

**Begründung und Erläuterung**  
**zum Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet Aspertsham**  
  
**Markt Fürstenzell**  
  
**Landkreis Passau**

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 10. Nov. 1988

der Planfertiger:

PLANBÜRO  
*A. N. Gruber*  
INGENIEUR GF  
Bauingenieur für Gas Anlagen  
ENGELHARDT 7 1/2 • 8300 FÜRSTENZELL  
TELEFON 06308/450



## 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13.03.1986 mit seinem Deckblatt vom 18.8.1987 entwickelt.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angabe über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BBauG geregelt.

## 2. Anlaß zur Aufstellung

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Fürstenzell und das Interesse eines Gewerbetreibenden erfordert die Bereitstellung weiterer Gewerbegebiete. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden.

## 3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Grundstück " Gewerbegebiet Aspertsham " liegt westlich der Verbindungsstraße der Gemeindegebiete Aspertsham und Gurlarn. Im Südosten der Straße und des Baugebietes ist bereits ein Gewerbebetrieb ( Spedition ) mit Werkstattgebäude und LKW-Stellplätzen angesiedelt.

Im Süden und Westen wird das Baugebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

An der westlichen Grenze verläuft auch der Gurlarner Bach.

## 4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Errichtung einer Werkhalle mit Nebengebäude, in offener Bauweise, ausgewiesen.

Durch die Anordnung der Baugrenzen ist sichergestellt, daß die Uferzone des Gurlarner Baches un bebaut bleibt.

Durch die Festsetzung der Höhenlage ist gewährleistet, daß die baulichen Anlagen hochwasserfrei errichtet sind, und die Nachbargrundstücke bei evt. Hochwasser nicht nachteilig beeinflusst werden.

## 5. Vorgesehene Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE ( § 8 BAUNVO )

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößzahl bestimmt.

## 5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

## 5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das Baugebiet weist eine leichte Hanglage nach Westen, zum Gurlarner Bach, aus.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der Hochwasserberechnung

## 5.5. Erschließung und Versorgung

### 5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine befestigte Zufahrt von der Gurlarnerstraße aus.

An dieser Zufahrtstraße sind auch die erforderlichen Park- und Stellplätze angeordnet.

### 5.5.2 Kanalisation

Ein Anschluß an das Ortskanalnetz ist derzeit nicht gesichert. Die Abwässer ( keine gewerblichen Abwässer ) werden in einer 3-Kammer Ausfallgrube vorgeklärt und dann in einem Klärteich auf dem Baugebiet eingeleitet.

Das Überwasser des Klärteiches wird über den Gurlarner Bach dem Zellerbach zugeführt.

Nach Fertigstellung der geplanten Kanalisation sind die Gebäude an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

### 5.5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

### 5.5.4 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG ( OBAG )

Markt Fürstenzell

den 10. 11. 88

Der Bürgermeister: *Höller*

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § ~~20~~<sup>3</sup> Abs. ~~62~~  
BauGB vom 22. 11. 88 bis 22. 12. 88  
in Fürstenzell, Rathaus öffentlich ausgelegt.

Markt Fürstenzell

den 14. 02. 90

MARKT FÜRSTENZELL

Der Bürgermeister *Höller*  
1. Bürgermeister