



Bearbeitungsvermerk:

Die Bearbeitung erfolgte auf Beschluß des Marktes Fürstenzell vom 10.08.2000 durch

Architekturbüro  
 Hans-Jörg Hatzesberger  
 Dipl. Ing. (FH) Architekt  
 Hieblmühle, 94081 Fürstenzell  
 Tel. 08548/1000 Fax 520

Fürstenzell, den 08.11.2000

VORGANG	DATUM
Entwurf	08.11.2000
Änderung	11.01.2001
Änderung	08.03.2001
Änderung	

BEBAUUNGSPLAN

M=1:1000

GEWERBEGEBIET BUTZENBERGER WIESE

MARKT FÜRSTENZELL  
 LANDKREIS PASSAU

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 08.11.2000 in der Fassung vom 11.01.2001 hat mit Begründung vom 26.01.2001 bis 26.02.2001 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 18.01.2001 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 08.03.2001 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 06.06.2001



Markt Fürstenzell  
 .....  
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 06.06.2001 Rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 06.06.2001 bis 24.06.2001 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 06.06.2001 bekanntgegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll ist darzulegen (§215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Fürstenzell, den 22.06.2001



Markt Fürstenzell  
 .....  
 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

## BUTZENBERGER - WIESE

### MARKT FÜRSTENZELL

#### LKRS. PASSAU

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 08.03.2001

MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister



Planfertiger:

Architekturbüro  
Hans - Jörg Hatzesberger  
Dipl. Ing. (FH) Architekt  
Hieblmühle, 94081 Fürstenzell  
Tel.: 08548/1000 Fax: 520



# **BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „BUTZENBERGER – WIESE“ FÜRSTENZELL**

## **BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 01.06.1987 mit seinem Deckblatt Nr. 26 entwickelt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 der Baugesuche, auch während der Planfeststellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1-13 des BauGB geregelt.

### **2. Anlaß zur Aufstellung**

Zur Ansiedlung eines Gewerbegebietes im Marktbereich Fürstenzell beschließt die Marktgemeinde Fürstenzell die Aufstellung des Bebauungsplanes „Butzenberger – Wiese“ Gemarkung Altenmarkt.

### **3. Auswahl des Erschließungsgebietes**

Der Entwurf des Baugebietes „Butzenberger – Wiese“ grenzt im Norden an das bestehende allgemeine Wohngebiet an. Es erstreckt sich in östlicher Richtung bis zu den landwirtschaftlichen Betriebsstellen (teilweise aufgegeben). In westlicher Richtung wird das Gebiet durch die Kreisstraße PA 11 begrenzt. Aus erschließungstechnischen Gesichtspunkten (Kanal) wird als erster Bauabschnitt nur die Teilfläche für die Errichtung einer Lagerhalle ausgewiesen.

### **4. Städtebauliche Situation**

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Lagerhalle als Einzelgebäude in offener Bauweise mit Satteldach ausgewiesen.

### **5. Vorgesehene Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächen und Baumassenzahl (GRZ u. BMZ) und der Wandhöhe bestimmt.

#### **5.3 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise.

#### **5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen**

Das ausgewiesene Baugebiet ist eine Fläche mit nur geringen Höhenunterschieden.

## **BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „BUTZENBERGER – WIESE“ FÜRSTENZELL**

### **5.5 Erschließung und Versorgung**

#### **5.5.1 Straßen**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Kreisstraße PA 11. Sie wird entlang der Südgrenze des Feuerwehrgrundstücks errichtet. Die bestehende Feuerwehrezufahrt wird aufgelassen; sie findet über die neue Zufahrt statt.

#### **5.5.2 Kanalisation**

Es fällt kein Abwasser an. Oberflächenwasser ist mittels Sickerschächten auf dem Grundstück zu entsorgen.

#### **5.5.3 Wasserversorgung**

Es wird keine Wasserversorgung benötigt.

#### **5.5.4 Stromversorgung**

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG(OBAG), welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Der Anschluß der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel.

### **6. Immissionsschutz**

- 6.1 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird in jedem Fall der schalltechnische Einzelnachweis gefordert, um nachzuweisen, daß das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.
- 6.2 Vorhaben nach § 8 Abs. 3 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch entsprechende Schallschutznachweise sichergestellt ist, daß trotz des rechtlich hinzunehmenden zulässigen Immissionspotentials der umgebenden gewerblichen Nutzung gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen herrschen.

### **7. Voraussichtliche Auswirkung**

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

# BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „BUTZENBERGER – WIESE“ FÜRSTENZELL

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser.

### 2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Die Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes einzuhalten.

#### 2.2 Lagerhalle

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 6° - 12°

Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bzw. Blechdeckung  
unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen sind unzulässig.

Wandhöhe: UH max. 6,00 m über Urgelände

### 3. Immissionswerte

3.1 Es sind nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  = pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3.2 Die einzuhaltenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Teilflächen (ohne Pflanzflächen) sind.

Teilfläche	$L_w$ in dB (A)/m <sup>2</sup>	
	6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
Plangebiet West	60	45
Plangebiet Ost	55	40

3.3 Durch entsprechende schallgedämmte Bauausführung des Betriebsgebäudes sind die festzusetzenden Werte einzuhalten.

### 4. Stellplätze und Zufahrten

4.1 Für die Lagerhalle ist ein Stellplatz erforderlich.

4.2 Als Belag für die Zufahrten des Schwerlastverkehrs ist Verbundpflaster, für sonstige Zufahrten und Stellplätze sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.

### 5. Grundwasser

5.1 Im Bereich größerer baulicher Vorhaben sollten entsprechende Baugrunduntersuchungen und Grundwasserbeobachtungen durchgeführt werden.

## **BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „BUTZENBERGER – WIESE“ FÜRSTENZELL**

### **6. Einfriedungen**

**Zaunart:** An der Straßenseite Holzlatten- oder Maschendrahtzaun.  
Abstand zum Straßenrand der Kreisstraße PA 11 mind. 4,0 m. Zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes wird eine zusätzliche Hinterpflanzung des Zaunes empfohlen.  
Keine Sträucher aus der Negativliste.

**Zaunhöhe:** Von 0,80 bis 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,60 m Höhe errichtet werden.  
(Sichtdreieck).

**Ausführung:** Holzlattenzaun

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.  
Zaunfelder vor Zahnpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
Sockelhöhe max. 0,20 m über Gehsteig- bzw. Straßenüberkante.

Maschendrahtzaun

Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün oder graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sollten zur Wahrung des heimischen Ortsbildes mit bodenständigen Gehölzen sichthemmend bepflanzt werden. Keine Sträucher aus der Negativliste.

**Pfeiler:** Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,4 m tief, nicht höher wie Zaun.  
Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein oder Sichtbeton.  
Pfeilerbreite darf nur bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.  
Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen.

### **7. Grünflächen**

**7.1** Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Ablagerungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahnrand nicht überschreiten. Hochwachsende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m, gemessen von OK Fahrbahnrand, sind zulässig.

#### **7.2 Empfehlung**

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.

**Bäume:** Rotbuche

Stieleiche

Spitzahorn

Winterlinde

Sommerlinde

Zitterpappel

Ulme

Birke

Obstbäume

Weiter wird empfohlen einen Baum je 200-300qm Grundstücksfläche zu pflanzen

**Gehölze:** Hasel

Liguster

Heckenkirsche

Kornelkirsche

Vogelbeere

Feldahorn

Traubenkirsche

Schneeball

Pfaffenhütchen

Wildrose

Obstgehölz

## **BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BUTZENBERGER\_WIESE“ FÜRSTENZELL**

### **7.3 Negativ - Liste**

Bei allen öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin, dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:  
Lebensbaum, Scheinzypresse, Blaufichte, Trauerweide, Trauerbirke, Blutbuche.

## **8. Ausgleichsflächen**

### **8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

#### **8.1.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung**

Bestand: Ackerfläche

Bewertung: Kategorie I

### **8.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

#### **8.2.1 Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung**

Planung: Bebauung mit GRZ > 0,35

Einstufung: Typ A

### **8.3 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen**

#### **8.3.1 Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten**

Kategorie I + Bebauung Typ A = Beeinträchtigungsintensität AI

Kompensationsfaktor = 0,3

### **8.4 Auswahl der geeigneten Fläche und der naturschutzfachlich sinnvollen Ausgleichsmaßnahme**

#### **8.4.1 Berechnung der Ausgleichsfläche: $A = K \times F$**

Grundstücksfläche  $F = 2100 \text{ m}^2$

Kompensationsfaktor  $K = 0,3$

Ausgleichsfläche  $A = 630 \text{ m}^2$

8.4.2 Ausgleichsflächen von  $630 \text{ m}^2$  sind erforderlich. Diese Flächen sind aber erst im Zuge der Bebauungsplanerweiterung auszuweisen, wenn diese innerhalb der nächsten 5 Jahre eingeleitet wird. Andernfalls sind geeignete Ausgleichsflächen zu erstellen.

## **9. Ergänzungen und Empfehlungen**

### **9.1 Denkmalschutz**

Bei Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten und eventuell zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt zu melden.

9.2 Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Wasser in Zisternen aufzufangen (Inhalt mindestens  $5 \text{ cbm}$ ) und für Gartenwasser usw. zu nutzen. Desweiteren sollten bevorzugt natürliche Baustoffe (Ziegel / Holz) und nachwachsende Rohstoffe z.B. für Isolierung verwendet werden. Das Holz soll unbehandelt bleiben, oder mit einem biologisch unbedenklichen Lasuranstrich versehen werden.



9. Sonstige Darstellung und Festsetzung (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



558/2

PA 11

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

Flurstücksnummern

Straßenbezeichnung

Nutzungsschablone nach BauNVO 1990

Baugebiet	Wandhöhe
Grundflächenzahl	Dachform/
Bauweise	Dachneigung