



Ä N D E R U N G   Z U M   B E B A U U N G S P L A N

" S C H Ä R D I N G E R   F E L D "

M 1 / 1000

DECKBLATT NR. 31

MARKTGEMEINDE FÜRSTENZELL

LANDKREIS PASSAU

ENTWURFSVERFASSER

K. LEHNER, DIPL.ING.FH  
HERZOG-HEINRICH-STR. 2  
8399 GRIESBACH/ROTTAL

LANDBRECHT + WAGMANN  
DIPL.ING.ARCHITEKTEN  
ISABELLASTRASSE 13  
8000 MÜNCHEN 40

VORENTWURF

2. 2. 1989

17. 2. 1989

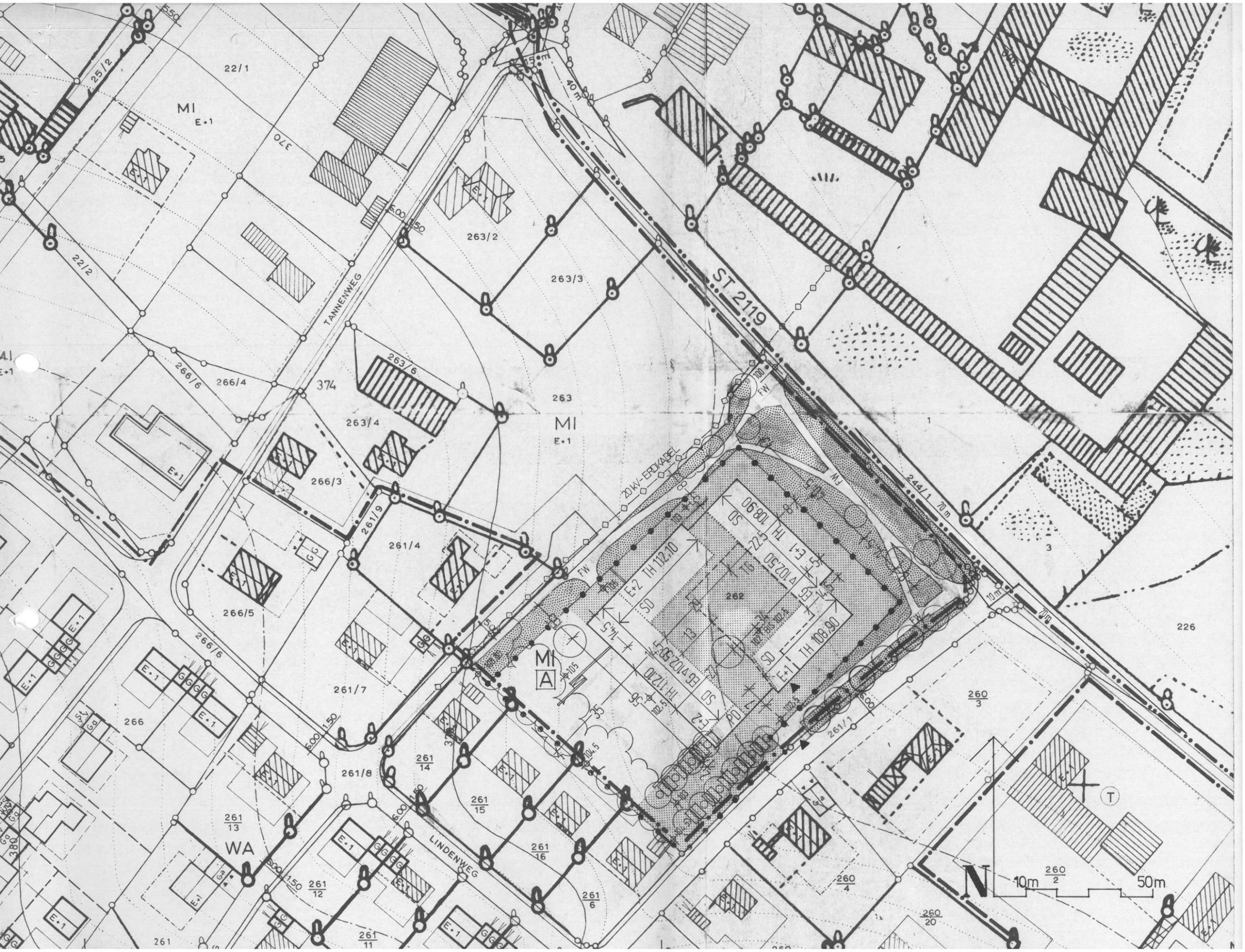
ENTWURF

27. 2. 1989

GEÄNDERT    GEM. GEMEINDERATSBESCHLUSS

V. 27. 4. 1989

V. 15. 2. 1990



MI  
E+1

TANNENWEG

ST 2119

LINDENWEG

MI  
E+1

MI  
A

WA

T

10m 50m

20KV-ERDKABEL

266

263

226

260  
3

261

261

260  
4

260  
20

260  
3

260  
2

263/3

263/2

263/6

263/4

266/3

261/4

374

266/4

266/6

266/5

266/6

261/7

266/6

261/8

261  
13

261  
12

261  
11

261  
14

261  
15

261  
16

261  
6

262

260  
3

260  
4

260  
20

260  
2

263/3

263/2

263/6

263/4

266/3

261/4

374

266/4

266/6

266/5

266/6

261/7

266/6

261/8

261  
13

261  
12

261  
11

261  
14

261  
15

261  
16

261  
6

262

260  
3

260  
4

260  
20

260  
2

20KV-ERDKABEL

266

263

226

260  
3

261

261

260  
4

260  
20

260  
2

263/3

263/2

263/6

263/4

266/3

261/4

374

266/4

266/6

266/5

266/6

261/7

266/6

261/8

261  
13

261  
12

261  
11

261  
14

261  
15

261  
16

261  
6

262

260  
3

260  
4

260  
20

260  
2

20KV-ERDKABEL

266

263

226

260  
3

261

261

260  
4

260  
20

260  
2

263/3

263/2

263/6

263/4

266/3

261/4

374

266/4

266/6

266/5

266/6

261/7

266/6

261/8

261  
13

261  
12

261  
11

261  
14

261  
15

261  
16

261  
6

262

260  
3

260  
4

260  
20

260  
2

20KV-ERDKABEL

266

263

226

260  
3

261

261

260  
4

260  
20

260  
2

263/3

263/2

263/6

263/4

266/3

261/4

374

266/4

266/6

266/5

266/6

261/7

266/6

261/8

261  
13

261  
12

261  
11

261  
14

261  
15

261  
16

261  
6

262

260  
3

260  
4

260  
20

260  
2

20KV-ERDKABEL

266

263

226

260  
3

261

261

260  
4

260  
20

260  
2

263/3

263/2

263/6

263/4

266/3

261/4

374

266/4

266/6

266/5

266/6

261/7

266/6

261/8

261  
13

261  
12

261  
11

261  
14

261  
15

261  
16

261  
6

262

260  
3

260  
4

260  
20

260  
2

20KV-ERDKABEL

266

263

226

260  
3

261

261

260  
4

260  
20

260  
2

263/3

263/2

263/6

263/4

266/3

261/4

374

266/4

266/6

266/5

266/6

261/7

266/6

261/8

261  
13

261  
12

261  
11

261  
14

261  
15

261  
16

261  
6

262

260  
3

260  
4

260  
20

260  
2

20KV-ERDKABEL

266

263

226

260  
3

261

261

260  
4

260  
20

260  
2

263/3

263/2

263/6

263/4

266/3

261/4

374

266/4

266/6

266/5

266/6

261/7

266/6

261/8

261  
13

261  
12

261  
11

261  
14

261  
15

261  
16

261  
6

262

260  
3

260  
4

260  
20

260  
2

20KV-ERDKABEL

266

263

226

260  
3

261

261

260  
4

260  
20

260  
2

263/3

263/2

263/6

263/4

266/3

261/4

374

266/4

266/6

266/5

266/6

261/7

KAPITEL, B

2. ERGÄNZUNG PLANZEICHEN ( NUR FÜR GELTUNGSBEREICH D.ÄNDERUNG )

2.1. GEBIET FÜR GEBÄUDE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK

●—●—●—●— ABGRENZUNG VON NUTZUNGSBEREICHEN  
[A] BESONDERER NUTZUNGSZWECK ALTENWOHN- UND PFLEGEHEIM

2.2. VERKEHRSFLÄCHEN UND GRÜNFLÄCHEN

FW ÖFFENTLICHER FUSSWEG  
[Stippled Box] ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
[Dotted Box] PRIVATE FREI- BZW. GRÜNFLÄCHE, DIE NICHT EINGEZÄUNT WERDEN DARF

2.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

[E+1] MAX. ERDGESCHOSS + 1. OBERGESCHOSS  
[E+2] MAX. ERDGESCHOSS + 2 OBERGESCHOSSE  
[Line] BAUGRENZE  
[SD] SATTELDACH, FIRSTRICHTUNG BINDEND  
[PD] PULTDACH  
[H] MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE, BEZOGEN AUF GELÄNDEKOTE +100 AN DER NORDECKE DES GRUNDSTÜCKS FL.NR. 262  
[EG v] OK FFB ERDGESCHOSS ( EINGANGSHÖHE )<sup>1</sup>  
[+ ] FESTSETZUNG GELÄNDEOBERKANTE BEZOGEN AUF GELÄNDEKOTE + 100 AN DER NORDECKE DES GRUNDSTÜCKS FL. NR. 262<sup>1</sup>

[TG] FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN  
[ ] FLÄCHEN FÜR OFFENE STELLPLÄTZE  
[ ] STUTZMAUER

[▶] ZUFAHRT ZWINGEND  
<sup>1)</sup> (GELÄNDEKOTE + 100,0 NACH AUFMASS-ING. BÜRO GRUBER)

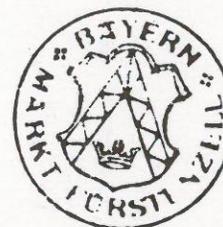
2.4. BEPFLANZUNG  
[●] PFLANZSCHEMA A FÜR ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE  
[○] PFLANZSCHEMA B FÜR PRIVATE STELLPLATZFLÄCHEN

3. ERGÄNZUNG PLANLICHE HINWEISE

3.8. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN  
—◇—◇—◇— BESTEHENDE ERDKABELLEITUNG

Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktgemeinderat Fürstenzell hat in der Sitzung vom 2.2.87 die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 262 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 08.02.89 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2. Der Vorentwurf zur Änderung wurde am 17.2.1989 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert.



Fürstenzell, den 09.03.89  
[Signature]  
(1. Bürgermeister)

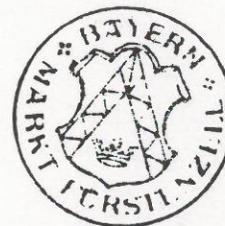
- 3. Der Entwurf zur Änderung in der Fassung vom 27.2.89 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 27.2.89 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.3.89 bis 24.4.89 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 9.3.89 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 2, gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2.



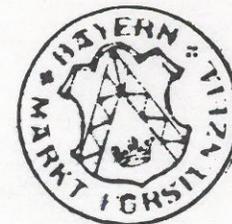
Fürstenzell, den 25.04.89  
[Signature]  
(1. Bürgermeister)

- 4. Der Marktgemeinderat hat am 26.04.90 die B-Plan-Änderung in der Fassung 15.02.90 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.



Fürstenzell, den 10.05.90  
[Signature]  
(1. Bürgermeister)

- 5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 26.06.90 ortsüblich bekanntgemacht. Die B-Plan-Änderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die B-Plan-Änderung ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf der Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Fürstenzell, den 26.06.90  
[Signature]  
(1. Bürgermeister)



Ä N D E R U N G   Z U M   B E B A U U N G S P L A N

" S C H Ä R D I N G E R   F E L D "

Deckblatt   Nr.   31

Marktgemeinde Fürstenzell  
Landkreis Passau

Planungsmaßstab M 1/1000 .

