

**BEBAUUNGSPLAN**  
**GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH-OST**

**MARKT FÜRSTENZELL**

**LKRS. PASSAU**

**Aufgestellt:**

**Fürstenzell, den 24. August 1998**

**Überarbeitet: 01. Oktober 1998**

**03. Dezember 1998**

**Planfertiger:**

**PLANUNGSBÜRO**  
**ING. RAINER GRUBER BFIA**  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen  
94081 Fürstenzell-Engertsham  
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

# BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST„ FÜRSTENZELL

## BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13. 03. 1986 mit seinem Deckblatt Nr. 19 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 ~~BauG~~ geregelt.

*BauGB*

### 2. Anlaß zur Aufstellung

Zur Ansiedlung eines Gewerbegebietes im Marktbereich Fürstenzell beschließt die Marktgemeinde Fürstenzell die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Gewerbegebiet Jägerwirth - Ost** Gemarkung Altenmarkt.

### 3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet Gewerbegebiet Jägerwirth - Ost grenzt im Westen an das bestehende Baugebiet Jägerwirth - Stockerfeld an.

Es erstreckt sich in östlicher Richtung bis zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, in südlicher Richtung wird das Gebiet durch die Kreisstraße PA 11 begrenzt.

Gemäß § 246 Abs. 6 BauGB wird als Ausgleichsfläche die ehemalige Kiesgrube in Straß festgesetzt. Eine dingliche Sicherung erfolgte bereits im Rahmen der Baugebietsausweisung „Fürstenzeller Feld“.

### 4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzelgebäude in offener Bauweise mit Satteldach ausgewiesen. Entlang der Kreisstraße ist die Werkhalle geplant. Südlich ist das Wohnhaus des Betriebsinhabers angeordnet. Im Westen wird zur Bildung einer Hof - Situation das Garagengebäude errichtet.

### 5. Vorgesehene Festsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes 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 Geschosflächenzahl ( GRZ u. GFZ ) der Geschoszahl und der Traufhöhe bestimmt.

#### 5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

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

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine Hanglage ( Südhang ) auf. Die Höhenlage der Erschließungsstraßen richtet sich an den Einmündungen nach den vorhandenen Verkehrsflächen. Im Baugebiet werden die Straßen im wesentlichen den Geländehöhen angepaßt. Entsteht jedoch eine zu unruhige Linienführung, so wird die Gradienten als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

## BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBE GEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

### 5.5 Erschließung und Versorgung

#### 5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Kreisstraße PA 11  
Diese Zufahrt dient auch einer möglichen späteren Erweiterung des Baugebietes in nord-  
westlicher Richtung.

#### 5.5.2 Kanalisation, Grundwasser

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Markt Fürstenzell  
im Trennsystem über eine Hubanlage eingeleitet. Bis zur Herstellung der gemeindlichen Kanalleitung wird  
das Abwasser in einer  
3-Kammer-Kläranlage vorgeklärt, das Überwasser über einen Sickerschacht versickert. Im Rahmen des  
Baugenehmigungsverfahrens ist mittels Sickertest der Nachweis der Versickerung zu erbringen.  
Evt. anstehendes Grundwasser in der Hanglage der Baumaßnahme wird durch Baugrunduntersuchung  
festgestellt und durch entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

#### 5.5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des ZV WW  
unteres Inntal, Eglsee 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. 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 ( § ~~13a Abs. 2 BBauG~~ ) ist  
daher nicht erforderlich.

180 Abs. 2 BauGB

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.1 BAUWEISE

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

### 0.2 BAUDICHTE

|      |  |
|------|--|
| 0.31 | Wohnungen je Gebäude<br>pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig   |
| 0.32 | Garagen je Gebäude<br>Je Wohngebäude sind mind. 2 Garagen ( Stellplätze ) bzw.<br>mind. 2 Stpl. je Wohneinheit zu errichten.<br>Mindestens 1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nettogröße für die gewerbl. Gebäude. |

### 0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0,41 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf  
Gebäudetiefe Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß.
- Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß  
mit 1 Obergeschoß oder Erdgeschoß und ausgebautes  
Dachgeschoß oder Erdgeschoß.
- Die Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes einzuhalten.

## BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

- o.42 zu 2.1 Zulässig: 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 25° - 35°  
 Dachdeckung: Pfannen ziegelrot  
 Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette, gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht  
 Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1.5 m<sup>2</sup> Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang und der Gaupen untereinander mind. 2.5m.  
 Anzahl der Gaupen max 2 Stück je Dachseite  
 Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelaußenmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden.  
 Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.  
 Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.
- 0.43 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß  
 ( Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden )  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 25° - 35°  
 Dachdeckung: Pfannen ziegelrot  
 Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette, gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht.  
 Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1.5 m<sup>2</sup> Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang und der Gaupen untereinander mind. 2.50 m.  
 Anzahl der Gaupen max. 2 Stück je Dachseite.  
 Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5.50 m angeordnet werden.  
 Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.  
 Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.
- 0.4 4 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
 ( Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden )  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 30° - 40°  
 Dachdeckung: Pfannen ziegelrot  
 Kniestock: Zulässig bis max. 0,80 m von OK-Decke bis OK-Pfette  
 Bei Landhaustypen mit traufseitiger Holzverkleidung im DG - Bereich sind Kniestöcke bis 1.40 m von OK Decke bis OK Pfette, gemessen im Bereich der Gebäude Hauptflucht zulässig.  
 Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1,5 m<sup>2</sup> Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang und der Gaupen untereinander mind. 2.50 m. Anzahl der Gaupen max 2 Stück je Dachseite.

## BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

- Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand

0,45 zu 2.1 zulässig

- Werkhalle  
1 Vollgeschoß und teilweise Untergeschoß am Hang
- Dachform: Satteldach und Pyramidendach ( Späneturm )
- Dachneigung: 18°- 28°
- Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand
- Traufhöhe: TH max. 3.75 m Werkhalle, max. 10,0 m Späneturm jeweils über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

### 0,5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.51 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen  
Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden. Wandhöhe traufseitig nicht über 3,0 m hangseitig und 5,0 m talseitig. Soweit dabei die Höhenentwicklung von Art. 7 Abs. 4 BayVO abweicht, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.  
Wandhöhe am First nicht über 4,75 m vom Geländeniveau, hangseitig gemessen. Bei Grenzgaragen darf eine Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
- 0,52 Stellplätze und Zufahrten  
Stellplätze und Garagen-Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht abgezäunt werden. Als Belag für diese Flächen sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.

### 0,6 STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

Um die gegebene Gelände-Formation ( Hanglage ) nicht zu zerstören sind Stützmauern und Böschungen ( terrassierte Abgrabungen und Auffüllungen ) nicht erlaubt. Ausnahmsweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen am Gebäude, zur Errichtung von Wohnterrassen bis max 1.50 m Höhe in einem Abstand von der talseitigen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m.

## BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

0,7

### EINFRIEDUNGEN

- Zaunart:** An der Straßenseite Holzlatten-, Hannichel- oder Maschendrahtzaun. Abstand zum Straßenrand mind. 0,5 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 ). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
- Ausführung:** Holzlatten- und Hannichelzaun:  
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 eines 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.

### 0,8 GRÜNFLÄCHEN

- 0,81** Vorgartenflächen  
Die Vorgartenflächen dürfen zur öffentlichen Fläche hin nicht abgezäunt werden.  
Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Sträucher und Pflanzen zu verwenden. In Vorgartenflächen dürfen auch Stellflächen für PKW, entsprechend 0,52, angelegt werden.
- 0,82** Ortsrandeingrünung  
Zur Abgrenzung des Baugebietes zu den angrenzenden Feldern ist an der südost- und südwestseitigen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 537 eine freiwachsende Blütenhecke zu pflanzen.  
Bei Anpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von 2,0 m bei Gewächsen bis 2,0 m Höhe; und 4,0 m bei Gewächsen über 2,0 m Höhe einzuhalten.  
Bei Anpflanzungen von Bäumen an der Grenze zur Kreisstraße PA 11 ist ein Abstand von 4,5 m zum befestigten Fahrbandrand einzuhalten.  
Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabel der OBAG ist ein Abstand von je 2,50 m beidseitig der Leitungen einzuhalten.
- 0,83** Freiflächengestaltungsplan  
Zur Sicherstellung einer geordneten Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen

## BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

0,84 Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Ablagerungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbandrand nicht überschreiten. Hochwachsende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m, gemessen von OK Fahrbahnrand, sind zulässig.

0,85 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 - 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen

Gehölze:           Hasel  
                      Liguster  
                      Heckenkirsche  
                      Kornelkirsche  
                      Vogelbeere  
                      Feldahorn  
                      Traubenkirsche  
                      Schneeball  
                      Pfaffenhütchen  
                      Wildrosen  
                      Obstgehölze

0,86           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

### 0.9 Ergänzungen und Empfehlungen

- 0,91           **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.
- 0,92           Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Wasser in Zisternen aufzufangen ( Inhalt mindestens 5 m<sup>3</sup> ) und für WC - Spülung, Gartenwasser usw. zu nutzen. Desweiteren sollten bevorzugt natürliche Baustoffe ( Ziegel / Holz ) und nachwachsende Rohstoffe z. B. für Isolierung verwendet werden  
Bei Holz als Außenschalung ist eine senkrechte Anordnung, möglichst als sog. überluchte Schalung vorzusehen.  
Das Holz soll unbehandelt bleiben, oder mit einem biologisch unbedenklichen Lasuranstrich versehen werden.

## BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBE GEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

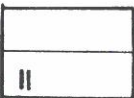
#### 1. Art der baulichen Nutzung

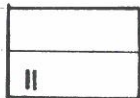
- 1.1.3 **GE**                      Eingeschränktes Gewerbegebiet ( § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO )  
( Vorhaben nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden zugelassen )  
Nachtarbeit in der Zeit vom 22.00 bis 6.00 Uhr wird ausgeschlossen.  
Die Lärmemission ( flächenbezogen ) wird auf max 60dB ( A ) / m<sup>2</sup> festgelegt.

#### 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:

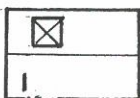
- 2.1  Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung parallel zur Längsrichtung des Gebäudes

- 2.1.2  Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang  
GRZ = 0,3                      GFZ = 0,5




- Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß  
GRZ = 0,3                      GFZ = 0,5

- Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß  
GRZ = 0,3                      GFZ = 0,5



- Zulässig: 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze = Erdgeschoß und teilweise Untergeschoß am Hang  
G R Z = 0,3                      G F Z = 0,5

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

- 3.1  Offene Bauweise


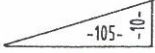
- 3.2  Baugrenze

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 B Bay.BO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt ( siehe Komm. Simon zu Art. 7 Rd.Nr. 4b)



## BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST“, FÜRSTENZELL

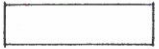

### 5. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB )

- 5.1  Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m ( z.B. 10 / 105 )




### 6. Hauptversorgungsleitungen ( § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB )

- 6.1  Kanalisation - Hauptleitung

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





- 7.1  Private Vorgärten und Garageneinfahrten die zur Straße hin nicht abge-  
zäunt werden dürfen
- 7.2  Pflanzgebot für Bäume

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

- 8.1  Baugrenze
- 8.2  Stellplätze
- 8.3  Garagen

### 9. Sonstige Darstellung und Festsetzung

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

- 9.1  zu pflanzende Bäume und Gehölze
- 9.2  zu pflanzende Bäume und Gehölze ( zwingend )
- 9.3  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB ).
- 9.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes ( § 9 Abs. BauGB )

## BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

164/11

Flurstücksnummern

35

Grundstücknummerierung

PLANSTRASSE

Straßenbezeichnung



Höhenlinien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 18. August 1976 ( BGBl. I S. 2256 Ber. S. 3617 )

Der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 ( BGBl I S. 1764 )

Der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 2. Juli 1982 ( Bay Rs 2132 - 1 - 1 )  
sowie der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 ( BGBl I S. 883 ).

Der Bebauungsplan-Entwurf vom ~~07.07.1994~~ 24.08.93 in der Fassung vom 03.12.93 hat mit Begründung vom 21.01.93 bis 22.02.93 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 13.01.93 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 25.02.93 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 155 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 23.06.93



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 23.06.93 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 23.06.93 bis 08.07.93 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 23.06.93 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 2 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 03.07.93



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister