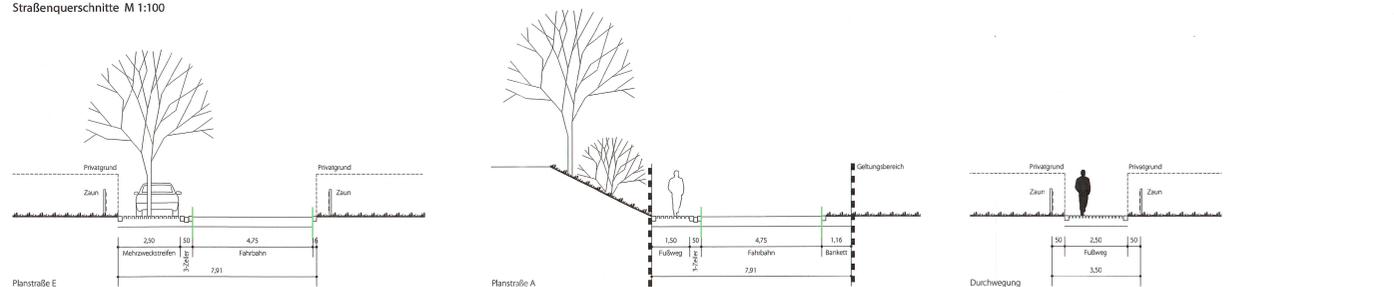
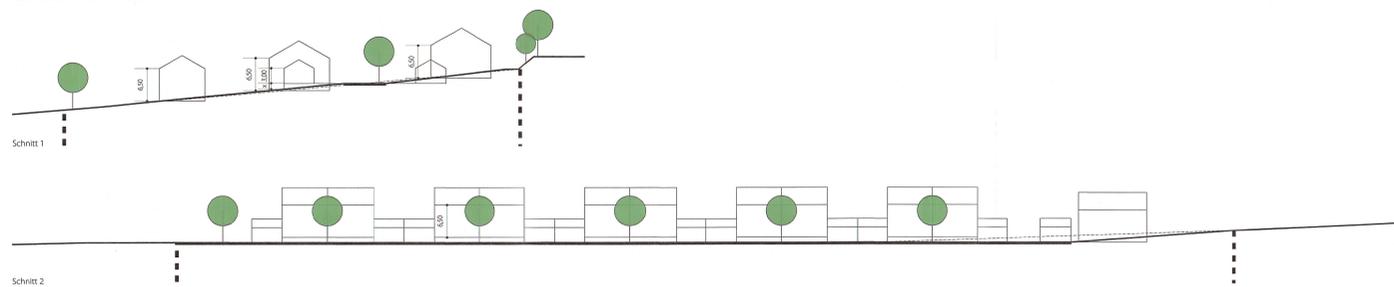


Planarstellung
Straßenquerschnitte M 1:100



Geländeschnitte M 1:500



Bebauungsplan M 1:500



II Bebauungs- und Grünordnungsplan

A Allgemeine Vorschriften

- Bestandteile**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.
- Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanung.
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
Baugesetz - BauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - II zulässige Anzahl der Vollgeschosse: max. zwei Vollgeschosse.
 - GRZ zulässige Grundflächenzahl: max. 0,3.
Ausnahme: im Falle der Grundstücksteilung bei Parzellen 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 6b, 7a, 8b und 9a: max. 0,35
 - GFZ zulässige Geschossflächenzahl: max. 0,6.
Ausnahme: im Falle der Grundstücksteilung bei Parzellen 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 6b, 7a, 8b und 9a: max. 0,7
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)
 - o Art der Bauweise, hier: offen
 - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten (Wz), bei Doppelhäusern auf den Parzellen 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a und 9b zwei WE pro Doppelhaushälfte, bei den übrigen Doppelhäusern eine WE pro Doppelhaushälfte zulässig.
 - Baugrenze überbaubare Flächen gemäß Pläneintragungen
- Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind Zufahrten, Grundstückseinfrieden, Lagerflächen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.**
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Überdachte Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Steinblech, Schotterstein, Naturstein- bzw. Betonsteinflecht mit Rautenlage) und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsrichtung, Höhe, Lage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf mind. 5,00 m festgesetzt.
 - Für Grenzgaragen und grenznahe Garagen auf den Parzellen 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 9b ist die maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m, i. S. d. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayRO auf das festgesetzte Plangelände nach Punkt 8.5 zu beziehen. Stützmauern und Böschungen zum Ausgleich der Höhenifferenz zum Lieglande sind in erforderlicher Höhe zulässig. Für alle übrigen Grenzgaragen und grenznahe Garagen gilt Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayRO.
 - Stellplätze Schlüsse bei Einzel- und Doppelhäusern: 2 Stellplätze/Wohneinheit; 1 Stellplatz/Wohneinheit bis 45 qm.
 - Zufahrten 1 Zufahrt/Parzelle, Breite der Zufahrten max. 6,0 m.
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Zeichnungen im Plan gegliedert in: Fahrbahnen, Fußwege, Mehrzweckstreifen und Grünflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
 - Strassenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Mehrzweckstreifen mit großformatigem Betonpflaster und Kantenflur
 - öffentlicher Fußweg
- Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche mit artenreichem Wiesensaum - zu entwickeln
 - Laubbaum 1. Ordnung - zu pflanzen
 - Laubbaum 2. Ordnung - zu pflanzen
 - Holzbaum 1. - 3. Ordnung - zu pflanzen
 - Obstbaum Hochstamm - zu pflanzen
 - Laubhecke 2 - 3 teilig - zu pflanzen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB
 - Artenreiche Wiese - zu entwickeln
 - Obstbaum Hochstamm - zu pflanzen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grenze der Gemarkung
 - Beispielbebauung
 - Parzellenummer, hier Parzelle Nr. 2a
 - zulässige Oberkante des Plangeländes: max. Oberkante Plangelände = Oberkante Fahrbahnrand im Bereich der geplanten Zufahrt.
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Flurstücksnummer, hier: 262/3
 - bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
 - bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze
 - zu verändernde Flurstücksgrenze
 - mögliche Grundstücksteilung bei Doppelhausbebauung
 - Höhenlinie
 - bestehender Anschluss an die Hauptstraße Jägerwirth
 - bestehende Bepflanzung
 - Tafelstation

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Wandhöhen
 - max. zulässige Wandhöhe talestig 6,50 m, bei Putzdächern flächestig max. 7,20 m.
 - Die Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauunterlagen muss das bestehende und das geplante Gelände, das Höhenniveau der Straße sowie die Höhenlage des Endgeschosslußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planerfasser dargestellt werden.
 - Dächer
 - Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit 15 - 30°, Putzdächer mit 8 - 15°, Flachdächer mit Attika und innenliegenden Gefälle. Die Einrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes auszuführen. Dachneigungen sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig. Der Fundabstand zum Ortsgang muss mind. 3,00 m bei max. 2 Stück/Seite betragen. Größere Dachneigungen sind nur als Glasdach oder in Verbindung mit einem vorgelegerten Wintergarten zulässig.
 - Bei Bauweise I und II sind ausnahmsweise Satteldächer und Walmdächer mit 15 - 30° und Dachaufbauten mit max. einem Querriegel pro Dachseite, First des Nebenschiffs mind. 50 cm unter First des Hauptdachs, Dachneigung Nebenschiff wie Hauptdach sowie Dachgauben mit max. 1,50 qm Gaubenvorfläche und einem Abstand der Gauben vom Ortsgang und untereinander von mind. 3,00 m zulässig.
 - Bei Dachdeckung bei geneigten Dächern ist zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Metallplatten), bei Flachdächern: Begrünung und Kiesdach. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleibedeckte Dachflächen > 20 qm sind nur zugelassen, wenn zur Vermeidung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bausart nach zugelassen sind.
 - Bei Anbauten, Garagen und Nebengebäude ist es anzustreben, die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachdeckung, Dachform und Dachneigung auszuführen.
 - Für die Baukörperproportion ist ein Verhältnis von 1:1,5 (Hausbreite zu Hauslänge) anzustreben.
- Außenwände und Oberflächen**
 - Unzulässig sind: auffallend unruhige (z.T.) Putz-, Kunststoffverkleidungen, Ornamentgläser.
 - Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Als Röhrentyp gilt: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge.
- Farb- und Fassadengestaltung**
 - Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
 - Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.
- Stützmauern und Böschungen**
 - Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen bezogen auf das Ugelände max. 1,0 m betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden.
- Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Massive Zaunpfähle und Zaunsockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind: geschichtete Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m; Holzzaune (Inarbeitsweise senkrechte Laten), Höhe max. 1,10 m; Maschendraht- oder Doppeltrostzaun mit Hinfrierplattung, Höhe max. 1,10 m. Eine Bodenfreiheit von 0,10 m ist zu gewährleisten.
 - Abstand von Zäunen und baulichen Anlagen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm.
 - Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

D Grünordnung

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
 - Öffentliche Grünflächen
 - In den Mehrzweckstreifen der Erschließungsstraßen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Planliste 1.3.2 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Bauminsel sind mit einer Mindestgröße von 8 qm als Grünfläche mit speziellem Baumsubstrat auszubilden. Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung mit Obstbäumen gemäß der Planliste 1.3.4 zu bepflanzen. Die weitestgehend Grünstreifen und die öffentlichen Freiflächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung E 1.1.1 zu entwickeln.
 - Private Grünflächen
 - Die Grundstückseflächen sind zu Erzielung einer hohen Qualität des Ortsbildes als Grünflächen unter Verwendung standortangepasster Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sind nur untergeordnet und nur im Zusammenhang mit flächigen Pflanzungen (weniger als 10 % der Gartenfläche) zulässig.
 - Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Planlisten 1.3.1, 1.3.3 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Planliste 1.3.4 als Hausbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan dargestellten Baumarten können variiert werden.
 - Entsprechend der Planzeichnung sind auf den Parzellen am Süd- und Ostrand 2 - 3 reihige Laubhecken mit Bäumen 2. und 3. Ordnung der Planliste 1.3.3 und heimischen Laubbäumen der Planliste 1.3.2 zu pflanzen. Der Anteil an Ziersträucher darf 20 % betragen. Thujahecken sind nicht zulässig. Für Schnitthecken können z. B. Laubgehölze wie Hänubirne, Gemeiner Liguster, Fejohorn oder Korallenkieche verwendet werden.
 - Pflanzlisten
 - Laubbäume 1. Ordnung, Hochstämme (Bv, m, B), Stammumfang > 14 - 16 cm
 Weidenrösche, Spitzahorn, Bergahorn, Stiel-Eiche, Vogelkirsche
 Tilia cordata, Acer platanoides, Acer pseudo-platanus, Quercus robur, Prunus avium
 - Streuobstbäume 2. Ordnung, Hochstämme (Bv, m, B), Stammumfang > 14 - 16 cm, Aleebaum, Klonensatz 2,2 m
 Weidenrösche "Greenspire", Spitzahorn "Eurostar", Spitzahorn "Cleveland", Spitzahorn "Asterhausen", Gelbfle-Kirsche, Purpur-Erle, Felsahorn, Baumhasel, Amberbaum, Haselnuss, Haselbuche
 Tilia cordata "Greenspire", Acer platanoides "Eurostar", Acer platanoides "Cleveland", Acer platanoides "Asterhausen", Prunus avium "Plena", Alnus x spathulifera, Acer campestris, Corylus colurna, Liquidambar styraciflua, Dajava carolinensis, Carpinus betulus, auch in Sorten
 - Laubbäume 2. - 3. Ordnung, Hochstämme (Bv, m, B), Stammumfang > 14 - 16 cm
 Felsahorn, Haselnuss, Holzbirne, Mhlbeere, Vogelbeere
 Acer campestris, Carpinus betulus, Pyrus communis, Sorbus aria, Sorbus aucuparia
 - Diiverse Malus-, Prunus-, Crataegus-, Sorbusarten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeeren u. a.)
 - Obstbäume, Hochstämme, im Hausgarten auch Mittelstämme (Bv, m, B), Stammumfang > 12-14 cm
 Geeignete Apfel Sorten: z. B. Galfamer Kardinal, Jakob Fischer, Beulbauch Rambu, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Stomenette, Bienenfelder Sämling, Klarapfel, Topaz
 Geeignete Kirschen Sorten: z. B. Frührot wie Buhli, Merlon, Glöcky, Johanna
 Geeignete Birnen Sorten: z. B. Güte Luise, Alexander
 Geeignete Zwischensorten: z. B. Hauszwetschge, Walnuss
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB**
 - Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 1050 qm festgesetzt. Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
 - Entwicklung von extensiv gepflegten, artenreichen Wiesenstreifen, einer Wiese mit Pflanzung von Streuobstbäumen (Flächenumfang: 1180 qm, rechnerisch äquivalente Fläche: 1.350 qm)
 - Herstellung eines mageren Standorts soweit wie möglich und Ansatz einer geeigneten, artenreichen Regioausstattung gemäß Anhang Umweltbereich der Herkunftregion 16 Tenfährigebund.
 - Pflanzung von Streuobst-Hochstämmen gemäß der Pflanzliste 1.3.4 (jedoch keine Zwischensorten) mit verortbarem Wurzelschutz gegen Wildblüher.
 - Sicherstellung eines mind. 8 Jahre langen Entwicklungsschritts zum Kronenaufbau.
 - In der Wiese Pflanzung eines Laubbaumes 1. oder 2. Ordnung gemäß den Pflanzlisten 1.3.1 und 1.3.2.
 - Mehrlinige Entwicklungspflege mit Beseitigung von Störzweigen, Anschlusspflege mit zweimaliger Mahd/jahr Mitte Juni und ab September; Ggf. Modifizierung nach Entwicklung der Vegetation, keine Gängung, Abfuhr frei.
 - Monitoring
Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist im 2., 3. und 5. Jahr nach Beginn mit der Unteren Naturschutzbehörde zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.
 - Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidengras oder Leguminosen anzusäen.

