBO sind zu berücksichtigen.
- 16.2 bestehende Grundstücksgrenze
- 16.3 bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- 16.4 bestehendes Nebengebäude
- 16.5 abzubrechende Gebäude
- 16.6 Flurnummer
- 16.7 Gebäudenummerierung
- 16.8 Höhenlinien mit Höhenangaben

**BEBAUUNGSPLAN "MÜHLBACHWIESE" MARKT FÜRSTENZELL, LKRS.PASSAU**

M=1:1000

15.07.1993  
 23.09.1993  
 09.12.1993

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 15.07.93 IN DER FASSUNG VOM 09.12.93 HAT MIT BEGRÜNDUNG VON 09.12.93 BIS 09.12.93 IM RAHMEN FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGGUNG WURDEN ÖRTLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN ANZEIGETAFELN AM 09.12.93 BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 09.12.93 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SÄTZLICH BESCHLOSSEN. FÜRSTENZELL, DEN 31.09.94

Der Bebauungsplan wird gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO der Begründung von Niederbayerin angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom 29.06.94 keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt.

Landshut, den 29.06.94

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 09.12.93 bis 09.12.94 im Rathaus Fürstentzell öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden örtlich durch Anschlag an den Gemeindefesteln am 09.12.94 bekannt gegeben.

Gemäß § 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 BauNVO 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 BauNVO). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Schadensansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Schadensansprüchen ist hingewiesen.

Fürstentzell, den 13.07.94

MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister