

GRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

PGS
PLANUNGSGRUPPE STÄDTEBAU

**BEBAUUNGSPLAN
TEILBEREICH
UFERSTRASSE 1**

ALLGEMEINES

LAGE UND GRÖSSE DES C

ANLASS DER AUFSTELLUNG

PLANUNGSZIELE

VORGESEHENE FESTSETZUN

MARKT WINDORF

5.1 ART DER BAULICHEN

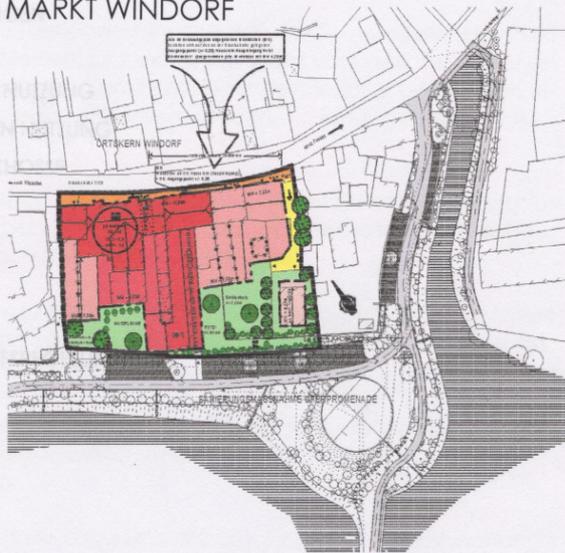
5.2 MASS DER BAULICHEN

5.3 ZAHL DER VOLLGESCH

5.4 BAUWEISE

ERSCHLIESSUNG

GRÜNORDNUNG / ENOR



ENDAUSFERTIGUNG

AUFGESTELLT,

PASSAU, 25.09.2001 / VO / PI

DER ARCHITEKT

MITGLIED SRL
VEREINIGUNG FÜR STADT-,
REGIONAL- UND LAND-
SCHAFTSPLANUNG



BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. ALLGEMEINES
2. LAGE UND GROSSE DES GEBIETES
3. ANLASS DER AUFSTELLUNG
4. PLANUNGSZIELE
5. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN
 - 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 5.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - 5.4 BAUWEISE
6. ERSCHLIESSUNG
7. GRÜNORDNUNG / EINGRIFFSREGELUNG

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan „Teilbereich Uferstraße /1 " wird auf Grundlage eines Bebauungsplanes durchgeführt.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugebietes auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde lt. Gemeinderatsbeschluss vom 10.05.2001 beschlossen. Das Verfahren selbst ist in den Paragraphen 1 - 13 BauGB, geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Der Markt Windorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gesamtentwicklung der Gemeinde Windorf erfordert die Möglichkeit weiterer Entwicklungen und Erweiterungen, sowie die Neuordnung der bestehenden Bauten.

Es ist notwendig, speziell in diesem Gebiet eine städtebauliche Ordnung zu bekommen, Notwendigkeiten zu erwirken den gesetzlichen Bestimmungen anzugleichen.

Bedingt durch die zentrale Lage und die organische Weiterentwicklung in diesem Gebiet ist einer immer größer werdenden Nachfrage nach Möglichkeiten einer Strukturverbesserung, Stärkung des Fremdenverkehrs und damit bauliche Erweiterung vorhanden.

2. LAGE UND GRÖSSE DES GEBIETES

Das Plangebiet liegt im Ortskernbereich von Windorf zwischen der Marktstraße und Uferpromenade. Das Gelände ist eben.

Der gesamte Uferbereich wird im Zuge der „städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Uferpromenade" saniert und aufgewertet sowie Hochwasserschutzmaßnahmen vorgenommen.

3. ANLASS DER AUFSTELLUNG

Bedingt durch den hohen Grad der positiven Aufwertung in diesem Gebiet und vor allem durch die Neugestaltung der Uferpromenade ist auch die Nachfrage nach Verbesserung und möglichen Erweiterungen von Gebäuden sowie Neugestaltung der Freiflächen im Privatbereich da. Vor allem ist gezielte Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten wie Neubauten und Aufstockung zur Stärkung der Infrastruktur für den Fremdenverkehr vorhanden. Anfrage für eine Aufstockung eines Hotelbetriebes liegt bereits in Form einer Bauvoranfrage vor. (*1 gekennzeichnet) Durch eine gezielte Durchführung soll der Gemeinde Windorf der Erfolg einer aufstrebenden und zukunftsorientierten Gemeinde zuteil und der dringende Bedarf zur Stärkung des Fremdenverkehrs gedeckt werden.

4. PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll für diesen doch empfindlichen Bereich eine harmonische und behutsame Eingliederung erreicht werden. Nicht nur die Möglichkeit einer Aufstockung sowie Neugestaltung von Hochbauten als Erweiterung der bestehenden Betriebe soll erreicht werden sondern auch die Verbesserung der Fassaden und des gesamten Umfeldes durch Verwendung freundlicher und heller Bauelemente. Besondere Beachtung soll die bauliche Gestaltung der Aufstockung des Hotelbetriebes (* 1) zuteil werden.

5. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

- MI - Mischgebiet § 6 Abs. 1 - 4 Bau NVO

5.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
Abs. 1 insbes. Abs. 2 Pkt. 2

- GFZ 1.2 Geschoßflächenzahl
- GRZ 0.6 Grundflächenzahl

5.3. Zahl des Vollgeschoße IV

5.4. Es gilt die offene und z. T. geschlossene Bauweise

Bei einer Aufstockung der im Bebauungsplan durch (* 1) dargestellten Maßnahme wird insbesondere planerisch festgelegt:

1. Das neue oberste Stockwerk ist an der Süd- und Westseite überwiegend mit Glas als Außenwandelemente zu gestalten. (Glasfassade)
2. Die Traufhöhe muss unter der best. Traufhöhe des Haupthauses liegen (mind. 50cm).
3. Die dunklen Fassadenteile wie Holzverkleidung, Holzbalkone müssen durch helle Konstruktionen (Stahl,- helle Wandelemente und Glas) ersetzt werden.
4. Die Längsseite des Gebäudes ist durch eine vorgelagerte Wandscheibe zu unterbrechen. (Verhältnis ca. 70/30%)
5. Auf der Südseite ist das sichtbare Untergeschoss völlig aufzufüllen (Untergeschoss darf nicht mehr sichtbar werden) und durch eine Mauer zu ergänzen.

6. ERSCHLIESSUNG

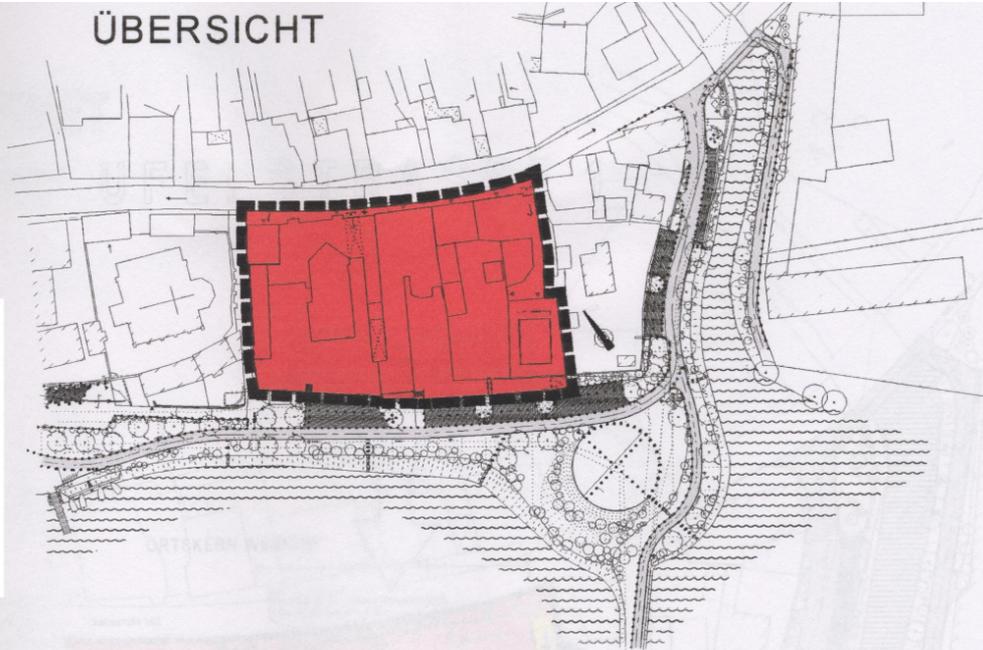
Die Erschließung bzw. Abwasserbeseitigung sowie Brauchwasser ist vorhanden.

7. GRÜNORDNUNG

Zur Bewertung über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung können keine relevanten Ansätze aufgeführt werden, da es sich hier um Bestand handelt. Dieser wird weder verändert noch dezimiert, sondern durch neue Gestaltungsvorschläge ergänzt.

Die Vorgabe zur Grünordnung wird durch den integrierten Grünflächenplan dargestellt und erhalten Pflanzgebot.

ÜBERSICHT



PLANUNGSGRUNDLAGEN

- AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES IM MASSTAB 1/1000 UND 1/5000, NEUESTER STAND
- NACH ANGABEN DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENENTNAHME NICHT GEEIGNET
- FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWAHR ÜBERNOMMEN WERDEN

OBJEKT : BEBAUUNGSPLAN WINDORF
TEILBEREICH UFERSTRASSE 1

OBJEKTNR.

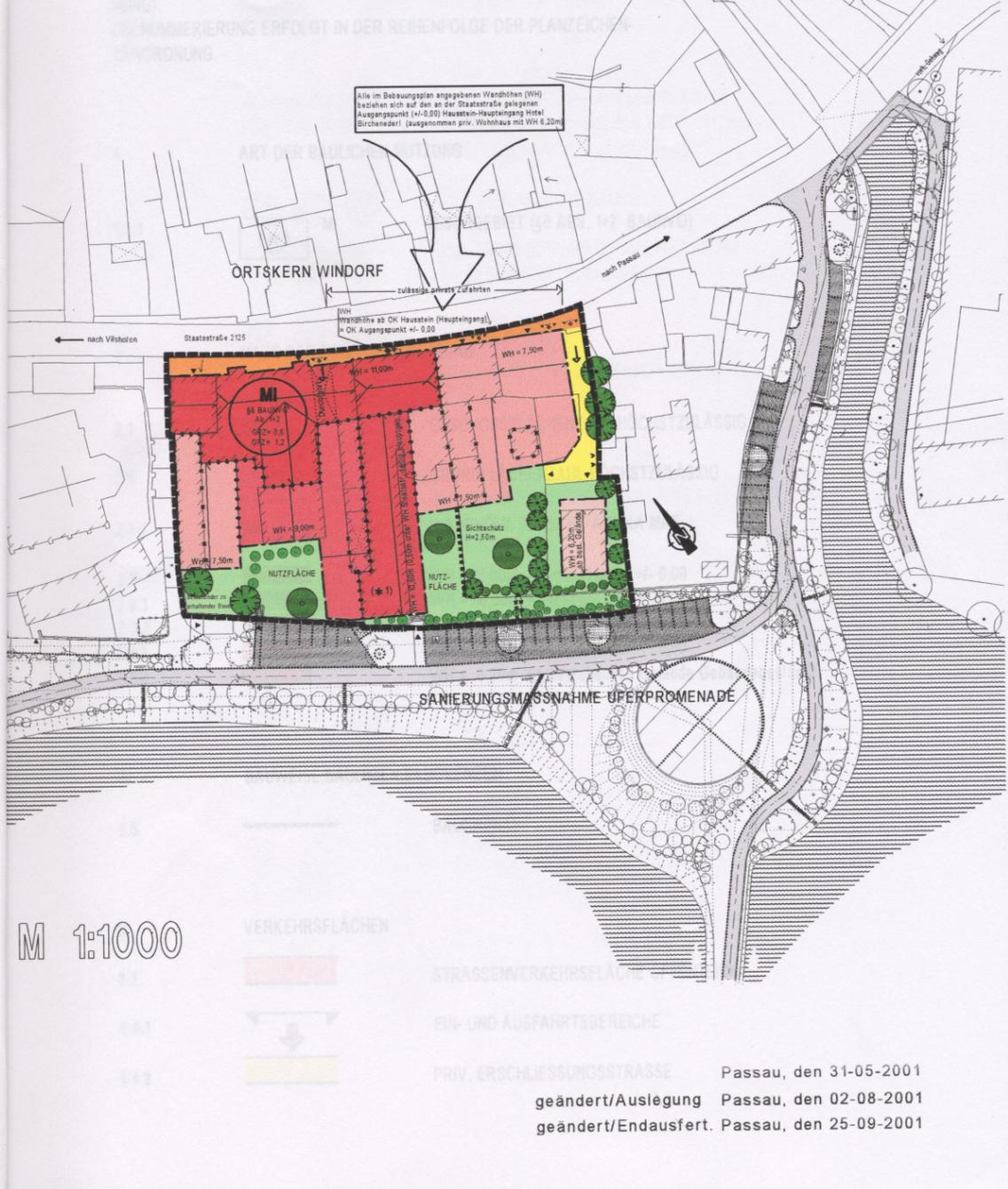
181

PLAN : ENDAUSFERTIGUNG
(ENDAUFSERTIGUNG LPH 5)

MASSTAB 1 : 1000

VERFAHRENSABLAUF	PLANDATEN	BESCHLUSSDATEN	VERMERKE	MITGLIED SRL VEREINIGUNG FÜR STADT-, REGIONAL- U LANDSCHAFTS- PLANUNG
BESCHLUSS VOM		10-05-2001	DISZIPLIN STADTPLANUNG DIPLOM. ARCHITEKT JOSEF VOGGENREITER	
BESTANDSAUFNAHME				 PGS STADTEBAU
VORENTWURF ZUR VORZ BETEIL UND DER BÜRGER	31-05-2001			
ENTWURF - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	02-08-2001			JOSEF DIPLOM.-ING. ARCHITEKT VOGGENREITER MARIAHILFBERG 8 94032 PASSAU TEL: 0851/33434 FAX: 0851/33436 Passau, den 02-08-2001 Passau, den 25-09-2001
OFFENTLICHE AUSLEGUNG				
ENDAUFSERTIG NACH BESCHLUSS, VOM	27-09-2001			
PLANAUSGANG	FREI GEGEBEN			
PASSAU,				

BAUGEBIET WINDORF UFERSTRASSE 1



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG).

DIE NUMMERIERUNG ERFOLGT IN DER REIHENFOLGE DER PLANZEICHENVERORDNUNG:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.3.1  MI MISCHGEBIET (§6 ABS. 1+2 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GFZ 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL HÖCHSTZULÄSSIG

- 2.5 GRZ 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL HOCHSTZULÄSSIG

- 2.8.1 WH WANDHÖHE TRAUFE / ATTIKA MAX

- 2.9.  WH = 11,00 m Ausgangspunkt +/- 0,00

- 2.9.1  WH = 10,50 m Ausgangspunkt +/- 0,00

- 2.9.2  WH = 9,00 m Ausgangspunkt +/- 0,00

- 2.9.3  WH = 7,50 m Ausgangspunkt +/- 0,00

- 2.9.4  WH = 6,20 m ab bestehenden Gelände
Gebäudebestand!

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.5  BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

- 6.4.1  EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHE

- 6.4.2  PRIV. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  NUTZ- UND GRÜNFLÄCHEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.2.4  NEU ZU PFLANZENDE BÄUME

13.2.6  NEUE GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNGEN AUS BÄUMEN UND STRÄUCHERN

13.2.7  BESTEHENDE BÄUME

13.2.8  BESTEHENDE STRÄUCHER UND HECKEN

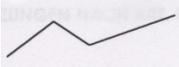
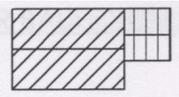
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

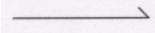
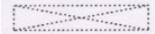
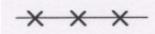
15.14  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 16.1  BEST. FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN ZUM GRENZSTEIN
- 16.2  BEST. WOHNGEBÄUDE, BEST. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE UND GEWERBLICHE RÄUME (NEBENGEBÄUDE) VOM VERMESSUNGSAMT EINGEMESSEN.

17. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 17.1 4,50 MASSENANGABEN
- 17.2  FIRSTRICHTUNG
- 17.3  PULTDACH
- 17.4  DURCHFAHRT
- 17.5  ABZUBRECHENDE BAUTEILE
- 17.6  HAUSEINGÄNGE
- 17.7  EINFahrTEN
- 17.8  MÜLLBOX
- 17.9  BESTEHENDE GARAGENEINFahrTEN

HINWEIS: DIE AUFGEFÜHRTE LEITUNGSFÜHRUNGEN KÖNNEN ABWEICHUNGEN ENTHALTEN.
HINSICHTLICH GENAUIGKEIT KANN KEINE GARANTIE ÜBERNOMMEN WERDEN.
DER BAUHERR HAT SELBSTVERANTWORTLICH DIE TRASSENFÜHRUNG DER LEITUNG ZU ÜBERPRÜFEN. RECHTLICHE ANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT GELTEND GEMACHT WERDEN.

SONSTIGE ZEICHEN UND DARSTELLUNGEN DIE IN DER ZEICHENERKLÄRUNG NICHT AUFGEFÜHRT SIND. STELLEN NUR PLANUNGSVORSCHLÄGE DAR!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG MI – MISCHGEBIET
§ 6 ABS. 1 – 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG RICHTET SICH NACH DEN HÖCHSTZULÄSSIGEN WERTEN SOWIE § 17 OBERGRENZEN FÜR DIE BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG ABS. 1 UND INSBESONDERE ABS. 2 PKT. 2 „ÜBERSCHREITUNG DER OBERGRENZEN“

GFZ 1,2
GRZ 0,6

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IV

3. GEBÄUDE GEBÄUDE MÜSSEN SO KONZIPIERT UND IN DAS STÄDTEBAULICHE GEFÜGE EINGELIEDERT WERDEN, DASS SIE LANDSCHAFTLICH NICHT STÖREND IN ERSCHEINUNG TRETEN UND KEINE UNNÖTIGEN GELÄNDMODELLIERUNGEN VERURSACHT WERDEN.
 - 3.1 DACHFORM SATTELDACH, PULTDACH UND BEI GARAGEN FLACHDACH MÖGLICH.
 - 3.2 DACHNEIGUNG GENEIGTE DÄCHER 3°-15°, FLACHDACH 1°-3°, SONSTIGE DÄCHER (PULTDACH) 15°-35°.
 - 3.3 DACHEINDECKUNG BEI FLACHDACH, BEKIESTES- ODER NUR FOLIENDACH ODER ÄHNLICHES MIT ALLSEITS WAAGRECHTER TRAUFE. BEI SONSTIGEN DÄCHERN NICHT REFLEKTIERENDE BLECHE, ZIEGEL- ODER BETONPFANNEN, NATURROT ODER GRAUTÖNE IN EINHEITLICHER DARSTELLUNG.

3.4 FASSADENGESTALTUNG DIE FARBLICHE GESTALTUNG DER BAULICHENANLAGEN IST MIT DER BAUAUF-SICHTSBEHÖRDE FESTZULEGEN, WOBEI FARBMUSTER AM BAUWERK ANZUSETZEN SIND.

BESTEHENDE DUNKLE FASSADENTEILE MÜSSEN ENTFERNT UND DURCH HELLE KONSTRUKTIONEN AUS STAHL, HELLEN WANDELEMENTEN UND GLAS ERSETZT WERDEN.

BEI EINER AUFSTOCKUNG DER IM BEBAU-UNGSPLAN DURCH * 1 DARGESTELLTEN MASSNAHMEN WIRD INSBESONDERE FESTGELEGT:

1. DAS NEUE OBERSTE STOCKWERK IST AN DER SÜD- UND WESTSEITE ÜBERWIEGEND MIT GLAS ALS AUSSENWANDELEMENTE ZU GESTALTEN. (GLASFAS-SADE)
2. DIE TRAUFHÖHE MUSS UNTER DER BEST. TRAUFHÖHE DES HAUPTHAUSES LIEGEN (MIND.50CM)
3. DIE DUNKLEN FASSADENTEILE WIE HOLZVERKLEIDUNG, HOLZBALKONE MÜSSEN DURCH HELLE KONSTRUKTIONEN (STAHL, HELLE WANDELEMENTE UND GLAS) ERSETZT WERDEN.
4. DIE LÄNGSSEITE DES GEBÄUDES IST DURCH EINE VORGELAGERTE WANDSCHEIBE ZU UNTERBRECHEN. (VERHÄLTNIS CA. 70/30 %)
5. AUF DER SÜDSEITE IST DAS SICHTBARE UNTERGESCHOSS VÖLLIG AUFZUFÜLLEN (UNTERGESCHOSS DARF NICHT MEHR SICHTBAR WERDEN) UND DURCH EINE MAUER ZU ERGÄNZEN.

ALLGEMEIN SIND SO WEIT WIE MÖGLICH, PUTZ UND HOLZ SOWIE STAHL- BLECH-ELEMENTE IN KOMBINATION ZU VERWENDEN. GENERELL SIND DIESE IN GEDECKTEN FARBTÖNEN ZU HALTEN

3.4.1	DACHÜBERSTAND	ALLSEITIG MAX. 1,00 KANN AUCH ALS WAAGERECHTER ÜBERSTAND AUSGEBILDET WERDEN
3.4.2	WANDHÖHE	IN UNTERSCHIEDLICHER WERTUNG GEMÄSS PLANBLATT
4.	<u>AUSSENANLAGEN</u>	
4.1	VERKEHRSFLÄCHEN	DIE HAUPT-ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN SIND IM PLAN ALS ÖFFENTLICHE STRASSE DARGESTELLT. FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR SIND AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN NÄHE DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN STELL- PLÄTZE IN GENÜGENDER ZAHL GEMÄSS STELLPLATZVERORDNUNG AUSZUWEISEN. GENERELL SIND STELLPLÄTZE FLÄCHEN- MÄSSIG EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
4.2	STÜTZMAUERN	SICHTBARE STÜTZMAUERN SIND NUR BEI STATISCH- UND GELÄNDEBEDINGTEN ER- FORDERNISSEN ZULÄSSIG:
4.3	ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ	ALLE BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN ÜBER BEFESTIGTE STRASSEN UND WEGE ER- REICHBAR SEIN. DIE FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEM GRUNDSTÜCK EIN- SCHLIESSLICH IHRER ZUFahrTEN MÜS- SEN ART. 16 BAYBO VOM JUNI 1995 UND DIN 14090 ENTSPRECHEN.
4.4	GELÄNDEVER- HÄLTNISSE	DAS GELÄNDE DARF IN SEINEM NATÜRLI- CHEN VERLAUF NICHT UNNÖTIG VERÄN- DERT ODER GESTÖRT WERDEN.
4.5	ZÄUNE	ZÄUNE ALS ABGRENZUNG DER GRUND- STÜCKSFLÄCHEN SIND ZULÄSSIG. ALS SICHTSCHUTZ SIND, DIESE MIT BAUM- UND STRAUCHWERK ZU HINTERPFLANZEN.
4.6	ENTWÄSSERUNG DER	ABWÄSSER UND OBERFLÄCHENWASSER ALLER ART DÜRFEN VON BAUFLÄCHEN NICHT AUF STRASSENGRUND ABGELEITET WERDEN.

4.7 SCHALLSCHUTZ

DIE SCHLAF UND RUHERÄUME SIND AN DER VON DER ST 2125 ABGEWANDTEN GEBÄUDESEITE ANZUORDNEN, ODER ES SIND AN DER NORDSEITE DER KÜNFTIGEN GEBÄUDE SCHALLSCHUTZFENSTER EINZUBAUEN. EINE LÄRMBERECHNUNG MIT ENTSPRECHENDEN SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN NACH DIN 4109 IST DURCH DEN PLANENDEN ARCHITEKTEN, ODER DURCH SONDERGUTACHTER BEIZUBRINGEN.

5. VORGABEN ZUR
ERSCHLIESSUNG

5.1 WASSERVERSORGUNG

5.2 REGENWASSERENTSORGUNG

5.3 SCHMUTWASSERENTSORGUNG

5.4 ELEKTROVERSORGUNG

5.5 FERNMELDEVERSORGUNG

AN DIE JEWEILIGEN VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IST ANZUSCHLIESSEN UND DIE EVTL. NACH NEUESTEN DIN VORSCHRIFTEN ZU ERGÄNZEN.

B GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN NACH ART. 3 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYNATSCHG).

RECHTSGRUNDLAGE:

DER GRÜNORDNUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND MIT DIESEM ALS EIN ZUSAMMENGEHÖRENDES PLANWERK ZU BEWERTEN. DIE GETROFFENEN FESTSETZUNGEN VERSTEHEN SICH AUF DER GRUNDLAGE DES BAUGB § 9 ABS. 1 NR. 15 SOWIE § 10, UND DER BAYBO ART. 5 UND 91.

ALLGEMEINE HINWEISE:

DIE IM PLAN DARGESTELLTEN BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN, SIND VORHANDEN, ZU ERHALTEN UND ZU ERGÄNZEN. AUF GRUND DER BEENGTHEIT STELLEN DIESE GLIEDERENDE, RAUMBILDENDE UND GESTALTENDE FUNKTION DAR. DER BESTAND ENTSPRICHT AUSGEWÄHLTEN, HEIMISCHEN GEHÖLZ,- UND STRAUCHARTEN UND ENTSPRECHEN DEN STANDARTBEDINGUNGEN DES NATURRAUMES. DIE NEUPFLANZUNG IST DEMENTSPRECHEND ZU ERGÄNZEN.