Vorentwurf 2.2.1989/17.2.1989  
Entwurf Gemeinderatsbeschluß  
27.2.1989

geänd. gem. Gemeinderatsbe-  
schluß vom 27.4.1989  
vom 15.2.1990

DECKBLATT NR. 31

GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG: FL. NR. 262 (ehem. Sportplatz)  
GEBIET FÜR GEBÄUDE MIT BESONDEREM NUTZUNGS-  
ZWECK / ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE MIT FUSSWEGE-  
VERBINDUNG

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser:

K. Lehner, Dipl.Ing.FH  
Herzog-Heinrich-Str.2  
8399 Griesbach/Rottal

Landbrecht + Wagmann  
Dipl.Ing.Architekten  
Isabellastraße 13/III  
8000 München 40

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- a) Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 3 Abs. 1/2, 4 Abs. 2.
- b) Das Gebiet ist im bisherigen B-Plan als Mischgebiet festgesetzt.  
Eine Änderung dieser Festsetzung erfolgt nicht.
- c) Im genehmigten F-Plan ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt.
- d) Beschluß des Marktgemeinderates zur Änderung des B-Planes vom 2.2.89.

### 2. Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Grundstück Fl. Nr. 262 liegt an der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe der unter Denkmalschutz stehenden Klosteranlage. Die Entfernung vom Rathaus beträgt ca. 200 m.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten zur Bahnhofstraße um ca. 8 m.

Aufgrund der früheren Nutzung als Sportplatz ist das natürliche Geländeprofil stark verändert.

Baumbestand:

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen ist gemischter Baumbestand (Birken, Fichten) vorhanden.

3. Bauliche Nutzung

Das Grundstück ist im rechtsgültigen B-Plan als Mischgebiet festgesetzt.

Auf dem Grundstück soll ein Altenwohn- und Pflegeheim errichtet werden. (BauGB § 9 Abs. 1.9, sh. auch städtebauliche Erläuterung.)

In Verlängerung des Birkenweges wird eine öffentliche Fußwegeverbindung zur Ortsmitte geschaffen.

Der nordwestliche Teil des Grundstückes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4. Erschließung unverändert

5. Städtebauliche Erläuterung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB lassen sich für das Grundstück Fl. Nr. 252 folgende Ziele entwickeln:

5.1. Errichtung eines öffentlichen Fußweges zwischen Birkenweg und Marienplatz als wesentliche Fußwegeverbindung der südlichen Ortserweiterungen mit der Ortsmitte.

5.2. Städtebauliche Betonung des Kreuzungsbereiches der Fußwegebeziehung mit der Bahnhofstraße durch Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnhofstraße auf Grundstück 262, im Zusammenhang mit den Grünflächen der Klosteranlage.

5.3. Die Lage an einer wesentlichen innerörtlichen Fußwegebeziehung und die Nachbarschaft des Klosterbereiches führen zu einer gesteigerten städtebaulichen Bedeutung des Grundstücks.

Differenzierte Festsetzungen zur Nutzungsart und Ausbildung der Bebauung und Freiflächen erscheinen deshalb aus städtebaulichen Überlegungen notwendig.

5.3.1. Besondere Gebäudenutzung als Altenwohn- und Pflegeheim

- besonders gute Fußwegeanbindung an den Ortskern (öffentliche Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs)

- Integrationsmöglichkeit in vorhandene Wohnbebauung

- Einrichtung von öffentlichem Interesse in städtebaulich bedeutender Lage

- Bedarf von Altenwohn- und Pflegeplätzen in Fürstenzell.

### 5.3.2. Bebauung

- Wichtige Übergangszone der Siedlungsstruktur der südlich angrenzenden Wohngebiete zur großmaßstäblichen Baustruktur des Klosterbereiches im Ortskern
- Einfügung in schwierige Geländesituation (künstlich veränderter Geländeverlauf wegen früherer Sportplatz-Nutzung)  
Anschlüsse an Nachbargrundstücke, Fußwege und umliegende Straßen.

### 5.3.3. Freiflächen

Gestaltung der privaten Freiflächen in Abstimmung mit den öffentlichen Freiflächen.

