

I Plandarstellung

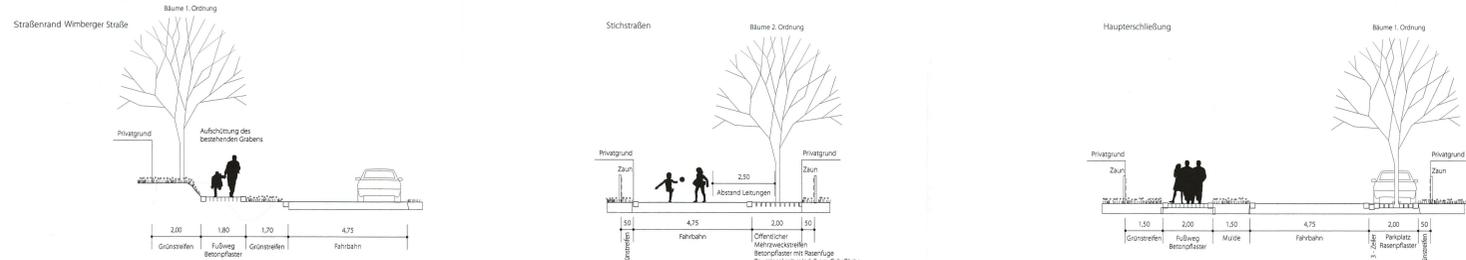
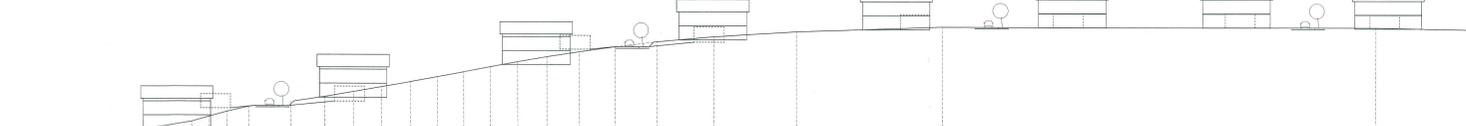


Table with 12 columns: Offentl. Grünfläche, Garten, Haus, Vorgart, Planstr./Vorgart, Haus, Garten, Garten, Haus, Vorgart, Planstr./Vorgart, Haus, Garten, Garten, Haus, Vorgart, Planstr./Vorgart, Haus, Garten. It lists different types of green spaces and building types (Typ A, Typ B) and their corresponding plan symbols.



II Bebauungs- und Grünordnungsplanung

A Allgemeine Vorschriften

- 1. Bestandteile: Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.
2. Geltungsbereich: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) geändert worden ist.

