

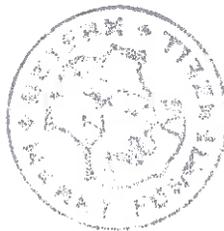
DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET EINZELHANDEL
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

VERFAHRENSVERMERK

DAS DECKBLATT NR. 2 VOM ~~29.09.05~~ ^{06.12.2005} HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM ~~23.01.2006~~ ^{23.12.2005} BIS ~~23.01.2006~~ ^{26.01.2006} IM RATHAUS FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETAFELN AM ~~15.12.2005~~ BEKANNTGEMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM ~~26.01.2006~~ DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENZELL, DEN ~~07.02.2006~~



MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 07.02.2006 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 07.02.2006 bis 21.02.2006 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 07.02.2006 bekannt gegeben.

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 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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.

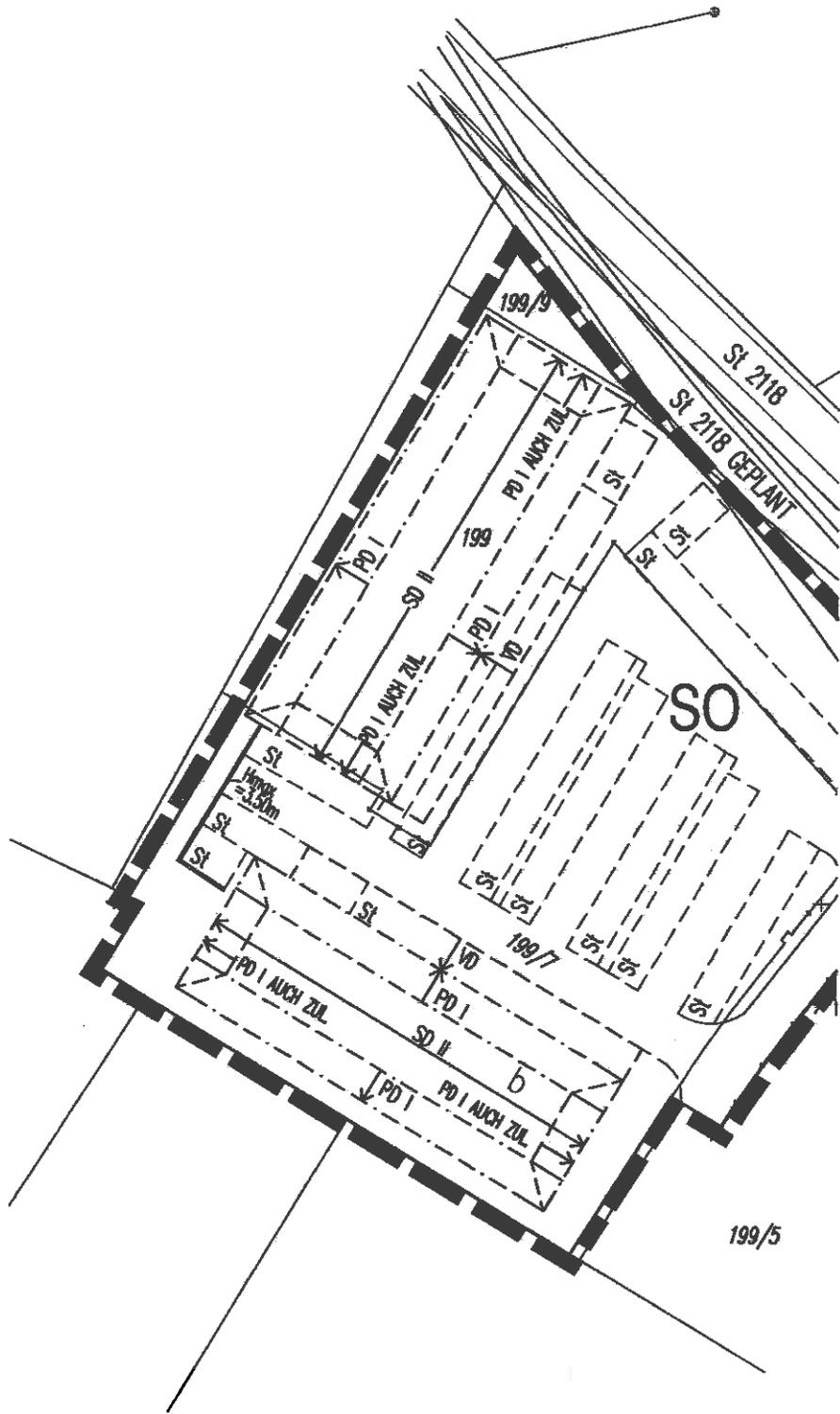
Fürstenzell, 22.02.2006



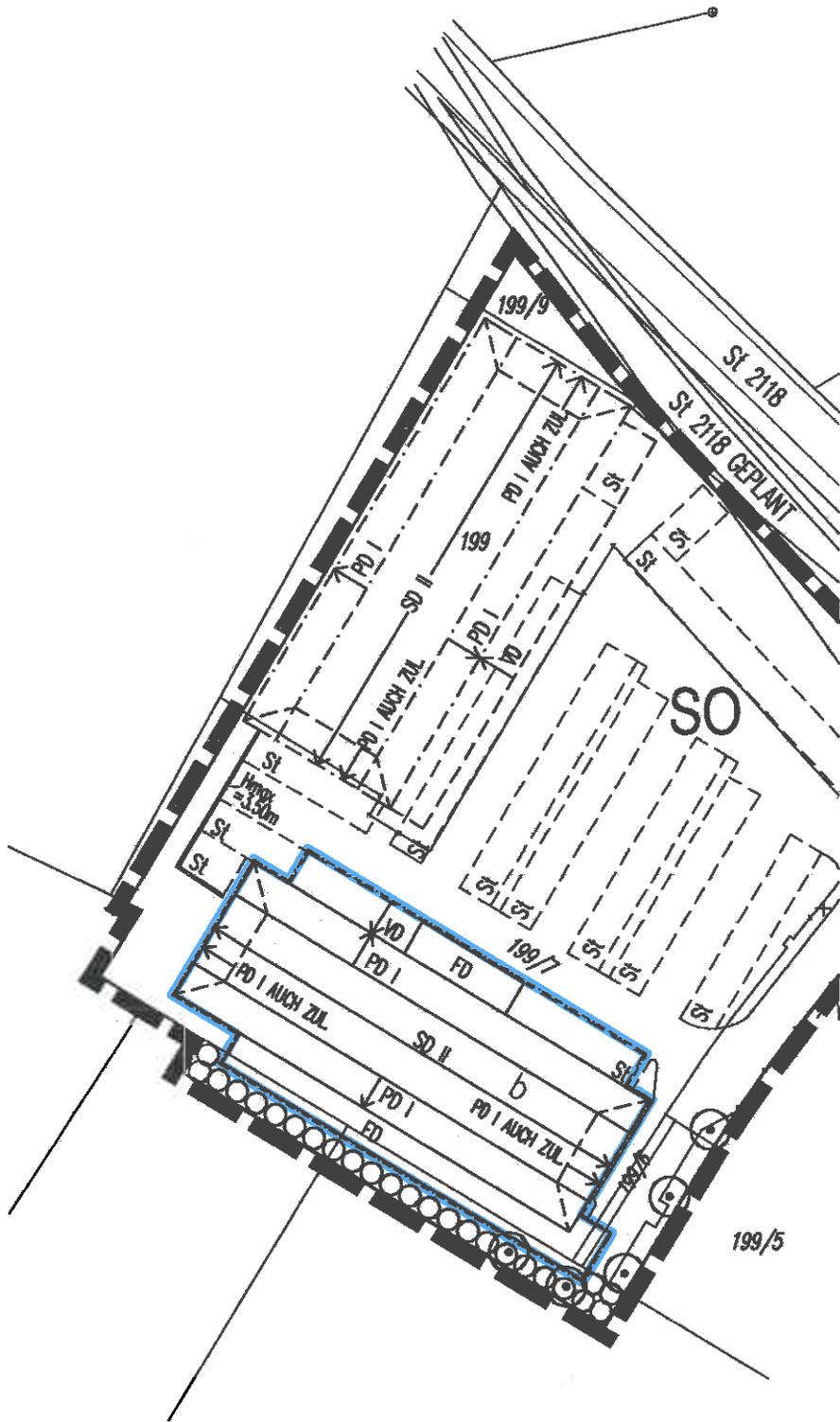
MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN BESTAND



BEBAUUNGSPLAN FORTSCHREIBUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2 Festsetzungen der Verkaufsflächen

- 0.21 Die Gesamtverkaufsfläche darf in den ausgewiesenen Bauflächen 2.150 qm nicht überschreiten.
- 0.22 Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf 795 qm je Laden nicht überschreiten.
- 0.23 Die Verkaufsfläche für andere Läden (Non-Food-Bereich) darf jeweils 500 qm pro Einheit nicht überschreiten.

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 0.31 Die seitlich angesetzten Baukörper erhalten ein Flachdach

0.6 Grünflächen

- 0.61 Pflanzgebot Bäume:
Hochstamm 3xv., mDB, STU 16–18 cm
Acer platanoides– Spitz-Ahorn
- 0.62 Feldhecke aus:
Bäume:
Hochstamm 2xv.o.B., STU 12–14 cm, Heister 2xv.o.B. 125– 150 cm
Carpinus betulus– Hainbuche
- Sträucher:
2xv.o.B. 60– 100 cm
Corylus avellana– Haselnuß
Cornus mas– Kornelkirsche
Euonymus europaeus– Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare– Liguster
Prunus spinosa– Schlehe
Rosa arvensis– Heckenrose
Viburnum lantana– Wolliger Schneeball

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Flachdach



zu pflanzende Bäume, Artenauswahl nach 0.61



zu pflanzende Feldhecke, Artenauswahl nach 0.62

mitschelen + gerstl
architekten dipl. ing. (fh)
neuburgerstr. 43
94032 Passau

tel.: 0851/50196-0
fax.: 0851/50196-20



M 1:1000

Passau, den 06.12.2005

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines:

Das Deckblatt Nr. 2 wird entwickelt aus dem Bebauungsplan SO-Einzelhandel vom 17.03.1997 und dem Deckblatt Nr. 1 vom 15.07.1999.

2. Anlass zur Änderung:

Der Eigentümer muss eine Erweiterung des best. Gewerbeobjektes Dr.-Schmück-Str. 4 an der Südwest- und Südostseite des Gebäudes vornehmen. Die Firma Lidl fordert anhand der notwendigen marktüblichen Sortimentserweiterung vom Eigentümer eine Flächenerweiterung. Durch diese Flächenerweiterung werden die bisherigen Baugrenzen und Verkaufsfächen überschritten. Die Zulässigkeit von Flachdächern für die angesetzten Baukörper (Neubau) bedarf ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die notwendige Erweiterung der Objektflächen muss der Grenzverlauf geändert werden, d.h. der Geltungsbereich an der Südwestgrenze muss erweitert werden im Sinne der neuen, notwendigen Baugrenze (Gesamt ca. 382 qm; hiervon eine Fläche von 253 qm aus dem Bebauungsplan "Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße").

Anhand der bestehenden Höhen des Gebäudes und der notwendigen Innenräume ist für die beiden neuen Baukörper ein Flachdach notwendig.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches in diesem Deckblatt Nr. 2 wird übergreifend auch der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" Fürstenzell berührt, so dass auch hier begleitend ein Deckblatt Nr. 1 erstellt wird.