

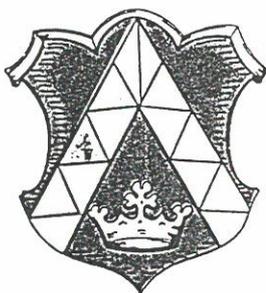
# BEBAUUNGSPLAN

" G E W E R B E G E B I E T  
ASPERTSHAM - KEMATING "

DER MARKTGEMEINDE

# F U E R S T E N Z E L L

LANDKREIS PASSAU



---

# B E G R U E N D U N G

---

UNTERWOESSEN, DEN 05.02.1996/26.03.96.

*i.A. J. A. J.*

HELMUT BIRNER ARCHITEKT  
HAUPTSTRASSE 61, 83246 UNTERWOESSEN  
TELEFON: 08641/8899 TELEFAX: 08641/61078

# B E G R U E N D U N G

zum Bebauungsplan:

## GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM - KEMATING

der Marktgemeinde F U E R S T E N Z E L L

Landkreis Passau

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des seit 1987 rechtskraeftigen Flaechennutzungsplanes der Marktgemeinde Fuerstenzell. Der Landschaftsplan (LaPla) ist in den Flaechennutzungsplan (FNP) integriert.
- 1.2 Der FNP/LaPla wurde fuer den suedlichen Bereich (Flnr. 153 und 173) mit dem 6. Bechblatt geaendert (rechtskraeftig seit 04.05.1995) und weist nunmehr fuer den gesamten Geltungsbereich des bebauungsplanes "Gewerbegebiet" gem. § 8 Abs. 1-3 BauNVO aus. Insoweit ist das Entwicklungsgebot aus dem FNP/LaPla erfuellt.

### 2. Lage, Groesse, Beschaffenheit des Aenderungsbereiches

- 2.1 Das Baugebiet liegt oestlich des Hauptortes Fuerstenzell zwischen den Ortsteilen Aspertsham und Kemating, sowie zwischen der Bahnlinie Passau - Neumarkt/St. Veit im Westen und der Kreisstrasse PA 10 im Osten.
- 2.2 Es umfasst die Grundstuecke 1437/2, 163, 167 und 153 sowie (mit Sichtdreiecken und Gruenzonen) Teilflaechen von weiteren Grundstuecken. Die baurechtlich ueberplanten Flaechen sind allesamt im Eigentum des seit langem ansaessigen Gewerbebetriebes Stahlgruber und haben eine Gesamtflaechen von 53619 m<sup>2</sup>.
- 2.3 Der noerdliche Teil des Geltungsbereiches ist seit langem gewerblich genutzt und bebaut; er liegt auf einer Huegelkuppe und ist in sich eben. Der suedliche Teil (Flnr. 167 und 153) ist unterschiedlich stark von Nordwesten nach Suedosten geneigt. (maximal 8,00 m Hoehenunterschied)
- 2.4 Der suedliche Bereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt (bis auf eine Zufahrt und Stellplaetze). Baumbestand und Gehoelze sind nicht vorhanden. Grundwasser steht bis auf eine Tiefe von ca 9,00 m unter Gelaende nicht an. Eine Versickerung der Oberflaechenwaesser ist nur bedingt moeglich. Eine geordnete Ableitung der Niederschlagswasser- auch der vom vorhandenen Durchlass unter dem Bahndamm- ist derzeit nicht gegeben. Der Baugrund besteht in den oberen Schichten bis etwa 2 m Tiefe aus Lehm und Schluffen mit weicher bis steifer Konsistenz. Darunter steht tragfaehiger Boden an. Es liegt ein Bodengutachten der GEO HYDRO BAU, Starnberg vor.
- 2.5 Das Baugebiet wird bereits jetzt sowohl im Norden als auch im suedlichen Teil ueber ausgebaute Zufahrten von der voll ausgebauten Kreisstrasse PA 10 her verkehrsmassig erschlossen.
- 2.6 Der Druckverteilungskegel des Bahnkoerpers reicht in das Baugelaende hinein. Bei den Bauantraegen ist der Nachweis darueber zu fuehren, dass die Bauten nicht erfasst werden, oder die Lasten abgefangen werden.

### 3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

- 3.1 Der seit langem bestehende Gewerbebetrieb " Stahlgruber " soll erweitert und modernisiert werden. Dazu werden die dazuerworbenen Flaechen mit entsprechenden Baurechten benoetigt. (Flnr. 167 und 153) Eine Einbeziehung der suedlich und oestlich angrenzenden - im FNP ebenfalls als Gewerbeplaechen ausgewiesenen Grundstuecke scheidert derzeit an noch nicht konkret feststehenden Nutzungsabsichten.
- 3.2 ART DER NUTZUNG: Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemass § 8 Abs. 1-3 BauNVO festgesetzt. Wohnungen fuer Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie fuer Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind zulaessig, jedoch nur in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebaeuden. Selbststaendige Wohngebaeude sind nicht zulaessig.
- 3.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, UEBERBAUBARE FLAECHE:
  - Die ueberbaubaren Flaechen sind durch Baulinien, Baugrenzen, Flaechen fuer Ueberdachungen sowie fuer Garagen+Nebenanlagen festgesetzt. In Einzelfaellen soll davon Befreiung erteilt werden.

- Das Mass der Baulichen Nutzung ist objektbezogen (je Baufenster) durch die zulaessige Baumasse (in cbm) und die zulaessige Wandhoehe (in m) bestimmt. Insgesamt ergibt sich aus den getroffenen Festsetzungen fuer den gesamten Geltungsbereich eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,536.  
Dabei sollen im Einzelfall Ausnahmen oder Befreiungen moeglich sein, wenn dies technisch oder produktionsbedingt notwendig wird.
- Die Bauweise wird fuer den Bereich, der bereits entsprechend bebaut ist, als geschlossen (g) festgesetzt, (Baufenster Nr. 5, 8, 9 und 10) und fuer den uebrigen Bereich als "offen" (o); Hierbei duerfen innerhalb der Baufenster Gebaedelaengen bis 93,00 m erreicht werden.

3.4 GESTALTUNG, DACHFORM: Es sind grundsaeztlich Satteldaecher mit Dachneigungen von mehr als 10° vorzusehen. Fuer einzelne Gebaeude (zB. "Kneiter" oder Pfoertnergebaeude) soll davon Befreiung erteilt werden. Soweit irgend moeglich soll bei der Wahl der Baustoffe, der Farbgebung und Gebaeudegliederung auf ein gutes Erscheinungsbild und gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild geachtet werden.

## 4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

---

- 4.1 Die verkehrsmassige Erschliessung von der Kreisstrasse PA 10 ist vorhanden. Es sind jedoch die Einfahrtsradien auf 12,0 m auszubauen und die ausgewiesenen Sichtdreiecke freizuhalten. Die inneren Verkehrsflaechen werden im Interesse des Gewaesserschutzes befestigt werden. Dies gilt nicht fuer die Stellplatzflaechen und notwendige Feuerwehrumfahrten. (Fahrstreifen)
- 4.2 Die STROMVERSORGUNG soll zusaetzlich zum bestehenden Anschluss durch eine weitere 20 KV - Anbindung an die westlich verlaufende Freileitung der "OBAG" stoerungsunanfaelliger gemacht und erweitert werden.
- 4.3 Die GASVERSORGUNG ist durch die vorhandene Uebergabe- und Mess- Station der "Erdgas Suedbayern" vorhanden und gesichert. Die Gas- Hauptleitung (die sog. "Donauschiene") darf nur durch Ueberdachungen mit einer lichten Durchfahrts- hoehe von mindestens 5,00 m ueberbaut werden. (siehe auch 9.3)
- 4.4 Die WASSERVERSORGUNG ist durch die vorhandene Zuleitung DN 150 zunaechst gesichert. Ob und wo eine zusaetzliche Anbindung an das Versorgungsnetz des "Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Inntal" erforderlich ist, wird der Verband im Zusammenhang mit den einzelnen Bauantraegen und der zu erwartenden, spaeteren Erweiterung des Geltungsbereiches im Sueden und im Osten im einzelnen entscheiden. (siehe auch 9.3)
- 4.5 ABWASSERBESEITIGUNG:  
Im Zuge der Gesamtkanalisation des Marktes Fuerstenzell wird noch in diesem Jahr der Hauptsammler Aspertsham - Kemating entlang dem Zeller Bach errichtet. Von diesem wird eine Stichleitung nach Westen bis ins Gewerbegebiet (NO-Ecke Flnr.153) verlegt und so der Anschluss an die oeffentliche Kanalisation gesichert. Alle Neubaumassnahmen werden ueber privat zu errichtende Schmutzwasserkanale an den oeffentlichen Kanal angeschlossen. Die bestehenden Einzelklaeranlagen auf dem bisherigen Betriebsgelaende bleiben so lange bestehen, bis die angeschlossenen Anlagen bzw. Gebaeude modernisiert, umgebaut, umgenutzt oder beseitigt werden.
- 4.6 OBERFLAECHE- und DACHABWAESSER:  
Die bisherbestehende Ableitung der Oberflaechen-, Dach- und Ueberwaesser vom bestehenden Sammelschacht auf Flnr.163 ueber Flnr.164 zum Zeller Bach wird aufgelassen. Wegen der unguenstigen Bodenverhaeltnisse ist eine Beseitigung aussschliesslich ueber Versickerung nicht moeglich. Der groesste Teil des anfallenden Wassers wird in grossen, neu zu errichtenden Versitzgruben mit entsprechender Speicherkapazitaet gefasst und zeitlich verzoeigert versickert. Niederschlags- Spitzen jedoch - und das durch den vorhandenen Durchlass unter der Bahnlinie von Westen her anfallende Oberflaechenwasser- werden in einem neu zu errichtenden Oberflaechenwasser-Kanal - parallel zum Schmutzwasserkanal - zum Zeller Bach abgeleitet. (siehe auch 9.3)

## 5. Immissionsschutz

---

- 5.1 Eine konkrete, detaillierte Planung der Gebaeude und Anlagen auf dem Erweiterungsgelaende liegt noch nicht vor. Entsprechende Auflagen des Immissionsschutzes muessen bei den einzelnen Baumassnahmen separat geprueft werden.
- 5.2 Grundsaeztlich ist aber fuer die derzeit noch nicht konkret ueberplanten Flaechen ein flaechenbezogener Laermschutzpegel von max. 60 dB(A) tags und nachts festgesetzt. Ueberschreitungen sind nach Pruefung im Einzelfall zuzulassen.

## 6. Gruenordnung

- 6.1 Zu den Bauantraegen fuer die einzelnen Bauabschnitte oder Einzelbauvorhaben sind qualifizierte Freiflaechengestaltungsplaene mit einzureichen.
- 6.2 Fuer eine Durchgruenung der gesamten - im FNP/LaPla ausgewiesenen Gewerbeflaechen wird im Vorgriff auf die zu erwartende Erweiterung des Geltungsbereiches nach Sueden, im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstueckseigentuerer und in Abstimmung mit dem LRA -Untere Naturschutzbehoerde- eine 7,0 m breite Gruenzone zur Bepflanzung mit Baeumen und Straeuchern festgesetzt, die zu je 3,50 m auf Flnr.153 und Flnr. 173 liegt.
- 6.3 Die ausgewiesenen Kfz- Stellplaetze sind mit wasserdurchlaessigen Belaegen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen o.ae.) und mit Gefaelle zu den Pflanzstreifen hin auszufuehren. (ausreichende Bewaesserung)
- 6.4 Die in der Pflanzliste auf dem Plan aufgefuehrten Arten sind ein Vorschlag und koennen durch weitere, standortgerechte Arten ergaenzt werden. Bei der Erstellung der Freiflaechengestaltungsplaene ist bei der Anordnung von Baeumen darauf zu achten, dass die Aufstellflaechen fuer den Brandschutz nicht unnoetig eingeschraenkt werden.

## 7. Kosten

- 7.1 Die Planungskosten fuer diesen Bebauungsplan traegt der Veranlasser. Insoweit entstehen nur Verwaltungskosten.
- 7.2 Bei der Erschliessung entstehen lediglich Kosten fuer die Kanalisation. Diese Kosten sind mit Sicherheit durch die Erhebung der satzungsmassigen Herstellungsbeitraege gedeckt.

## 8. Auswirkungen der Planung

- 8.1 Mit der Planreife des Bebauungsplanes kann der Veranlasser die ersten Massnahmen zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes angehen und es koennen Zug um Zug weitere Arbeitsplaetze geschaffen und die Wirtschaftskraft der Gemeinde und der Region gestaerkt werden.
- 8.2 Die Bereitschaft, Ausgleichsflaechen im Sinne des Art.6a Abs. 3 BayNatSchG zur Verfuegung zu stellen, ist vorhanden.
- 8.3 Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung auf die in dem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen nachteilig auswirkt. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Unterwoessen, den 05.02.1996

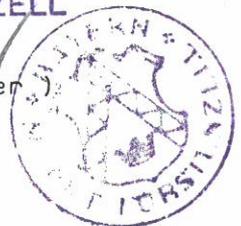
Markt Fuerstenzell, den 12.06.96.....

MARKT FÜRSTENZELL

Der Architekt:

HELMUT BIRNER  
 4. AUGUSTSTRASSE 1  
 83041 UNTERWOESSEN  
 TEL. 089 41 9894 FAX 089 41 9897

( 1. Buengermeister )



## 9. Ergaenzungen zur Planfassung vom 26.03.1996

- 9.1 Die vorgezogene Buengerbeteiligung (Auslegung vom 19.02.96 bis 18.03.96 und Eroerterungstermin am 04.03.96) ergaben weder Bedenken noch Anregungen seitens der Buenger. Aenderungen der Planung sind von daher nicht erforderlich.
- 9.2 Die Traeger oeffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs 1 unter Fristsetzung bis zum 18.03.96 beteiligt. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in die Abwaegung eingestellt und die Planung entsprechend ueberarbeitet.
- 9.3 Im einzelnen ergaben sich folgende Aenderungen oder Ergaenzungen:
  - DENKMALSCHUTZ: Wegen moeglicher unbekannter Bodendenkmaeler ist in den Baugenehmigungen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bezueglich bei Erdarbeiten zutagekommender Keramik-, Metall- oder Knochenfunde hinzuweisen. (Textlicher Hinweis Ziff.1)
  - Bei PFLANZMASSNAHMEN gegenueber landwirtschaftlich genutzten Flaechen sind die Art. 47 - 54 AGBGB zu beachten. Art. 48 Abs. 1 AGBGB gilt auch fuer Stein- und Kernobst. (Textlicher Hinweis Nr.2)

noch 9.3: Ergaenzungen zu :

- 3.3 BAUGRENZEN: Die Gashauptleitung darf auch nicht durch ebenerdige Gebaeude ueberbaut werden; die Baugrenzen fuer das vorgesehene Pfoertnergebaeude beim Verwaltungsgebaeude sind daher entsprechend verschoben.
- 4.3 GASVERSORGUNG: Die vorhandenen Hochdruck- und Verteilungsleitungen sind
- 4.4 WASSERVERSORGUNG: Sollte eine ausreichende Loeschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz wegen Druckabfall voruebergehend nicht gesichert sein, steht auf dem Betriebsgelaende ein Kuehlwasserbecken mit 400 cbm zur Verfuegung, welches den Loeschwasserbedarf fuer ca 4 Stunden sichert.
- 4.5 ALTLASTENSANIERUNG: Die derzeit auf dem Betriebsgelaende laufenden Altlasten- Sanierungsmassnahmen duerfen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeintraechtigt werden.
- 4.6 OBERFLAECHEN- und DACHABWAESSER: Die bisher vorgesehenen Versitzgruben entfallen; stattdessen wird entlang der Kreisstrasse PA 10 ein grosses Regenwasser- Rueckhaltebecken mit anschliessendem, offenem Ablaufgraben zum Zeller Bach vorgesehen.
- 5.2 LAERMSCHUTZ: Die Abkuerzung fuer das Schall- Mass wurde berichtigt.
- 6. GRUENORDNUNG: Die Textlichen festsetzungen wurden konkretisiert bezueglich der Zahl der zu pflanzenden Grossbaeume, der Angaben zur Ortsrandeinerneuerung und der Anzahl der Baeume. Auch der Planteil ist entsprechend ueberarbeitet.  
Ersatzflaechen gem. Art. 6 f Bayer. Naturschutzgesetz fuer unvermeidbare Eingriffe stehen derzeit nicht zur Verfuegung. Mangels gesetzlicher Vorschrift wird auf eine Bereitstellung von Ersatzflaechen deshalb verzichtet.

Unterwoessen, den 26.03.1996

Markt Fuerstenzell, den 12.06.96.....

Der Architekt:

**HELMUT BIRNER**  
A R C H I T E K T  
HAUPTSTRASSE 61  
83245 UNTERWOSSEN  
TEL 08641/8899 FAX 08641/61078

MARKT FUERSTENZELL

( 1. Buergermeister )

