Stephanstrasse
Zellau
Pfalsauer Weg
Pfalsauerweg
Laurentiusweg
Lerchenweg
Amselweg
Fasanenweg
WA
Kleintann
Grosstann
Kreuzspitz
Lindenweg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE
0.11 BEI FREISTEHENDEN EINZELHÄUSERN: OFFEN

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
0.21 BEI MEHRFACHHAUSGRUNDSTÜCKEN: 230 m²
0,22 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN: 55o m²

0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
0.31 JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDETYPEN ANZUWENDEN:
A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1.5o m UND MEHR AUF GEBÄUDETIEFE- HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS

B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS ODER ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS ODER ERDGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST:

0.32 ZU 2.1 ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 20° - 30°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: BERGSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX.4.25 m
TALSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0,3o m

0.33 ZU 2.1 ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
(KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 2o° - 30°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0.30 m

0.34 ZU 2.1 ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
(KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)
DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 30° - 40°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: ZULÄSSIG BIS MAX. 0,8o m OK PFEIFE. BEI LANDHAUSTYPEN MIT AUSSEN HOLZVERKLEIDETEM DACHGESCHOSS SIND AUCH HÖHERE KNIESTÖCKE ZULÄSSIG,WENN SICH DIESE DURCH ABSCHLEPPUNG DES DACHES ODER SEITLICHE ANBAUTEN; WIE GARAGEN ETC., ERGEBEN:
DACHGAUPEN: ZULÄSSIG MIT HÖCHSTENS 1.oo m² VORDERFLÄCHE. ABSTAND DER DACHGAUPEN VOM ORTGANG MIND. 2.5o m
TRAUFHÖHE: TALSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4.25 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0.3o m

0,35 ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM SIND IN DIE WOHN- UND SCHLAFRÄUME AN DEN SÜDWESTLICHEN, SÜDÖSTLICHEN UND NORDÖSTLICHEN GEBÄUDESEITEN DER WOHNGEBÄUDE (NEUBAUTEN) AUF DEN GRUNDSTÜCKEN MIT DER NR. 86 BIS 97 UND 74 FENSTER MIT DER SCHALLSCHUTZKLASSE II (3o-34 dB) EINZUBAUEN (VGL. DAZU DIE VDI-RICHTLINIE 2719 - SCHALLDÄMMUNG VON FENSTERN). DER EINBAU VON SCAHLLSCHUTZFENSTERN MIT INTEGRIERTER LÜFTUNGSEINHEIT WIRD EMPHOHLEN.

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.41 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SIND SIE SO ZU GESTALTEN, DASS EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG ZUSTANDEKOMMT. 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.

o.42 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
STELLPLÄTZE UND GARAGEN-ZUFAHRTEN DÜRFEN ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN.
ALS BELAG FÜR DIESE FLÄCHEN SIND PFLASTERSTEINE (AUCH BETONPFLASTER) PLATTEN ODER RASENPFLASTER ZU VERWENDEN.

0.5 EINFRIEDUNGEN

ZAUNART: AN STRASSENSEITE HOLZLATTEN-, HANICHEL- ODER MASCHENDRAHTZAUN. ABSTAND ZUM STRASSENRAND MIND.O,5om ZUR WAHRUNG EINES HEIMISCHEN ORTSBILDES WIRD EINE ZUSÄTZLICHE BEPFLANZUNG DES ZAUNES EMPFOHLEN.

ZAUNHÖHE: MAXIMAL 1,oo m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGERSTEINOBERKANTE. BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN DES ÜBERÖRTLICHEN VERKEHRS ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZÄUNE BIS 0,6o m HÖHE ERRICHTET WERDEN (SICHTDREIECK). GERECHNET WIRD STRASSENFRONTLÄNGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MINDESTENS JEDOCH 20,oo m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN. EINE HECKENHINTERPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN UNZULÄSSIG.

AUFÜHRUNG: HOLZLATTEN- UND HANICHELZAUN: OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL OHNE DECKENDEN FARBZUSATZ.

ZAUNFELDER VOR ZAUNPFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPFOSTEN 10 cm NIEDERIGER ALS ZAUNOBERKANTE.

SOCKELHÖHE MAX. 0,2o m ÜBER GEHSTEIG- BZW. STRASSENOBERKANTE.

MASCHENDRAHTZAUN: MIT PFOSTEN AUS ROHR- ODER WINKELSTAHL (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN). TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHEN. MIT DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFELCHT. MASCHENDRAHTZÄUNE AN STRASSEN SOLLTEN ZUR WAHRUNG EINES HEIMISCHEN ORTSBILDES MIT BODENSTÄNDIGEN GEHÖLZEN SICHTHEMMEND BEPFLANZT WERDEN.

PFEILER: NUR BEIM EINGANGS- UND EINFAHRTSTOR ZULÄSSIG, MAX. 1,oo m BREIT UND 0,4om 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.

0,6 GRÜNFLÄCHEN

0,61 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 0.63.