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2017 und 01.03.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Jägerwirth-Sandnerfeld“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 07.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01.03.2018 hat in der Zeit vom 11.06.2018 bis 11.07.2018 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01.03.2018 hat in der Zeit vom 07.06.2018 bis 11.07.2018 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 17.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2019 bis 26.04.2019 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 17.01.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2019 bis 26.04.2019 öffentlich ausgestellt.
 - Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 16.05.2019 den Bebauungsplan „WA Jägerwirth-Sandnerfeld“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 17.01.2019 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
- Fürstentum Markt Fürstentzell
 Bürgermeister
 Hammer
 1. Bürgermeister
- Fürstentum Markt Fürstentzell
 Bürgermeister
 Hammer
 1. Bürgermeister
- Fürstentum Markt Fürstentzell
 Bürgermeister
 Hammer
 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"WA Jägerwirth-Sandnerfeld"

Markt Fürstentzell
Landkreis Passau



2019-01-17

Verfasser Bebauungsplan:
 Philipp Dörner Dipl.-Ing. Architekt
 mit Doroth Bickel Architektin Part.GrtNB
 Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstentzell
 T +49 8502 91994 0, F +49 8502 91914 10

Verfasser Grünordnungsplan:
 Landschaft + Plan Passau
 Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
 Passauer Str. 21
 94127 Neuburg am Inn
 T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Endauflagefertigung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 16.5.2019