

Begründung und Erläuterung
zum Bebauungsplan

S O N D E R G E B I E T T A N K S T E L L E
Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 15. 07. 1993

Ausfertigung 09. 12. 1993

der Planfertiger:

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



1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13.03.1986 entwickelt.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angabe 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 Planaufstellung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BBauG geregelt.

2. Anlaß zur Aufstellung

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Fürstenzell, hier besonders die Belange der Städtbausanierung im Ortskern, erfordern die Aussiedlung der jetzt in der Ortsmitte befindlichen Tankstelle.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet "SONDERGEBIET TANKSTELLE" liegt im Nordosten des Marktes Fürstenzell, im Kreuzungsbereich der beiden Zufahrten ST 2618 und ST 2118 aus Richtung Passau.

Durch die Lage am Ortsrand, an zwei wichtigen Zufahrtstraßen und einem entsprechenden Abstand zur Wohnbebauung, eignet sich dieses Grundstück besonders für die geplante Nutzung.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind in einer Gruppe das Betriebsgebäude der Tankstelle mit den zugeordneten Zapfsäulen, sowie den darüberliegenden Betriebsleiterwohnungen, in einer zweiten Gruppe die Service und Waschanlagen geplant.

Die gesamte Anlage ist eingeordnet in die neu geplante versetzte Kreuzung der beiden Staatstraßen. Zur Straße und zu den Nachbargrundstücken wird die Tankstelle durch eine private und öffentliche Grünanlage abgegrenzt.

Zwischen die beiden Grünanlagen führt der Fuß- und Radweg mit Straßenerüberführung zum Ortsteil Irsham.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Tankstelle (§ 11 BAUNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl (GRZ u. GFZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

5.3 Bauweise

Es gilt die besondere Bauweise

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine leichte Hanglage (Südosthang) auf. Die Höhenlage der Anlage ergibt sich aus den geplanten Höhen für die neu angelegte Kreuzung und ist in der Höhenfestsetzung nach 2.2. geregelt.

5.5. Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes (Tankstellengelände) erfolgt im Norden durch eine neu angelegte Erschließungsstraße, die von der ST 2118 abzweigt.

Im Süden erhält das Gebiet eine Zu- und Abfahrt, ebenfalls von der ST 2118. In diese Zufahrt mündet auch die Krankenhauszufahrt sowie der Fuß- und Radweg nach Irsham.

5.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen sowie des Fuß- und Radweges erfolgt durch die ortsüblichen Beleuchtungskörper.

5.5.3 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet, das entsprechend der behördlichen Auflagen vorgereinigt und vorgeklärt ist, wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Fürstenzell eingeleitet.

5.5.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

5.5.5. Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG), welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt.

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. 3 BBauG~~) ist daher nicht erforderlich.

180 Abs. 2 BauGB

Markt Fürstenzell

den... 09.12.93

MARKT FÜRSTENZELL

Der Bürgermeister:


.....
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 2a³ Abs. 6²
BauGB

vom ... 08.11.93 bis ... 09.12.93

in... Fürstenzell, Rathaus öffentlich ausgelegt.

Markt Fürstenzell

den... 19.01.94

MARKT FÜRSTENZELL

Der Bürgermeister.....


.....
1. Bürgermeister