0.62 VORGARTENFLÄCHEN
DIE VORGARTENFLÄCHEN DÜRFEN ZUR ÖFFENTLICHEN FLÄCHE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN.
DIE VORGARTENFLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN.
FÜR DIE BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE UND BODENSTÄNDIGE STRÄUCHER UND PFLANZEN ZU VERWENDEN.
IN VORGARTENFLÄCHEN DÜRFEN AUCH STELLFLÄCHEN FÜR PKW, ENTSPRECHEND 0.42, ANGELEGT WERDEN.

0.63 EMPFEHLUNG
ZUR WAHRUNG DES HEIMISCHEN ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES WERDEN FOLGENDE BODENSTÄNDIGE BÄUME UND GEHÖLZE EMPFOHLEN:

BÄUME:	ROTBUCHE	STIELEICHE
	SPITZAHORN	WINTERLINDE
	SOMMERLINDE	ZITTELPAPPEL
	ULME	BIRKE
	KIEFER	FICHTE
	LÄRCHE	OBSTBÄUEME

WEITER WIRD EMPFOHLEN EINEN BAUM JE 200 - 3oo 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 JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS EINMAL JÄHRLICH ZU MÄHEN.

0,64 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)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.3 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
(VORHABEN NACH § 4 ABS. 3 ZIFFER 1-5 BAUNVO WERDEN AUSGESCHLOSSEN)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 § 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB § 16 BAUNVO)

SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGE WERTE ERGEBEN, GELTEN FOLGENDE WERTE:

2.1
ZULÄSSIG: 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE - ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG
GRZ = 0,2 GFZ = 0,4

ZULÄSSIG: 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
GRZ = 0.2 GFZ = 0,4

ZULÄSSIG: 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE - ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
GRZ = 0,2 GFZ = 0,4

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB §§ 22,23 BAUNVO)
3.1 OFFENE BAUWEISE
3.3 BAULINIE
3.4 BAUGRENZE

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.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)
6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
6.1.1 BAUMPFLANZUNG MIT AUFGEPFLASTETER BAUMSCHEIBE
6.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (DIE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ENTFÄLLT, WENN SIE MIT EINER BAULINIE ODER BAUGRENZE ZUSAMMENFÄLLT)

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 UND ABS.6 § 9 ABS.1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)
8.1 20KV HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT NENNSPANNUNG UND SCHUTZZONE WIRD MIT FERTIGSTELLUNG DER GESAMTERSCHLIESSUNG VERKABELT. BIS ABSCHLUSS DER VERKABELUNG SIND DIE SICHERHEITSABSTÄNDE ZU BEACHTEN.
8.2 TRAFOSTATION
8.3 KANALISATION- HAUPTLEITUNGEN
8.4. STRASSENBELEUCHTUNG

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 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)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.3.1 FLÄCHEN FÜR PRIVATE VORGÄRTEN UND GARAGENEINFAHRTEN DIE ZUR STRASSE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN.
15.3.2 Ga GARAGEN MIT EINFAHRT
15.5 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)
15.12 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN

BEGRENZUNGSLINIE DER VORGARTENFLÄCHEN

273 FLURSTÜCKSNUMMERN

VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN - TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG

(17) GRUNDSTÜCKSNUMERIERUNG

Lindenweg STRASSENBEZEICHNUNG

HÖHENLINIEN

DIE FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES STÜTZEN SICH AUF DIE BESTIMMUNGEN DES BAUGB IN DER FASSUNG VOM 18. AUG. 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 - I)

SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 3o. JULI 1981 (BGBL I S.883)

BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE AUSARBEITUNG ERFOLGTE AUF BESCHLUSS DES MARKTES FÜRSTENZELL VOM ..22. JULI 1986 .....DURCH

FÜRSTENZELL, DEN. 19.04.88 ~~21.01.1988~~ .....

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratender Ingenieur für das Bauwesen
8399 FÜRSTENZELL MARKTPLATZ 15
TELEFON 08502/8386

BAYERISCHER INGENIEURVERBAND FREISCHAFFENDER INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BFIA Beratender Ingenieur Mitglied 0003

geändert	19.04.88
AUSFERTIGUNG	21.01.1988
PLANAUSARBEITUNG ÜBERARBEITET	22.10.1987
PLANAUSARBEITUNG	14.05.1987
VORENTWURF	27.08.1986
VORGANG	DATUM

BEBAUUNGSPLAN M=1:1000

PFALSAUERWEG IV

MARKT FÜRSTENZELL
LKRS. PASSAU

NORDEN

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 14. MAI 1987 IN DER FASSUNG VOM 21.01.88 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 04.03.88 BIS 05.04.88 IM RATHAUS FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN AMTSTAFELN AM 24.02.88 BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 23.06.88 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENZELL, DEN 14.07.88

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gem. § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet. Es liegt das Schreiben vom 22.07.88 Nr. 5.2-86.646 zugrunde.

Passau, den 27.07.88

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist am 02.08.88 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 02.08.88 bis 16.08.88 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 02.08.88 bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes 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 19.08.88

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister