

Deckblatt -22- zum Bebauungsplan

"Zellau"

Marktgemeinde Fürstenzell

Gemarkung Fürstenzell

Begründung zum Deckblatt Nr. 22 des Bebauungsplanes "Zellau" Marktgemeinde Fürstenzell

Die Grundstückseigentümer bzw. deren Interessenvertreter

- Herr Gerhard Mörtelbauer
- Herr Andreas Holler
- Herr Peter Holzbauer
- Eheleute Peter und Viktoria Holzbauer, vertr. durch Herrn RA Konrad

der Grundstücke Fl-Nr.: 273/7 (Mörtelbauer); Fl-Nr.: 273/90 u. 273/91 (Holler);
Fl-Nr.: 273/8 (Holzbauer) alle Gemarkung Fürstenzell, haben beantragt, die Bebauungspläne
"Pfalsauer Weg" und "Zellau" durch ein übergreifendes Deckblatt "Zellau" neu zu ordnen.

Der Bebauungsplan "Zellau" wurde mit dem 30.12.1968 rechtskräftig.
Der Bebauungsplan Pfalsauer Weg III wurde mit dem 13.08.1974 rechtskräftig.

Die gemeinsame Initiative verfolgt das Ziel, die nicht mehr zeitgemäße Beplanung der Baugebiete
mit dem Deckblatt "Zellau" neu zu ordnen.

Der etwa 41.300 m² große Geltungsbereich des neuen Deckblattes Nr. 22 ist so geordnet, dass
die Grundstücksgrenzen der drei Eigentümer bei der Gesamtplanung keine Rolle spielen. Das
umfassende Gebiet des Deckblattes wird als Einheit gesehen.

Konzeptionelle Überlegungen sind:

1. Hauptverkehrsachse – Anbindung Ortenburger Straße nach Süden abbiegend in die
landwirtschaftliche Fläche an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer
Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem höhengleichen Gehweg mit einer Breite von
1,50 m. Fahrbahn und Gehweg werden mit einem Dreizeiler voneinander getrennt.
2. Siedlungsstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m und einer höhengleichen
Gehwegbreite von 1,50 m. Fahrbahn und Gehweg werden mit einem Dreizeiler
voneinander getrennt.
3. Schaffung der Möglichkeiten Doppelhäuser, Einzelhäuser und Reihenhäuser in offener,
relativ freizügiger Bauweise zu errichten.
4. Die vom künftigen Bauherrn bestimmte Wahl der Firstrichtung und die großzügigen
Baugrenzen zur künftigen Bebauung sollen den späteren Eindruck einer
"kasernenähnlichen" Siedlung verhindern.

Festsetzungen nach Art. 91 BayBO - äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

0.1 Gebäude

0.1.1 Zu den planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1:

Gebäude sind so zu planen, daß Abgrabungen und Abböschungen größeren Umfangs des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden. Max. 75 cm. Im Bauantrag ist in den Bauplänen das bestehende und geplante Gelände, vermaßt an den jeweiligen Gebäudekanten darzustellen. Zur talseitigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten. Die fertige Fußbodenhöhe im EG ist im Bezug zur Straßenhöhe durch Höhenkoten zu vermaßen.

0.1.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

erlaubt auf Dachflächen als
auch auf senkrechten Bauteilen, wie
Außenwänden und Brüstungen.

0.1.3 Dachform:

Satteldach, Neigung 25° - 35° (gleiche Neigung für beide Dachflächen)
Pulldach, Neigung 6° – 20°
Walmdach und Zeltdach 25° – 35°

0.1.4 Geschoßhöhen:

- 0.1.4.1 max. 3,00 m.
Bei Pultdach = niedere Wandseite im OG max. 1,75 m

0.1.5 Kniestock:

- 0.1.5.1 Kniestock max. 1,35 m bei EG + DG, bei EG+ I + DG max. 0,25 m,
gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette

0.1.6 Dachdeckung:

- 0.1.6.1 Ziegel- oder
Dachsteindeckung naturrot,
Stehfalz-Blechdeckung

0.1.7 Dachaufbauten:

- 0.1.7.1 Dachgaube max.: 2 Stück pro Dachseite
als stehende Giebelgaube, k e i n e Schleppgauben o.ä.
mit je max. 1,50 qm Vorderfläche, je-
doch erst ab einer Dachneigung von mind. 30°.
Abstand untereinander und vom Ortgang: ≥2,00 m
K e i n e Gauben bei Pultdach.
- 0.1.7.2 An den Hauptfassaden können Zwerch-
giebel senkrecht zur Firstrichtung
angeordnet werden, nicht bündig mit der
Fassadenfläche, Giebelfirst jedoch mind. 0,50 m
tiefer als der Hauptfirst;
max. Breite dieser Giebelfelder 3,00 m.

0.1.8 Dachüberstand:

0.1.8.1 an Ortgang und Traufe max. 0,75 m;
im Bereich der Balkone sind größere
Dachüberstände möglich.

0.1.9 Sockel:

0.1.9.1 Putzsockel ohne farbliche Absetzung zur
Mauerwerksfarbe, Höhe max. 0,60 m, gemessen
ab OK Urgelände.

0.1.10 Außenwände:

0.1.10.1 die Wandflächen sind in hellen Tönen
zu verputzen, bzw. farblich zu behandeln.
Holzverschalungen sind zulässig.

0.1.11 Abwehrender Brandschutz:

0.1.11.1 Alle baulichen Anlagen müssen über be-
festigte Straßen und Wege erreichbar
sein. Die Flächen für die Feuerwehr
auf den Grundstücken einschließlich
ihrer Zufahrten müssen § 2 Abs. 5
DVBAYBO vom 2.7.1982 (GVBL. S. 452)
und DIN 14090 entsprechen.

0.2 Garagen und Nebengebäude

- 0.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen. Wandhöhe i.M.: 3,00 m
- 0.2.2 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.
Garagen dürfen nur an den zeichnerisch festgelegten Standorten, bzw. innerhalb der vorgesehenen Garagen-Baugrenzen errichtet werden. Sofern sich aus der Plandarstellung (Reihenhausgaragen) andere als nach der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen ergeben, werden diese festgesetzt.

0.3 Einfriedungen

- 0.3.1 Art und Höhe der Einfriedung.
Im Bereich des Grundstückes 273/36 zum Gehweg ist eine massive Mauer in einer Höhe von 1,80 m zulässig.
Zulässig sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune, jeweils mit Heckenhinterpflanzung. Zaunhöhe max. 1,50 m. Die Hecken sind auf Zaunhöhe zu halten;
Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken max. 1,50 m; im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m. Zäune sind mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze, vom öffentlichen Straßenrand entfernt, anzubringen. Die Fläche darf nicht versiegelt werden. Maststandorte für die Straßenbeleuchtung sind in diesem Bereich vorgesehen.
- 0.3.2 Mülltonnen sind am Zugang zur öff. Straße in Müllboxen anzuordnen.

0.4 Stellplätze

0.4.1 Rasenpflaster oder Rasengittersteine,
Granit- oder Ziegelpflaster sind zulässig, ebenso wassergebundene
Mineraldecken. Wasserdurchlässigkeit muss gewährleistet sein.

0.4.2 Betonierte und bituminierte Flächen sind unzulässig.

1. Art der baulichen Nutzung

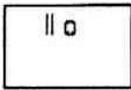
- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO
- 1.2  Mischgebiet 1 Vorhaben nach §6 Abs. 2 Nr. 1-3 u. Nr. 5-8 sowie nach Abs. 3 sind unzulässig
-   Mischgebiet 2 Vorhaben nach §6 Abs. 2 Nr. 2-8 sowie nach Abs. 3 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1

| | | | | | |
|-----|----------|-----|------------|-----|------------|
| GRZ | 0,3 (WA) | GRZ | 0,4 (MI-1) | GRZ | 0,3 (MI-2) |
| GFZ | 0,6 (WA) | GFZ | 0,8 (MI-1) | GFZ | 0,6 (MI-2) |
- 2.2 Überdachte Stellplätze und Garagen werden der zulässigen Grundfläche nicht angerechnet.
- 2.3  max. 2 Vollgeschoße zulässig, offene Bauweise
- 2.4 max. 2 Wohneinheiten pro freistehendem oder gereihtem Wohngebäude zulässig. Je WE sind 2 eigenständig anfahrbare Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1    nur Einzelhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser zulässig
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Keine festgelegte Hauptfistrichtung, aber zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Gebäudetyp nach 3.1 frei wählbar.
Dachform frei wählbar zwischen Pult-, Walm-, Zelt- oder Satteldach

3.4 Bei den Grundstücken 20, 21, 22, 47, 48 und 51, die sich innerhalb einer Entfernung 50 m zur Achse der St 2119 befinden sind folgende **Lärmschutzmaßnahmen** zu beachten:

Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind auf die Südseite des Wohnhauses zu errichten. In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der St 2119 sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"). Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden. Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der St 2119 ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen die Immissionsrichtwerte von

tags 35 dB(A) und

nachts 25 dB(A)

nicht überschritten werden. der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) überschreitet. Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen. Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Mindestanforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB(A) wird zwingend vorgeschrieben.

Falls durch eine entsprechende Gebäudeanordnung und Wohnungsgrundrissgestaltung die Anforderungen zum Schallschutz nicht erfüllt werden können, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Falls deshalb bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen. (integrierte Lüftungseinrichtung)

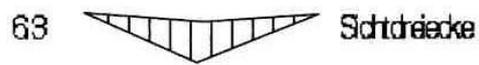
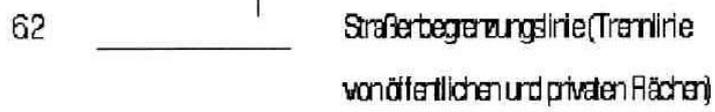
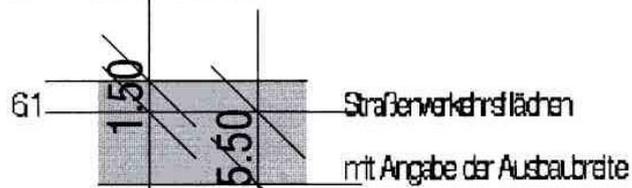
Wintergartenvorbau o. ä. als passive Schallschutzvariante: An der dem Emittenten zugewandten Seite ist über mindestens 2/3 der Gebäudefassade und über die gesamte Höhe des Gebäudes ein Vorbau in Form eines verglasten Wintergartens o.ä. entsprechend der der Mindestschallschutzklasse II zum Schutz der dahinter befindlichen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume zu errichten. Zwischen diesem Vorbau und den dahinter befindlichen Räumen ist eine dahinterliegende zweite Verglasung o.ä. entsprechend Schallschutzklasse II zu errichten. Die übrigen Räume an der dem Emittenten zugewandten Seite dürfen nur untergeordnete Räume sein.

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern
und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten
Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf
entfällt**

**5. Technische Auflagen der Staatsstraßenverwaltung zur Anbindung
des Plangebietes an die St 2119**

- 5.1 Die durchgehende Fahrbahn der Staatsstraße darf in allen ihren Bestandteilen durch die Einmündung nicht verändert werden, sofern im folgenden nichts anderes bestimmt ist.
- 5.2 Die Ein- bzw. Auslenkungsradien der Einmündung sind nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1) so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspur benutzt werden muß (Tab. 5 der RAS-K-1). In der untergeordneten Straße soll kein Fahrbahnteiler und keine Dreiecksinsel vorgesehen werden.
- 5.3 Die Fahrbahn der Staatsstraße ist gemäß der Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RstO 01, August 2001) zu befestigen. Bauklasse IV.
- 5.4 Die Einmündung in die Staatsstraße ist höhenmäßig so auszubilden, dass auf 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße kein größeres Längsgefälle als 2,5% entsteht.
- 5.5 Der Staatsstraße darf kein Oberflächenwasser der Gemeindestraße zugeführt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen (z.B. Pflastermulde, Entwässerungsrinne) unmittelbar am Fahrbahnrand der durchgehenden Straße vorzusehen. Die Entwässerungsmaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.
- 5.6 Zur Überbrückung von Straßengräben längs der Staatsstraße ist die Einmündung durch eine ausreichend tragfähige und leistungsfähige Mehrzweckleitung DN 250 mit mindestens 20 cm Filtermaterial Überdeckung und einem Einlaufschacht DN 600 mm im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt herzustellen. Der Auslauf der Mehrzweckleitung ist mit Natursteinen zu verkleiden. Die Umpflasterung des Einlaufschachtes ist mit Großpflastersteinen (Granit) zweizeilig auszuführen. Die Vorflut der Straßentwässerung darf durch den Durchlass nicht gestört werden, dieser ist bei Bedarf vom Markt zu reinigen.
- 5.7 Die Querneigung der Einmündung ist so auszubilden, dass die Längs- und Querneigung der Staatsstraße hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- 5.8 Die Einmündung der Erschließungsstraße ist auf eine Länge von mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RstO 01, August 2001) zu befestigen.
- 5.9 An der Einmündung der Erschließungsstraße sind Sichtdreiecke mit folgenden Schenkellängen, gemessen vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der Staatsstraße mit der Achse der einmündenden Straße wie folgt einzuhalten: 70 m beiderseits in Richtung Fürstentzell/Ortenburg im Zuge der Staatsstraße; 10 m im Zuge der neuen Erschließungsstraße bei Str.-km 21.000. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Pflanzungen, Bebauung, Stapelung, Zäunen, usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6 Verkehrsflächen



7. 0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen.

Im Plangebiet befindet sich eine hinderliche 20 KV Freileitung. Vereinbarungsgemäß wird die Freileitung zu einem derzeit noch nicht feststehenden Zeitpunkt verkabelt. Sollte vor dem Abbau der Freileitung mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, sind folgende Sicherheitsbestimmungen einzuhalten:

Bei Einsatz größerer Baugeräte sind Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A2) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen.

8. 0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1 Wasserversorgung

Sparsamer Umgang mit Grundwasser muss durch geeignete sanitärtechnische Geräte und Mittel Priorität haben. (Wasserspar-Armaturen, Spülkasten-Spartaste, Auffangmöglichkeiten für anfallendes Regenwasser zur Gartenbewässerung etc.)

Eine erforderliche Umlegung der bestehenden Hauptwasserleitung im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt auf Kosten des Erschließungsträgers in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

8.2 Abwasserentsorgung

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen. Dazu gehören auch die geplanten Sanierungsmaßnahmen entsprechend der zu überarbeitenden Planung vom Juli 2002, zumindest soweit die betreffenden Kanalabschnitte durch Abwasser aus dem Planungsgebiet beaufschlagt werden.

Um dem maximalen Befestigungsgrad von ca. 35% (COPLAN - AG. v. 08.08.2005) Rechnung zu tragen, sind folgende private Maßnahmen auf jedem einzelnen Grundstück der Gebiete **WA** und **MI 2** **zwingend** vorgeschrieben:

1. Zufahrten, Zuwege und Stellplatzflächen müssen wasserdurchlässige Beläge aufweisen,
2. Garten- und Terrassenflächen müssen ausnahmslos wasserdurchlässige Flächen aufweisen.
3. Die Dachflächenentwässerung der **Garagen- u. Nebengebäude** ist **zwingend** an die Verkehrswegeentwässerung anzuschließen. (Ablauf über Regenrückhaltebecken.)

Um dem maximalen Befestigungsgrad von ca. 35% (COPLAN - AG. v. 08.08.2005) Rechnung zu tragen, ist nördlich des Grundstückes Nr. 21 ein Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Bei Vornahme eines 1. Bauabschnittes (Grundstücke 01 bis einschl. 13 und 32 bis einschl. 40) ist das Regenrückhaltebecken als vorübergehender Ersatz auf dem Grundstück Nr.: 29 zu errichten. Siehe Planeintrag. Zu vermeiden sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen, da diese hohe Metallkonzentrationen aufweisen können.

12. Sonstige Planzeichen

- 12.1  Stellplätze
- 12.2  Garagen
- 12.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
- 12.4  Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 12.5  Vorgeschlagene Grundstücksteilung;
die erforderlichen Abstandsflächen nach
Art. 6 und 7 BayBO sind zu berücksichtigen.
- 12.6  Parzellen - Nummer