1. Weitere Festsetzungen
  - 1.1. Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.1. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
    - 1.1.2. Besonderer Nutzungszweck gemäß § 9 - 1.8 BauGB:  
Altenwohn- und Pflegeheim
    - 1.1.3. Besonderer Nutzungszweck gemäß § 9 - 1.15 BauGB:  
Öffentliche Grünfläche
  - 1.2. Maß der baulichen Nutzung  
Die Zahl der Vollgeschosse ist für die einzelnen Gebäude im Plan festgesetzt.
  - 1.3. Bauweise  
Offene Bauweise
  - 1.4. Firstrichtung  
Die Firstlinien sind im Plan festgesetzt.
  - 1.5. Gestaltung der baulichen Anlagen
    - 1.5.1. Höhenfestsetzungen  
Die maximalen Traufhöhen sind im Plan festgesetzt.  
Die Höhenlage des Erdgeschosses (OK FFB am Eingang) ist ebenfalls im Plan festgesetzt.  
Festsetzungen von Geländehöhen sind bindend.

- 1.5.2. Gebäudequerschnitt  
Aus städtebaulichen Gründen wird die Gebäudetiefe auf  $b = 14,5$  m begrenzt.  
Anbauten, wie z. B. Balkone, Erker, Lichterker von Untergeschossen sind über diesen Querschnitt hinaus, auch außerhalb der Baugrenzen (BauNVO § 23/2) bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- 1.5.3. Dachneigung, Dachüberstand, Deckungsmaterial:  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von  $28^\circ$ .  
Dachüberstände sind unzulässig.  
Hauptdächer sind mit rotem Ziegel zu decken. Vordächer und Anbauten können in Blech gedeckt werden.
- 1.5.4. Kniestock  
Kniestöcke sind unzulässig.
- 1.5.5. Dachgauben  
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.5.6. Außenwände und Mauern  
Außenwände und Mauern sind zu verputzen. Gemusterte Putzarbeiten, sowie die Ausbildung von sichtbaren Sockeln sind nicht zulässig.
- 1.5.7. Fenster und Türen  
Fenster und Türen mit einer Breite von über 1m müssen vertikal geteilt sein.
- 1.5.8. Tiefgaragen, Stellplätze  
Tiefgaragen und Stellplätze sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig.  
Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind zu begrünen und deshalb mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen.  
Rampen außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig.

#### 1.5.9. Einfriedungen

Zur Einfriedung privater Grundstücke sind Maschendrahtzäune mit 1,0 bis 1,2 m Höhe zulässig. Die Zäune liegen grundsätzlich 1 m hinter der Grundstücksgrenze und sind außenliegend bepflanzt.

Nicht einzäunbare private Freiflächen sind im Plan mit Signatur gekennzeichnet.

#### 1.6. Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen sind durchgehend gärtnerisch zu gestalten. Die Gestaltung ist mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen abzustimmen.

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

Vorhandene Bäume sind nach Art und Größe in einem Bestandsplan darzustellen.

##### - Geländeverlauf

Über die im B-Plan gekennzeichneten Stellen hinaus sind Stützmauern im Gelände unzulässig.

##### - Die Bodenüberdeckung über Tiefgaragen soll 0,60 m betragen.

##### - Vegetation

Für die Bepflanzung sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Im Bereich von Stellplätzen sind Bäume nach Pflanzschema B zu pflanzen:

- |             |                    |
|-------------|--------------------|
| - Feldahorn | - Acer campestre   |
| - Hainbuche | - Carpinus Betulus |
| - Mehlbeere | - Sorbus aria      |

#### 1.7. Öffentliche Grünflächen

Im Bereich von Stellplätzen sind Bäume nach Pflanzschema A zu pflanzen:

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| - Traubeneiche | - Quercus petraea     |
| - Winterlinde  | - Tilia cordata       |
| - Bergahorn    | - Acer pseudoplatanus |

#### 1.8.

Laubbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der vorhandene Nadelbaumbestand kann im Zuge der Umgestaltung durch standortgerechte Laubbäume ersetzt werden.