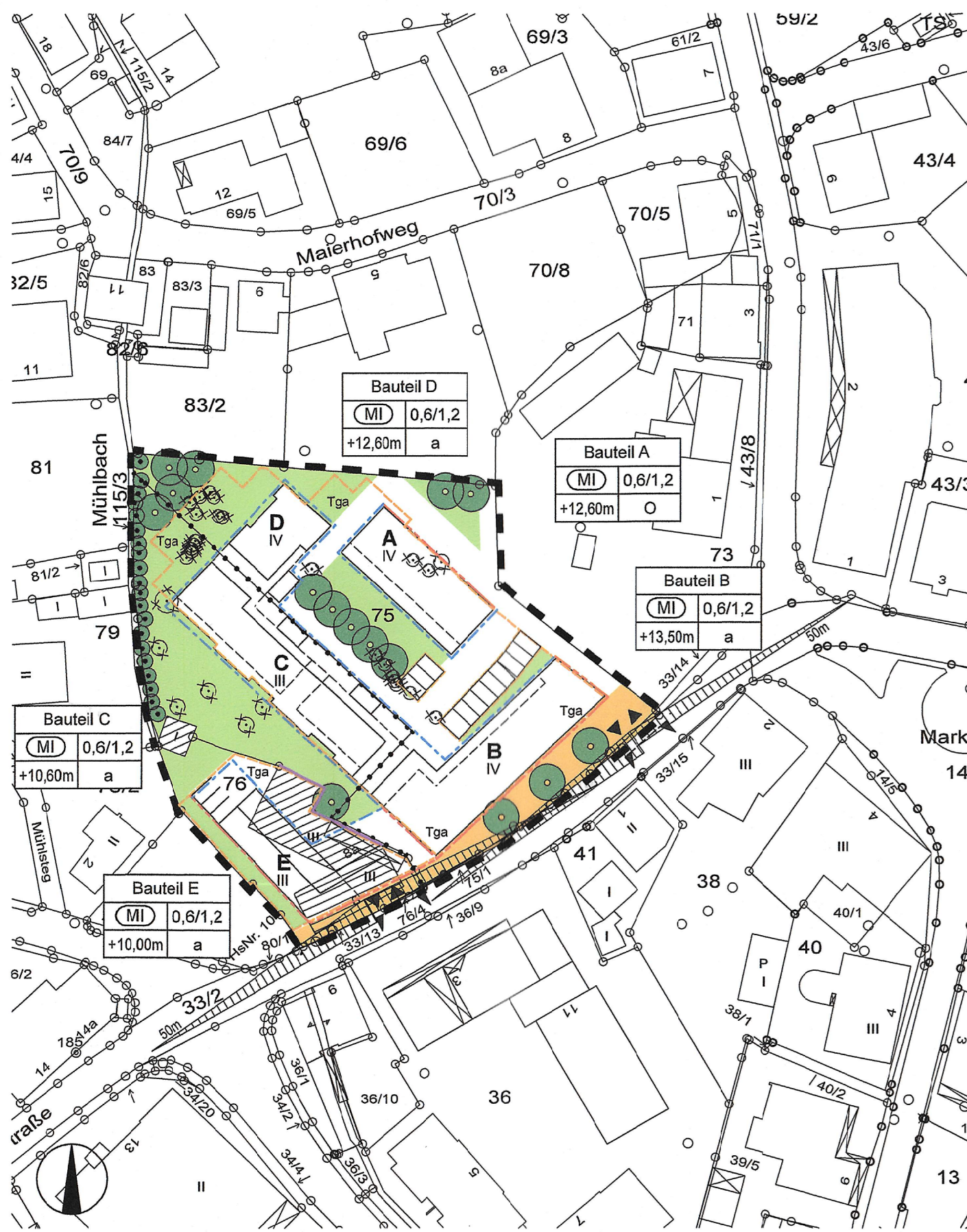


Lageplan M 1/1000



der Inhalt dieses Planes ist geistiges Eigentum von "Koeberl Doeringer Architekten".  
 die Urheber-, Bild- und Vervielfältigungsrechte für den Entwurf und alle dazugehörigen Entwürfe, Details, Zeichnungen, Modelle und dem Bauwerk selbst liegen bei "Koeberl Doeringer Architekten".  
 bei Zuwiderhandlungen können besitzungs- und schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

A) Geänderte textliche Festsetzungen:

(alle nicht aufgelisteten Festsetzungen behalten weiterhin Gültigkeit)

2.) Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,60 bei allen Gebäudeteilen  
 Geschossflächenzahl GFZ = 1,20 bei allen Gebäudeteilen
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse max. IV Bauteil A, B, D  
 max. III Bauteil C, E

3.) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise:

- 3.3 Gem. §22 Bau NVO wird im Bereich der Bauteile B, C, D, E eine abweichende Bauweise festgesetzt, für Bauteil A eine offene Bauweise.

4.) Gebäude:

- 4.1 Dachform: Gebäude A-D: Flachdach  
 Gebäude E: Satteldach
- 4.2 Dachneigung: Satteldach 5-30°, Flachdach 0-3°
- 4.3 Eindeckung: Hauptgebäude: zugelassen bei Satteldach sind naturrote, braune oder anthrazite Pfannen, Flachdächer sind als Gründach auszubilden  
 Nebengebäude: zusätzlich Blech- und Folieneindeckung zulässig

4.8 Wandhöhe:

Das Maß der Wandhöhe ist nach §6 Abs.4 BayBo festgesetzt.  
 Die max. zulässigen Wandhöhen sind aus den Schemaschnitten der Anlage 1 dem Bauteil entsprechend zu entnehmen.  
 Die Außenwandhöhe wird von der fertigen Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Die fertige Fußbodenoberkante darf max. 0,50m über natürlichem Gelände liegen. Gemessen wird jeweils an der ungünstigsten Stelle (talseits).

4.13 Gestaltung der Baukörper:

Alle Baukörper sind in orthogonaler Form auszubilden und mit eingeschobenen Loggien/Balkonen zu untergliedern.  
 Fassadengestaltung mit Scheibenputz, Rieselputz oder Glattputz in gedeckten Farben. Keine grellen Anstriche.  
 Verkleidungen in Holz oder Holzwerkstoffen sind zulässig.  
 Die Fenster der Baukörper sind als stehendes Format (Lochfassadencharakter) zu planen.

Die Fassade des Baukörpers B ist als geglederte Fassade auszuführen.  
 Vor Ausführung der Fassade (Putz/Verkleidungen, Brüstungen, Anstriche), Fenster und Sonnenschutz sind der Marktgemeinde Fürstenzell aussagekräftige Detailzeichnungen und Muster hinsichtlich Material, Struktur und Farbe vorzulegen und freigeben zu lassen.  
 Die Fassade des Erdgeschosses ist als gestalterisches Sockelgeschoss auszubilden bzw. von der übrigen Fassade gestalterisch abzusetzen.  
 Die Absetzung bzw. Kenntlichmachung des Sockelgeschosses kann zum Beispiel durch horizontale Putzliesene oder Putzfuge erfolgen.  
 Die Differenzierung von Sockelgeschoss zur übrigen Fassade durch Struktur und Farbgebung des Fassadenputzes ist zulässig.  
 Die Fenster bzw. Schaufenster im EG sind in Leibungen zu setzen die bis zur fertigen Geländeoberfläche bzw. Gehweg zu führen sind.

4.18 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind gem. BayBo Art.6 in der Fassung vom 01.02.2021 einzuhalten.

6.) Stellplätze:

- 6.1 Richtzahlen: nach Anh. §86 BayBO ausgenommen Wohnungen
- 6.2 Wohnungen: für Wohnungen von Mehrfamilienhäusern sind 1,5Stp./Wohnung festgesetzt, für Einfamilienhäuser werden 2,0Stp./Wohnhaus festgesetzt.  
 Die Aufstellflächen vor Garagen werden nicht als Stellplatzflächen angerechnet.

B) Planliche Festsetzungen:

1.) Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) Verkehrsflächen

- 2.1 öffentlicher Gehwegbereich

3.) Grünflächen/Grünordnung

- 3.1 private Grünfläche
- 3.2 Einzelbaum zu pflanzen
- 3.3 Baum bzw. Strauchreihen zu pflanzen
- 3.4 Baum zu erhalten
- 3.4 Baum zu entfernen

4.) Planzeichen

- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 abweichende Bauweise
- 4.3 Baugrenze
- 4.4 Baulinie
- 4.5 Umgrenzung von Flächen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 4.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches
- 4.7 Ein-/ Ausfahrt
- 4.8 Einfahrtsbereich

C) Planliche Hinweise:

- 5.1 Geplante Bebauung
- 5.2 Müll
- 5.3 Bestehende Gebäude
- 5.4 Umgrenzung Tiefgarage
- 5.5 Sichtdreieck
- 5.6 Brandwand

Bebauungsplan „MI Griesbacher Straße“, Deckblatt Nr. 1

VERFAHRENSVERMERK

- Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 25.08.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „MI Griesbacher Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB). Der Änderungsbeschluss wurde am 26.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 i. d. F. vom 13.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 i. d. F. vom 13.04.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 27.07.2021 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „MI Griesbacher Straße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 27.07.2021 als Satzung beschlossen.

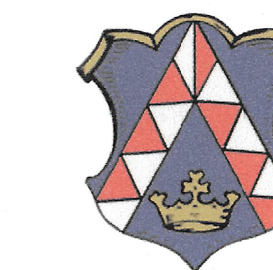
Fürstenzell, 08.02.2022  
 MARKT FÜRSTENZELL  
 H a m m e r  
 1. Bürgermeister

Fürstenzell, 08.02.2022  
 MARKT FÜRSTENZELL  
 H a m m e r  
 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „MI Griesbacher Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 09.02.2022 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „MI Griesbacher Straße“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „MI Griesbacher Straße“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenzell, 09.02.2022  
 MARKT FÜRSTENZELL  
 H a m m e r  
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN  
 der Innenentwicklung gem. §13a BauGB  
 Deckblatt Nr. 1 "MI Griesbacher Strasse"  
 Mischgebiet (MI) - §6 Bau NVO



Marktgemeinde Fürstenzell  
 Landkreis Passau  
 Regierungsbezirk Niederbayern

Aufsteller:  
 Marktgemeinde Fürstenzell  
 Marienplatz 7  
 94081 Fürstenzell

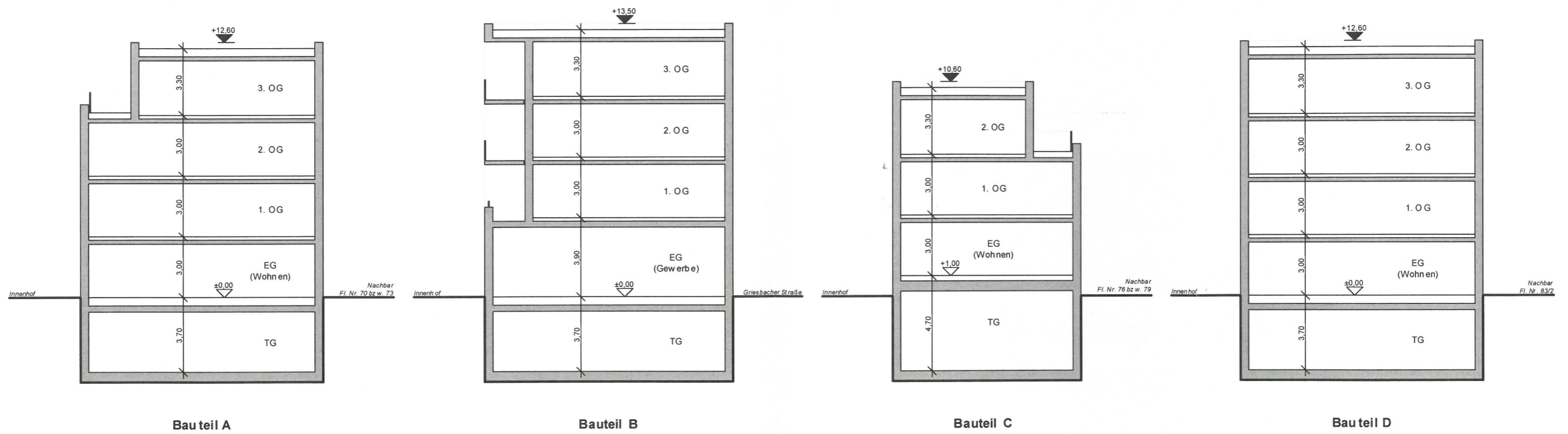
Endausfertigung i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 27.07.2021  
 Lageplan M 1/1000

Planung  
 koeberl doeringer architekten  
 Messestraße 6, 94036 Passau

koeberl doeringer architekten



koeberl doeringer  
 architektenpartnerschaft  
 messestraße 6  
 d-94036 passau  
 t+49 (0)931 - 999 00 04-90  
 f+49 (0)931 - 999 00 04-90  
 info@koeberl-doeringer.com  
 www.koeberl-doeringer.com



Fürstenzell, 08.02.2022

MARKT FÜRSTENZELL

*Hammer*  
Hammer  
1. Bürgermeister

DECKBLATT NR. 1  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „MI GRIESBACHER STRASSE“  
FÜRSTENZELL,  
ENDAUSFERTIGUNG I.D.F. DES SATZUNGSBESCHLUSSES  
VOM 27.07.2021  
GEMARKUNG FÜRSTENZELL

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSGEBIET

Der Geltungsbereich der o.a. Bebauungsplanänderung umfasst die Flurnummern 75, 75/1, 75/2, 76, 76/3, 76/4, 76/5, T.v. 33/13 und T.v. 33/14, Gemarkung Fürstenzell, mit einer Gesamtgröße von ca. 6.200 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet liegt im Ortszentrum von Fürstenzell direkt an der St 2118.

Um Planungen im Geltungsbereich zu vereinfachen, werden die Flurnummern 75, 75/2, 76/3 und 76/5 zu einer Flurnummer 75 zusammengelegt.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Markt Fürstenzell beabsichtigt, den Bebauungsplan „MI Griesbacher Strasse“, aufgrund der aktuellen Planung einer Wohnanlage mit Gewerbe und Tiefgarage auf der Flur-Nr. 75, geringfügig zu ändern.

Durch die Nähe zur Stadt Passau und nahe Anbindung an die Autobahn A3 besteht in Fürstenzell ein hoher Bedarf an Büro-, Praxis-, Gewerbe- und Wohnflächen. Mit dem geplanten Bauvorhaben soll der Bedarf möglichst gedeckt werden.

Mit Deckblatt Nr. 1 sollen die einzelnen Baukörper des Geltungsbereiches in Form und Lage neu angeordnet und bezeichnet werden um diese städtebaulich und architektonisch in das Ortsbild Fürstenzell einzufügen.

Der Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes „MI Griesbacher Strasse“ durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 25.08.2020 durch den Marktgemeinderat gefasst.

3. FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan ist ein Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO festgesetzt.

Mit Deckblatt Nr. 1 wird die Obergrenze für Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für alle Baukörper festgesetzt. Diese darf durch Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden.

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird eine Obergrenze von 1,2 auch für alle Baukörper festgesetzt.

Zuvor war lediglich für einen Baukörper eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8, für die restlichen Baukörper bereits die Obergrenze festgesetzt.

D.h. das Maß der baulichen Nutzung wird geringfügig angehoben.

Durch die Zusammenlegung der Flurstücke 75, 75/2, 76/3 und 76/5 entsteht das neue Flurstück 75. Die Obergrenze für GRZ und GFZ wurde vom ursprünglich größten Flurstück des Geltungsbereiches übernommen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird für die Bauteile A, B, D auf vier, für die Bauteile C, E auf 3 festgesetzt. Durch die Anpassung ist es möglich, mit geringer Grundstücksversiegelung möglichst großzügige Wohn- und Gewerbeflächen zu erstellen ohne dabei die Obergrenze der GFZ zu überschreiten.

Die Lage der Baukörper wird entlang der Griesbacher Strasse, südwestlich von Bauteil E und B und nordöstlich von Bauteil A und B über Baulinien, die restlichen Baukörper über Baugrenzen definiert.

Die Abstandsflächen sind gem. BayBo Art.6 in der Fassung vom 01.02.2021 einzuhalten.

Abweichend zu den Abstandsflächen ist auf Flur-Nr. 76 die nördliche Außenwand des Bauteils E als Grenzwall zur Flur-Nr. 75 zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass die Grenzwall als Brandwall im Sinne von Art. 28 BayBo ausgeführt wird.

Außerdem abweichend sind auf Flur-Nr. 75 die Abstandsflächen entlang von Baulinien von der Abstandsflächenregelung gem. BayBo Art.6 ausgeschlossen und müssen hier nicht eingehalten werden.

Die Bauweise wird entsprechend der neuen Anordnung der Baukörper neu festgesetzt.

Die zulässigen Dachformen werden für die Baukörper A-D auf ein Flachdach reduziert um ein einheitliches Gesamtbild zu schaffen. Für Baukörper E bleibt unverändert nur ein Satteldach zulässig.

Für die Dacheindeckung wird bei Flachdächern zukünftig ein Gründach festgesetzt um einen Ausgleich zu den versiegelten Flächen zu schaffen. Die zulässigen Dacheindeckungen für Satteldach bleiben unverändert.

Die Gestaltung der Baukörper wird neu definiert bzw. vorgeschrieben damit sich vor allem das Bauteil B, welches direkt an der Griesbacher Straße steht, städtebaulich und architektonisch ansprechend in das Ortsbild Fürstentum einfügt.

Entsprechend der neuen Anordnung und Gestaltung der Baukörper wurden neue Schemaschnitte mit neu festgelegten Wandhöhen erstellt und liegen als Anlage 1 dem Deckblatt Nr. 1 bei.

Der Vermerk zur Ermittlung der max. Außenwandhöhe bleibt unverändert.

#### 4. BAULEITPLANVERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 6.200 m<sup>2</sup> und liegt somit deutlich unter der Wertgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

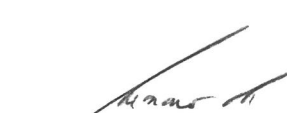
Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB bzw. auf die Aufstellung eines Umweltberichts nach §2 a BauGB wird verzichtet.

Fürstenzell, 08.02.2022

Markt Fürstenzell

  
.....  
1. Bürgermeister Manfred Hammer

