



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 Abstufungen 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 1-10
0.1.3.2 Gebäudenummer 11-13
0.1.3.3 Gebäudenummer 14-16
0.1.4 Geschobhöhen: Erdgeschoß max. 3,50 m, Obergeschosse max. 3,00 m
0.1.5 Kniestock:
0.1.5.1 Gebäudenummer 1-10, 12-16
nicht zulässig
0.1.5.2 Gebäudenummer 11-13
0.1.6 Dachdeckung: Sattel- und Walmdach Ziegel- oder Dachziegeldeckung naturrot. Balken- und Eingangsdecken nicht reflektierende Bleche oder Glas
0.1.7 Dachaufbauten: Gebäudenummer 1-16
Dachgauben max. 3 Stück pro Dachseite mit je max. 1,75 m Vorderfläche
An den Hauptfassaden können Zwerggiebel senkrecht zur Firstrichtung angeordnet werden. Giebel erst jedoch tiefer als der Hauptfirst; max. Breite dieser Giebelfelder 4,00 m.
Gebäudenummer 1-16
Dachgauben nicht zulässig
0.1.8 Dacheinschnitte: Gebäudenummer 1-16
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 Ortsgen 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 Urdelände)
0.1.11 Außenwände: Die Wändflächen sind in hellen Tönen zu verputzen. Holzverschaltungen 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 DVBAVO vom 2.7.1982 (GVBl. S. 453) und DIN 14630 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
2.1 I-DG zulässig max. 1 Vollgeschoß
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-DG Gebäudenummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12 zulässig max. 2 Vollgeschöbe und ausgebautes Dachgeschoß (DG als Vollgeschoß) 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 Dachgeschoß (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 o offene Bauweise
3.2 g geschlossene Bauweise
3.3 G nur Hausgruppen zulässig
3.4 Baugrenze
3.5 Hauptfirststrichlinie Für untergeordnete Bauteile kann die Firststrichlinie frei gewählt werden.
3.6.1 SO Satteldach
3.6.2 WD Satteldach (Bestand)
3.6.3 SO Walddach (Bestand)
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeindebedarf entfällt
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege entfällt
6. Verkehrsflächen
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 Erdkabel
9. Grünflächen
9.1 Der belegte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzubauen, 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.
9.2 Abschobener 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 qualititätsgleich nachzupflanzen.
9.4 Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, daß keine Sichtbehindernisse entstehen. Bäume sind aufzustufen, 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 Pflanzgrubtiefe muß mindestens 1,00 m betragen. Die Baumreihen sind mit Rasenpflaster, Rasen oder Begrünungen 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 Abstandsverordnungen von Formaleamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarort, 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
zu rodender Einzelbaum
zu rodende, geschlossene Strauch- und Baumpflanzung
Sträucher neu zu pflanzen
13.2 BAUMREIHE BAHNHOFSTRASSE:
Pflanzqualität: mind. Hochstamm, 4xv, mDB, STU 18 - 20 mit hohen Kronenanatz
BAUMREIHE GRIESBACHER STRASSE
Acer platanoides Spitzahorn
in Mündungsbereichen: Quercus robur Stieleiche
Pflanzqualität: mind. Hochstamm, 4xv, mDB, STU 20 - 25
BIERGARTEN
INNENWahl - ARTENAUswahl
a) Bäume 1. Wuchsordnung
Pflanzqualität: mind. Hochstamm 3xv, STU 18-20
Arten: Acer platanoides Spitzahorn, Carpinus betulus Heirnbuche, Fraxinus excelsior Esche, Populus alba/tremula Pappel, Salix spec. Weiden in Arten, Tilia cordata Linde, Ulmus carpiniifolia Feldulme

- b) Bäume 2. Wuchsordnung
Pflanzqualität: mind. Hochstamm, 3xv, STU 16-18
Arten: Acer campestre Feldahorn, Malus communis Wildpfefel, Prunus avium Vogelkirsche, Sorbus aucuparia Traubenkirsche, Salix spec. Ebesrasche, Obstbäume in Arten und Sorten
c) Sträucher
Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, 60 - 100 cm
Arten: Cornus mas Kornelkirsche, Corylus avellana Hasel, Eucalyptus globulus 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 Flötzer, 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
Weiden, Gemeiner Schneeball, Faulbaum
Pflanzschema: Versetzt gepflanzt in Gruppen gleicher Art, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 bis 1,30 x 1,30
ERGÄNZLICH ZUGELASSEN FÜR BÜDENDECKENDE BEPFLANZUNG VON PRIVATEN FLÄCHEN, BAUMSCHIEBEN, SOWIE FASSADENBEGRIÜNUNG
Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, bzw. mTB
Arten: Eucalyptus spec. Spierstrauch, Lonicera spec. Fünffingerkraut, Rosa spec. Rosen, Clematis spec. Waldrebe, Hedera helix Efeu, Hydrangea petiolaris Hortensie, Lonicera spec. Heckenkirsche, Aesculus hippocastanum Wilder Wein, Salix spec. Blaugreen, Wisteria sinensis
13.3 Fassadenbegrünung: Bei Fassadenbegrünung über 50 m 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 Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze.

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 abzurechende Gebäude
16.6 Flurnummer
16.7 Gebäudeummuerung
16.8 Höhenlinien mit Höhenangaben

BEBAUUNGSPLAN "MÜHLBACHWIESE"
MARKT FÜRSTENZELL
LKRS.PASSAU
15.07.1993
23.09.1993
09.12.1993
M=1:1000

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 AUSLEGUNG WURDEN ÖRTLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN ANZEIGETAFELN AM 23.09.93, BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 09.12.93 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUBG UND ART. 91 ABS. 3 BAUBG ALS GÜLTIGEN BEBAUUNGSPLAN FÜRSTENZELL, DEN 09.12.93.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 1 BauplanungsG der Begründung von Niederbayerin angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom 29.06.94 keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt. Landshut, den 29.06.94.
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 BauplanungsG 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 BauplanungsG). 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 ist hingewiesen.
Fürstenzell, den 13.07.94
MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "MÜHLBACHWIESE"
G.M.K. FÜRSTENZELL
MARKT FÜRSTENZELL
15.07.1993
23.09.1993
09.12.1993
M=1:1000
PLANUNG: EGON KRASSLER-RUDOLF REITER ARCHitekten BDB/ING.(GRAD) NEUBURGERSTR.48 94 032 PASSAU TEL.0851/51047-FAX/51071

