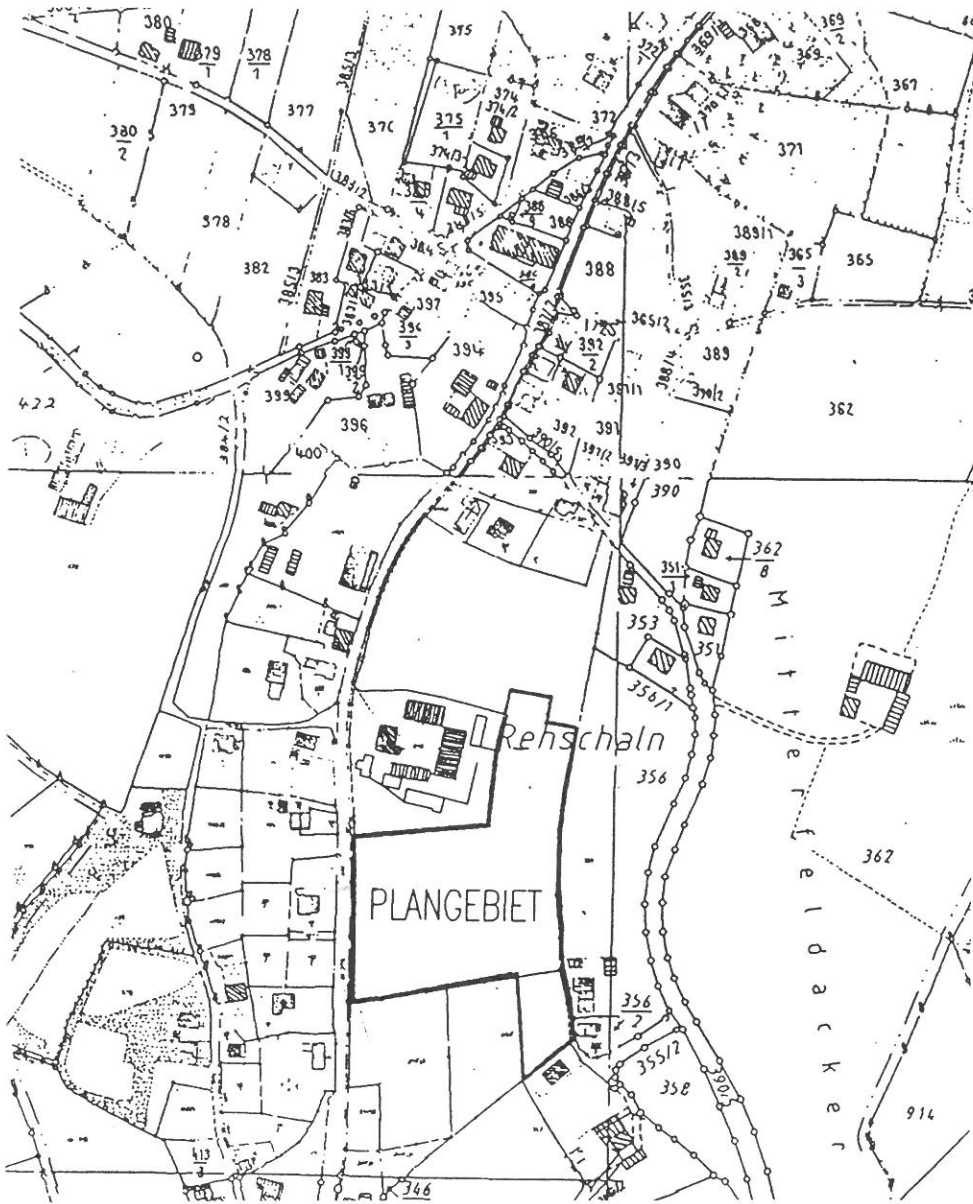


Markt Fürstenzell

Bebauungs- und Grünordnungsplan Rehschaln Süd



Begründung zum Bebauungsplan Rehschaln Süd, Markt Fürstenzell

1. Planungsanlaß, Ziele (nach § 1 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Rehschaln Süd dient zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen in dieser Ortschaft. Dieses künftige Baugebiet schließt sich an den bebauten Ortsbereich an. Ziel der Planung ist es, ein Wohnbaugebiet auszuweisen und durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Rehschaln zu sichern. Das Planungsgebiet befindet sich im Besitz der Firma Dorn in Passau. Der bestehende Flächennutzungsplan im Ort Rehschaln wird für dieses künftige Baugebiet erweitert.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortsmitte von Rehschaln. Es wird begrenzt im Westen von der Staatsstraße 2118, im Norden von landwirtschaftlich genutzter Fläche und des Bauernhofes Zieringer, sowie im Osten und Süden ebenfalls von landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 1,6 ha groß und umfaßt folgende Grundstücke:

Teilflächen von Flur-Nr. 348, 346 und 346/10

2.2 Nutzungen

Das Baugebiet fällt nach Südosten ab und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Baugrundstück weist gewachsenen und tragfähigen Boden auf.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach ausgewiesen. Die Errichtung von Doppelhäusern wird grundsätzlich gestattet. Jedem Haus sind zwei Garagen zugeordnet, weitere PKW-Stellplätze sind vor den Garagen bzw. bei den Mehrzweckstreifen der Planstraße möglich.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Straßenbau

Überörtlich wird das Baugebiet von der Staatsstraße 2118 erschlossen. Die innere Erschließung weist eine Planstraße A mit Wendeanlage und einseitigem Gehsteig und Mehrzweckstreifen auf. Weitere Einmündungen, Zufahrten und Zugänge sind nicht gestattet. Eine weitere Stichstraße ist für eine evtl. Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden gedacht. Die Privatstraßen werden ohne Bürgersteig ausgeführt. Die Fahrbahnen und Bürgersteige werden gepflastert und mit einer Granitgroßsteinpflasterzeile abgeschlossen. Eine geringe Versiegelung der Straßenfläche ist geplant, d.h. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist einzuhalten.

5.2 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in den zentralen Abwasserbeseitigungskanal des Marktes Fürstenzell im Mischsystem eingeleitet.

5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des ZV WW Unteres Inntal, Eglsee 13, 94099 Ruhstorf a. d. Rott, gesichert.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie übernimmt die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG). Der Anschluß der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Griesbach, in 94086 Griesbach, Am Grieskirchener Feld 2, Tel.: (08532) 989-0 zu verständigen.

6. Stromversorgung/ Medien

Zur Vermeidung der einzelnen Dachantennen wird das gesamte Gebiet verkabelt und an das Kabelnetz der Telekom angeschlossen.

Die geplanten Bauflächen sind über die vorhandenen Versorgungsleitungen zu erschließen. Der Versorgungsträger Deutsche Telekom AG, Niederlassung Rosenheim, Postfach 10 01 02, 83001 Rosenheim ist frühzeitig zu verständigen.

7. Grünordnung

§ 8a Abs.1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund der geplanten Baumaßnahme Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dabei ist die Bezeichnung "Eingriff" definiert als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

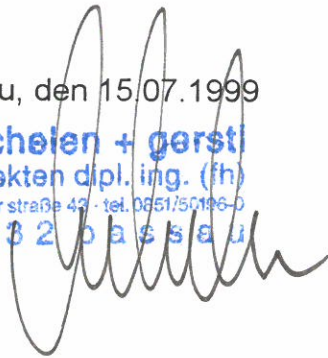
Durch Maßnahmen der Grünordnung, vgl. textliche Festsetzungen Punkt 12, kann ein Teil der Eingriffe kompensiert werden.

Für nicht kompensierbare Eingriffe ist die Ausweisung einer Ausgleichsfläche nötig. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau wird vorgeschlagen, eine Teilfläche der Fl.-Nr. 884 der Gemarkung Fürstenzell ca. 800 m südlich des Geltungsbereichs gelegen, in einer Größe von ca. 1500 m² als Ausgleichsfläche festzusetzen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Passau, den 15.07.1999

mitschelen + gerstl
architekten dipl. ing. (fh)
neuburger straße 43 · tel. 0951/50196-0
94032 Passau



Fürstenzell, 26.01.2000

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r
1. Bürgermeister

