

**BEBAUUNGSPLAN**  
**GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH NORD**

**MARKT FÜRSTENZELL**

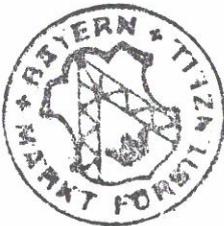
**LKRS. PASSAU**

**Aufgestellt:**

**Fürstenzell, den 29.03.2001**

**MARKT FÜRSTENZELL**

**1. Bürgermeister**



**Planfertiger :**

**Architekturbüro**

**Hans - Jörg Hatzesberger**

Dipl. Ing. (FH) Architekt

Hieblmühle, 94081 Fürstenzell

Tel.: 08548/1000

Fax: 520



*Hans-Jörg Hatzesberger*

# BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL

## **BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 01.06.1987 mit seinem Deckblatt Nr. 27 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 „Jägerwirth Nord“ Gemarkung Altenmarkt.

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

Der Entwurf des Baugebietes „Jägerwirth Nord“ grenzt im Norden, Nordosten und Südosten an landwirtschaftlich genutztes Gebiet. In südwestlicher Richtung wird das Gebiet durch die Kreisstraße PA 11 begrenzt.

### **4. Städtebauliche Situation**

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Büro- und Produktionshalle als Einzelgebäude in abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit Satteldach ausgewiesen sowie ein Regenrückhaltebecken.

### **5. Vorgesehene Festsetzungen**

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE (§ 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 Baumassen (GRZ u. BMZ) und der Wandhöhe bestimmt.

#### 5.3 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise

#### 5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und bauliche Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine Hanglage auf (Nord – Ost – Hang). Die Höhenlage der Erschließungsstraße richtet sich an der Einmündung nach den vorhandenen Verkehrsflächen. Das Baugebiet wird künftig auf 2 verschiedene Höhen angebösch; die Parkflächen im Südwesten und die Hallenebene mit Vorplatz für LKW – Verkehr.

## **BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL**

### **5.5 Erschließung und Versorgung**

#### 5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Kreisstraße PA 11.

5.5.2 Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Wasserbeseitigungsanlage des Marktes Fürstenzell über eine Hubanlage eingeleitet. Das Oberflächenwasser ist mittels Sickerschächten auf dem Grundstück zu entsorgen.

#### 5.5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des ZVWV Unteres Inntal, Egsee 13, 94099 Ruhstorf/Rott gesichert.

#### 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. Grundwasser**

Es wird empfohlen, auf der zu bebauenden Fläche Grundwasseruntersuchungen und Grundwasserbeobachtungen vorzunehmen.

### **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 „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bauweise

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser.

### 2. Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, daß sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.

Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur festzustellen und in den Schnitt- und Ansichtsplänen einzuzeichnen und maßlich anzugeben, wobei die Höhenlage der Straße darzustellen ist.

### 3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Die Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes einzuhalten.

3.2 Geschößzahl: Max. 2 Vollgeschosse

3.3 Dachform: Satteldach

3.4 Dachneigung: 5° - 10°

3.5 Dachdeckung: Blechdeckung (unbeschichtete Kupfer- Zink- u. Bleideckungen sind unzulässig)

3.6 Sockelhöhe: Max. 0,30 m

3.7 Wandhöhe: WH max. 8,50 m über das im Bebauungsplan festgelegte Gelände.

### 4. Immissionswerte

4.1 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.

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

6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
60 d B(A) / m <sup>2</sup>	45 d B(A) / m <sup>2</sup>

4.3 Durch entsprechende schallgedämmte Bauausführung des Betriebsgebäudes sind die festgesetzten Werte einzuhalten.

### 5. Stellplätze und Zufahrten

4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Bekanntmachung des BstMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze.

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

### 6. Einfriedungen

Zaunart: An der Straßenseite Holzlaten- 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 Zäune bis 0,60 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck).

Doppelstahlmattenzaun verzinkt  
h 2,23

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRT NORD“ FÜRSTENZELL

- Ausführung: Holzlattenzaun  
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten 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.

Gitterzaun  
verzinkt

### 7. Grünflächen

- 7.1 Jedem Bauantrag im Gewerbegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, sowie ein Entwicklungs- und Pflegekonzept für die Ausgleichsmaßnahmen beizufügen.  
Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.
- 7.2 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.
- 7.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
- 7.4 Die Freileitung ist 20 m nach links und rechts von Bäumen der 1. Wuchsklasse freizuhalten.
- 7.5 Empfehlung  
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.
- 7.5.1 Liste der Bäume 1. Wuchsklasse, Pflanzgröße 2xv,H,12/14  
Quercus robur  
Acer platanoides  
Alnus glutinosa  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Populus tremula  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Obstbäume in heimischen Sorten, H und h, 2-jährige Veredelungen
- Bäume 2. und 3. Wuchsklasse, Pflanzgröße Hei, 200/250  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Sorbus aucuparia  
Prunus padus

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL

- 7.5.2 Sträucher für Feldhecken, Grundstücksabschirmung, 2xv,80/125  
Pflanzabstand: 1,0 bis 1,5 m, je nach Sorte  
Coryllus avellana  
Ligustrum vulgare  
Cornus mas  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Euonimus europäus  
Salix viminalis  
Salix purpurea  
Salix daphnoides  
Salix caprea  
Crataegus monogyna  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra
- 7.6 Negativ – Liste: In öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:  
Thuja occidentalis  
Chamaecyparis in Sorten  
Picea pungens glauca  
Salix alba „pendula“  
Betula tristis  
Fagus sylvatica purpurea
- 7.7 Private Grünflächen:
- 7.7.1 In den privaten Grünflächen ist ein Baum der Wuchsklasse 1 – 3, je 200 m<sup>2</sup> zu pflanzen, Artenliste sh. 7.5.1).  
Bäume der Wuchsklasse 2 und 3 im Sicherheitsbereich des Energieversorgungsunternehmens.
- 7.7.2 Das Gewerbegebiet ist entlang der Kreisstraße PA 11 und an der Südostseite einzufassen mit Sträuchern gemäß 7.5.2).  
In dieser Sträucherkulisse sind Bäume 2. und 3. Wuchsklasse einzubinden nach Liste 7.5.1), mindestens je 10 m 1 Stück.
- 7.7.3 Die Ostseite des Gebäudes ist intensiv mit Kletterpflanzen zu begrünen zur Einbindung in die Landschaft:  
z.B.: Hedera helix  
Parthenocissus tric. „Veitchii“
- 7.7.4 Baumpflanzung: Auf dem Grundstück sind Bäume zu pflanzen  
Wuchsordnung, sh. Liste 7.5.1), je 500 m<sup>2</sup> 1 Stück (wg. des Sicherheitsabstandes des Energieversorgungsunternehmens).
- 7.7.5 Die sonstigen Grünanlagen sind gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

### **8. Ausgleichsflächen**

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

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

Bestand: Ackerfläche

Bewertung: Kategorie 1

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL

### 8.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und der 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 Beeinträchtigungsintensität

Kategorie I + Bebauung Typ A = Beeinträchtigungsintensität AI

Kompensationsfaktor = 0,3

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

#### 8.4.1 Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgewiesen.

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

Grundstücksfläche:  $F = 9950 \text{ m}^2$

Kompensationsfaktor:  $K = 0,3$

Ausgleichsfläche  $A = 2985 \text{ m}^2$

### 8.5 Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen

#### 8.5.1 Bereich oberhalb des Regenrückhaltebeckens = $1700 \text{ m}^2$

8.5.1.1 Die Ausgleichsflächen oberhalb des Regenrückhaltebeckens sind einzufassen mit einer Feldhecke, 1 – 4 – reihig, Abstand und Pflanzgröße (sh. Liste 7.5.2). Entlang des Zaunes können auch einzelne Unterbrechungen zwischen 5 und 8 m Länge zur Gestaltung eingebaut werden.

8.5.1.2 Anlage einer Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen in Halb- und Hochstamm (wg. Überlandleitung), Pflanzgröße: 2-jährige Veredlungen, je  $100 \text{ m}^2$  2 Stück.

8.5.1.3 Die Wiese ist als Streuobstwiese anzulegen.

8.5.1.4 Die Streuobstwiese mit Obstbäumen und Feldgehölzen sind entsprechend ihrer Nutzung dauerhaft zu pflegen.

#### 8.5.2 Regenrückhaltebecken und unterer Bereich: = $1750 \text{ m}^2$

8.5.2.1 Die Ausgleichsflächen im unteren Bereich sind mit Feldgehölzen einzufassen (gleichwertig wie 7.5.2), zusätzlich sind hier einzustreuen Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (sh. Liste 7.5.1), entsprechend den Standortbedingungen (*Alnus glutiosa*, *Prunus padus*).

8.5.2.2 Um den Regenrückhalteteich und im unteren Bereich der Ausgleichsflächen sind Bäume einzubauen, 1. bis 3. Wuchsordnung, vor allem *Fraxinus excelsior*, *Alnus glutiosa* und *Prunus padus*, einzeln stehend oder in Gruppen oder auch im Feldgehölz mit eingebaut zur lockeren Gestaltung. Pflanzdichte der Bäume 1. Bis 3. Wuchsordnung – je  $100 \text{ m}^2$  Stück. Pflanzgrößen (sh. 7.5.1).

8.5.2.3 Der Regenrückhalteteich ist mit Wasser-, Sumpfpflanzen zu begrünen, je  $100 \text{ m}^2$  20 Stück, Sorten: *Phragmites communis*, *Scirpus lacustris*, *Iris pseudoac.*, *Typha latifolia*.

8.5.2.4 Die Grünfläche ist als Magerwiese, bzw. leicht zur Versäuerung, Versumpfung der neigenden Wiese anzulegen.

8.5.2.5 Die Gehölze, der Regenrückhalteteich und die Wiese sind entsprechend ihrer Anlage und Nutzung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

## **BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL**

### **9. Ergänzungen und Empfehlungen**

#### 9.1 Denkmalschutz

Bei Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten und evtl. 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 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.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

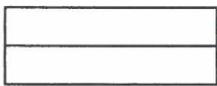
Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 81)

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet (§1 Abs.2 Nr.8 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO)  
 Es werden nur Vorhaben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 zugelassen.  
 Unzulässig sind Vorhaben nach § 8 Abs. 2 Nr.2-4 und Abs. 3 BauNVO.  
 1.2 Bei gewerblichen Bauvorhaben ist das Gewerbeaufsichtsamt zu beteiligen

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO).

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

- 2.1.  Mittelstrich = Firstrichtung parallel zur Längsrichtung des Gebäudes.  
 GRZ = 0,50 BMZ = 2,5

### 3. Bauweise, , Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB §§ 22,23 BauNVO)

- 3.1 **b** Abweichende Bauweise  
 3.2  Baugrenze  
 3.3  Baugrenze

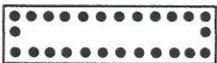
### 5 Verkehrsflächen (§9Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 5.1.  Straßenverkehrsfläche  
 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m  
 5.2  Einfahrt

### 6 Hauptversorgungsleitungen

- 6.1  Kanalisation  
 6.2  Freileitung 20KV

### 7. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1  Private Grünflächen  
 Bäume  
 Sträucher  sonstige Bepflanzungen  
 7.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 7.3  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

8.1  Baugrenze

8.2 St Stellplätze

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

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

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

558/2

Flurstücksnummern

AS 2F

Straßenbezeichnung

Nutzungsschablone nach BauNVO 1990

Baugebiet	Wandhöhe
Grundflächen	Dachform
Bauweise	Dachneigung