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
2.1 II zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
Ausnahme bei Parzellen 9-18, 26-33 und 39-45 max. 0,35
2.2 GRZ max. zulässige Geschosflächenzahl 0,6
Ausnahme bei Parzellen 9-18, 26-33 und 39-45 max. 0,7
2.3 GFZ
Je nach Geländeneigung sind gemäß Plandarstellung nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
2.4 Typ A bei ebenem oder schwach geneigtem Gelände: EG + OG und EG + OG
2.4.2 Typ B bei stark geneigtem Gelände: UG + EG
2.5 Entgegen der Plandarstellung ist der jeweils andere Bautyp zulässig wenn der Nachweis über die Geländeneigung < 1,50 m (Typ A) oder > 1,50 m (Typ B) erbracht werden kann. Die Geländeneigung wird am Gebäude in der Falllinie des Hanges gemessen.
In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände durch den Planfertiger dargestellt werden, sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem.
2.6 Wmax. tabellarische Wandhöhe bei Gebäudetyp A: max. 6,50 m
tabellarische Wandhöhe bei Gebäudetyp B: max. 7,20 m
fristige Wandhöhe bei Putzfächern max. 7,20 m
Die Wandhöhen sind vom natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen.
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
3.1 o Art der Bauweise nach § 22 BauNVO, hier: offen
3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Ausnahme auf Parzellen 42-45: auch Hausgruppen zulässig
Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.
3.3 Baugrenze überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 St nicht überdachte Stellplätze
4.2 Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinepflaster mit Rasenfuge).
4.3 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsrichtung Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsfläche wird auf mind. 5,00 m und max. 7,00 m festgesetzt.
Für bergseitig erschlossene Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BauBO sind die maximalen Wandhöhen abweichend festgesetzt:
Wandhöhe: 3,00 m + Höhenifferenz vom natürlichen Gelände zum Straßeniveau
Für talseitig erschlossene Garagen gelten die Festsetzungen der BauBO.
4.6 Stellplätze 2 Stellplätze/Wohneinheit
1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 qm
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in:
Fahrbahnen, Fußwege, Mehrzweckstreifen und Grünflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
5.2 Straßenbegrenzungslinie
5.3 öffentliche Verkehrsfläche
5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Mehrzweckstreifen mit großformatigem Betonpflaster und Rasenfuge sowie Baumstandorten
5.5 öffentlicher Fuß- und Radweg
5.6 öffentlicher Fußweg
6. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
6.1 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.2 private Grünflächen
6.3 Spielplatz
6.4 Laubbaum 1. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.1
6.5 Laubbaum 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.2
6.6 Laubbaum 1.-3. Ordnung oder Obstbaum - auf Privatparzellen zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.3, 1.3.4, 1.3.6
6.7 mehrlagige Laubbäume - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.3.5
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
7.1 Entwicklung Magerrasen und artenreicher Magerrasenwiese Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans WA "Wimperger Höhe"
7.2 Entwicklung Streuobstwiese mit artenreicher Magerrasenwiese Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB für Bevorratung im Rahmen des Ökotoxos
7.3 von jeglicher Bebauung, Abgrabung und Aufschüttung freizuhaltende private Grünfläche
7.4 zu erhaltende Laubgehölze
7.5 Gestaltung naturnaher Graben durch Öffnung der Verrohrung
8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
8.1 Wasserfläche
8.2 Regenrückhaltebecken
9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
9.1 Leitung unterirdisch verlegt
9.2 Leitung oberirdisch, Mittelstromleitung EON Bayern AG
10. Sonstige Planzeichen
10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
10.2 Beispielbebauung
10.3 Flächen für Abfallentsorgung
10.4 Sichtdreieck

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 11.1 716/1 Flurstücksnummer, hier: 716/1
11.2 bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
11.3 bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze
11.4 zu verändernde Flurstücksgrenze
11.5 Bebauungsvorschlag weiterer Bauabschnitte
11.6 Höhenlinie
11.7 Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern, mit Nummer

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Dächer
1.1 SD, WD Satteldach, Walmdach, max. 30 °
1.2 PD Putzdach, 8 ° - 15 °
1.3 Dachdeckung Ziegel, Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien)
1.4 zugelenkte Frischrichtung
1.5 Für die Parzellen 9-18, 26-33 und 39-45 ist bei einer Einzelhausbebauung die Frischrichtung auch um 90 ° gedreht zulässig.
1.6 Anbauten, Garagen und Nebengebäude
Dachneigung wie Hauptgebäude
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD)
1.7 Dachaufbauten:
Max. 1 Querriegel pro Dachseite, First Nebendach 50 cm unter First Hauptdach, Dachneigung wie Hauptdach.
Dachgaupen sind nur bei EG + DG mit max. 1,50 m Gaupenvorderfläche und einem Abstand der Gaupen vom Organg und untereinander von mind. 3,00 m zulässig.
1.8 Dachergänzung:
Dachflächensteiler bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Organg: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/Seite
Größere Dachergänzungen sind nur als Gassattel oder in Verbindung mit einem vorgelegtem Wintergarten zulässig.
2. Farb- und Fassadengestaltung
2.1 Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
3. Geländegestaltung
3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist weicht, d. h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.
4. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Massive Zaunpfähle und Sockel aller Art sind unzulässig.
Zulässig sind:
geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m
Holzzaune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten
Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzen
4.2 Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm
4.3 Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereichs verzichtet werden.

