

ABRUNDUNGSSATZUNG

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 i. V. m.

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 08.12.86 (BGBl I S. 2253) in der Fassung vom 28.04.93 (BGBl S. 623) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.93 (GVBl S. 65) erläßt der Markt Fürstenzell nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Passau folgende Abrundungssatzung:

§ 1

Die Grenzen für die Abrundungssatzung des Ortsteiles Irsham-West werden gemäß den im beigefügten Lageplan Maßstab 1 : 1.000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

für die Parzellen Nr. 1 - 3 wird als Nutzung nur "Sonstige Gewerbebetriebe" i. S. des § 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO festgesetzt.



2. Maß der baulichen Nutzung

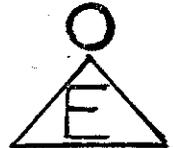
- 2.1 Geschoßflächenzahl GFZ 0,6
- 2.5 Grundflächenzahl GRZ 0,3

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

mit maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude
bei Grundstücksteilung erhöht sich die Zahl der WE nicht



4. Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht abgezäunt werden dürfen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 BayBO)

Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- 5.1 Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß zu errichten.

5.1.1 Bauweise:

UG + EG + DG, Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Dachgauben unzulässig, Dachflächenfenster zulässig, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 1,0 m², Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 zu 1 nicht unterschreiten, Zwerchgiebel sind unzulässig.

5.2 . Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß oder Erdgeschoß und 1 Obergeschoß zu errichten.

5.2.1 Bauweise:

EG + DG, Satteldach, Dachneigung 28 bis 35°, Dachgauben zulässig mit höchstens 1,5 m² Vorderfläche, Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m, Mindestabstand der Dachgauben untereinander 2,0 m, Anzahl der Dachgauben maximal 2 Stück pro Dachfläche, Dachflächenfenster zulässig, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 1,0 m², Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestockes (der Kniestock bemißt sich von Rohfußboden über Erdgeschoß bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 zu 1 nicht unterschreiten.

5.2.2 Bauweise:

EG + OG, Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes sollte 1,5 bis 1,3 zu 1 nicht unterschreiten.

6. Stromversorgung

Die Anschlüsse der im Rahmen der Baulückenschließung geplanten Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabelführungen vorzusehen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Bezirksstelle Fürstenzell (Tel.: 08502/273) zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

§ 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenzell, den 18.11.94

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister



ABRUNDUNGSSATZUNG

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 i. V. m.

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch

für den Ortsteil Irsham-West

BEGRÜNDUNG und ERLÄUTERUNG

Die Urzelle der Ortschaft Fürstenzell stand in Irsham. Dort gab es bereits ein Dorf mit Kirche und Handwerkern, als das Kloster Fürstenzell gegründet wurde. Zwischen beiden Orten bestanden lebhaftere Verbindungen, die sich auch in der zeilenartigen Bebauung, ausgehend von Irsham Richtung Fürstenzell, ausdrücken.

Dieser Situation folgend wurde die zeilenartige Bebauung von Irsham bis zu St 2118/Abzweigung Richtung Rehschaln, im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Abrundung "Irsham-West" verstärkt diese Bebauung durch Ausweisung von gewerblichen Nutzungen nichtstörender Art neben der Wohnnutzung. Trotzdem bleibt der Straßendorfcharakter erhalten.

Sollten tiefere Flächen für Wohn- oder Gewerbebezüge ausgewiesen werden, wird eine Bauleitplanung unerlässlich. Durch die vorliegende Planung sind alle Erschließungen offen gehalten, auch die Möglichkeit zur Ausweisung von Grünflächen im Talbereich.

Fürstenzell, den 18. 11. 34

MARKT FÜRSTENZELL


H o l l e r

1. Bürgermeister



Die Satzung ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 18.10.94 gemäß § 34 Abs. 5 i. V. m. § 22 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Fürstenzell, 18.11.94

MARKT FÜRSTENZELL



Holler
H o l l e r
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 18.11.94 bekanntgemacht.

Fürstenzell, 18.11.94

MARKT FÜRSTENZELL



Holler
H o l l e r
1. Bürgermeister

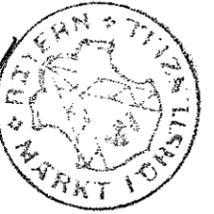
Lageplan M 1 : 1000

Anlage zur Abrundungssatzung für den Ortsteil Irsham-West nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch.

Fürstenzell, den 18.11.34

MARKT FÜRSTENZELL

Holler
1. Bürgermeister



— = Geltungsbereich