D Grünordnung

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- 1.1 Öffentliche Grünflächen
1.1.1 Entlang der Hauptstraße und in den Wendehämmern sind gemäß der Planzeichnung Bäume 1. Ordnung der Pflanzliste 1.3.1 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Baumrisse sind mit einer Mindestgröße von 20 qm als Rasenfäche auszubilden.
1.1.2 Der Grünstreifen nördlich des straßenbegleitenden Fußwegs ist mit Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes anzulegen.
1.1.3 In den Mehrzweckstreifen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 1.3.2 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Baumrisse sind mit einer Mindestgröße von 8 qm als Rasenfäche auszubilden.
1.1.4 Entlang der Wimperger Straße sind gemäß der Planzeichnung Bäume 1. Ordnung der Pflanzliste 1.3.1 zu pflanzen. Der Grünstreifen ist mit Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes anzulegen.
1.2 Private Grünflächen
1.2.1 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzliste 1.3.3 - 1.3.4 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 1.3.6 als Hausbaum zu pflanzen. Die Bäume können verschoben werden.
1.2.2 Auf den Parzellen 60, 68 und 69 ist ein 10 m breiter Streifen entlang des Feldgehölzes vor Bebauung, Auffüllung und Abgrabung zum Schutz der Bäume freizuhalten.
1.2.3 Thujahecken sind nicht zulässig.
1.3 Pflanzlisten
1.3.1 Bäume 1. Ordnung, Hauterschließung Wimperger Straße und Wendeanlagen
Hochstämme (Exv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm
Winterlinde Tilia cordata
Spitzahorn "Eurostar" Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland" Acer platanoides "Cleveland"
Spitzahorn "Alerhausen" Acer platanoides "Alerhausen"
Baumhasel Corylus Corluna
1.3.2 Bäume 2. Ordnung, Kleinkronige Laubbäume, Mehrzweckstreifen
Hochstämme (Exv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm
Gefüllte Vogelkirsche "Plena" Prunus avium "Plena"
Feldahorn "Elsrijk" Acer campestre "Elsrijk"
1.3.3 Laubbäume 1. Ordnung, Hausgärten
Hochstämme (Exv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm
Gefüllte Vogelkirsche "Plena" Prunus avium "Plena"
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Holzbinde Pyrus communis
Mehlbirne Sorbus aria
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Diverse Malus, Prunus, Crataegus, Sorbusorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerenarten u.a.)
1.3.4 Laubbäume 2. - 3. Ordnung, Hausgärten
Hochstämme (Exv, m.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm
Gefüllte Vogelkirsche "Plena" Prunus avium "Plena"
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Holzbinde Pyrus communis
Mehlbirne Sorbus aria
Vogelbeere Sorbus aucuparia
1.3.5 Sträucher
Zxv, o.B., 60 - 100
Cornus sanguinea Roter Hatriegel
Cornus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Engfrüchtiger Weißdorn
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Gemeiner Schneeball
1.3.6 Obstbäume
Hochstämme (Zxv, o.B.), Stammumfang > 14 - 16 cm
Geeignete Apfelsorten: Gefamter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternente, Bitterfelder Sämling, Klargelbe u.a.
Geeignete Kirschenorten: Frührotten wie Burat, Merton Glory, Johanna u.a.
Geeignete Birnenorten: Gute Luise, Alexander u.a.
Walnuss, Zwetschgen- Pflaumen- und Mirabellenorten
1.4 Pflanzabstände
Zu unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Ansonsten sind die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken zu beachten.

E Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 1. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB
Für Eingriffe wild im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausgleichsformens mit einem Umfang von 2,154 qm festgesetzt. Es werden im Einzelnen folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- 1.1 Entwicklung eines gebüschdurchsetzten Magerrasens auf Teilfläche Flur Nr. 713, Gemarkung Fürstzell, Flächengröße 1.300 qm, Anerkennung 1.950 qm. Die Böschung entlang der Planstraße D und der oberhalb liegenden Fläche sind zu einem artenreichen Magerrasen zu entwickeln. Rücknahme ausgeglichter Gehölze (v.a. Pfaffenröhren und Eichenaufwuchs), Abschutz Oberboden mit nährstoffreichem Krautbewuchs und Schaffung von Rohbodenflächen. Übertrag von Mähgut oder Ansatz mit Heudrusch von Magerrasen auf der Böschung und artenreicher Grattalwiesen auf der Fläche nördlich, Herkunft: Gemeindegebiet oder angrenzende Gemeinden. Extensive Nutzung mit einmaliger Mahd pro Jahr Ende Juli, Abfuhr Mähgut, keine Düngung.
1.2 Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland auf Teilfläche Flur Nr. 736/1, Gemarkung Fürstzell, Flächengröße 170 qm, Anerkennung 204 qm. Ausparung der Ackerfläche durch 2-jährigen Anbau von Winterroggen im Rahmen des Korradeprojektes des LPV-Passau. Dann Übertrag von Mähgut oder Ansatz mit Heudrusch artenreicher Grattalwiesen des Gemeindegebietes oder angrenzender Gemeinden. Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen gemäß der Pflanzliste 1.3.6. Die Bäume sind mit einem Mindestabstand von ca. 13 m zu pflanzen. Zur Entwicklung einer hochwertigen Streuobstwiese ist ein Entwicklungsschritt der Baumkrone vor mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt. Extensive Nutzung des Grünlandes mit 2-malige Mahd/Jahr (Mitte Juni und ab September) und Abfuhr Mähgut oder Bevedung mit max. 1 G/ha. Keine Düngung. Streuobstbäume selbst dürfen geerntet werden.
2. Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland entsprechend Ziffer 1.2
3. Erhaltung Winterlinde
Die Winterlinde auf dem Flurstück Nr. 713/1 ist zu erhalten und vor Beschädigung während der Bauphase durch geeignete Abspermaßnahmen (Holzlaternen) am Rand des Kronentraues zu schützen.
4. Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen in voller Stärke abzuschleppen. In Mieten (max. Höhe 2,50 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidenroggen oder Leguminosen anzulegen.
5. Eingriffe in Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 2.10. - 28.2. (außerhalb der Vogelgebrützeit) vorgenommen werden.
6. Monitoring
Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist im ersten und dritten Jahr nach der Herstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.
7. Die Straßenbegleitflächen und Säume im öffentlichen Grün sind mit Heudrusch artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes, ggfs. auch mit autochthonen Ansaatmischungen der Region 16 "Unterbayerisches Hügelland" anzulegen.
8. Gestaltung Regenrückhaltebecken
Amphibien- und reptilienfreundliche Gestaltung des Regenrückhaltebeckens: Herstellung von unterschiedlichen Bodentiefen, einer Flachwasserzone und eines dauergestauten Bereichs. Gestaltung szenenreinerer Außenbischungen mit nährstoffarmen Substrat aus Sand- und Schotter ohne Befpflanzung. Anreicherung der Außenbischungen, Laubholz- und Steinhäufen.

Verfahrensmerkmale

Der Bebauungsplan vom 08.08.2012 mit Begründung vom 08.08.2012 ist mit Beschluss vom 08.08.2012 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden ersichtlich durch Anschlag an den Gemeindefaen am 08.08.2012 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 08.08.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BauBO als Satzung beschlossen.



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 08.08.2012, rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan hat vom 08.08.2012 bis 14.08.2012 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausliegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ersichtlich durch Anschlag an den Gemeindefaen am 08.08.2012 bekannt gemacht.

Gemäß § 21 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn es sich um eine Verletzung der in § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 21 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 21 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wimperger Höhe" Markt Fürstzell Landkreis Passau



2012-04-04

Verfasser Bebauungsplan: Philipp Schödl, Dipl.-Architekt mit Donath Bickel Architekten GbR Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstzell T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung: Landeskraft für Passau Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Am Burgberg 17 94127 Weidung am Inn T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54