

WA	△ ED
0.3	0.6
o	SD

Soweit d. Planzeichen nicht anderes festgelegt

0.4	0.8
o	SD

Soweit d. Planzeichen nicht anderes festgelegt

### Festsetzungen durch Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 bzw. 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ 0,6 bzw. 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

II, II+D Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Baugrenzen, Bauweise

- Baugrenze
- Baulinie
- offene Bauweise

#### Dachform / Dachneigung

SD Satteldach  
19°-38° (je nach Zahl der Vollgeschosse)

#### Verkehrsflächen

- Ga Garage
- St Stellplatz

#### Grünordnung

- Baum zu pflanzen

#### Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlichem Maßes der Nutzung
- Firstlinie

#### Hinweise

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- 23/2 Flurnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
- Sichtdreieck

## DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
ALLMANNBERGER WIESE - OST

MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, DEN 24.02.2000

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND  
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER SITZUNG  
VOM 23.03.2000

MARKT FÜRSTENZELL, 10.04.2000



MARKT FÜRSTENZELL  
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK  
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH  
DURCH ANSCHLAG AN DER GEMEINDETADEL  
AM ..... BEKANNTGEMACHT

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATSAMT PASSAU  
MIT SCHREIBEN VOM.....NR. ....  
GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB ALS  
RECHTSAUFSICHTLICH UNBEDENKLICH  
BEZEICHNET WORDEN.  
FÜRSTENZELL, DEN .....

## GEMEINDE FÜRSTENZELL

BEBAUUNGSPLAN ALLMANNBERGER WIESE - OST  
DECKBLATT NR. 1

ARCH. BÜRO E. WENZL + M. HUBER  
MARIA AM SAND 7  
94152 VORNBACH  
TEL.: 08503/9343-0 FAX: 08503/9343-20



M 1/1000



# MARKT FÜRSTENZELL

Bebauungsplan Allmannsberger Wiese - Ost

Deckblatt Nr. 1

## Änderungen:

1. Das Baufeld in der Parzellen 1 und 2 wird so verändert, daß unterschiedliche Varianten der Bebauung ermöglicht werden. Eine Festlegung der Firstrichtung entfällt.
2. Auf der Fläche der Parzellen 3 – 6 (zukünftige Parzelle 6) soll ein Zustellstützpunkt der Post errichtet werden. Die Obergeschosse werden mit Wohnungen genutzt. Die Baugrenzen ändern sich in diesem Bereich.
3. Bedingt durch die erforderliche Stellplatzanzahl wird die GRZ von 0.3 auf 0.4 erhöht.
4. Die Bebauung erfordert eine Erhöhung der GFZ von 0.6 auf 0.8
5. Die Festsetzung der Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern entfällt.
6. Der vorgeschlagene Grenzverlauf zu den Parzellen 7 und 8 ändert sich geringfügig.

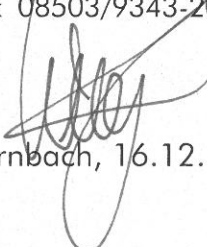
## Begründung:

Mit der Errichtung eines Zustellstützpunktes der Post mit darüberliegender Wohnnutzung durch Herrn Allmannsberger, werden die Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Nur mit einer Erhöhung der GRZ kann der erhöhte Stellplatzbedarf verwirklicht werden. Die angestrebte Wohnnutzung in den Obergeschossen erfordert zusätzlich die Erhöhung der GFZ. Die ausschließliche Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern kann entfallen.

Im Zuge dieser Deckblattänderung werden die Baugrenzen der Parzellen 1 und 2 auf Wunsch des Besitzers ebenfalls geändert. Somit wird die Bebaubarkeit dieses Grundstückes trotz ihres schwierigen Zuschnittes flexibler gestaltet.

ERWIN WENZL  
MANFRED HUBER  
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN  
MARIA AM SAND 7  
94152 VORNBACH  
Tel. 08503/9343-0  
Fax 08503/9343-20

  
Vornbach, 16.12.1999



Fürstenzell, 16.12.1999

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r  
1. Bürgermeister

### 3. Grundstück

#### 3.1 Verkehrsabläufe auf dem Grundstück

Die Stoffzufuhr (Briefpost) wird in den Morgenstunden zwischen 5 Uhr und 8 Uhr (Montag bis Samstag) von einem LKW mit Hänger (max. Radlast 5,75 to) angeliefert. Mit der Hubladebühne wird das Postgut entladen.

Nach der Verteilung auf die Zustellbezirke (Verteilzeit ca. 2 Std.) verlassen die Zusteller den Stützpunkt.

[2] Dabei entstehen die für Be- und Entladung typischen Geräusche durch An- und Abheben der Hubbühne und der Einsatz von Flurförderfahrzeugen sowie das Öffnen und Schließen von

[\*] Dabei entstehen die für Be- und Entladung typischen Geräusche durch An- und Abheben der Hubbühne und der Einsatz von Flurförderfahrzeugen sowie das Öffnen und Schließen von Kfz-Türen und die für Fahrzeuge entsprechenden Motorengeräusche.

In der Zeit von 14:00 bis 18:30 Uhr (Montag bis Freitag) und Samstags von 11:00 bis 14:00 Uhr finden weitere Ver- und Entsorgungsfahrten mit LKWs statt.;

Diese Angaben sind den zuständigen Genehmigungsbehörden bekannt zu machen.

#### 3.2 Stellplatz- und Abstellflächen

Die für den Zustellstützpunkt benötigten ..... Stellflächen für Dienst- und Privat-Kfz sind wie im Lageplan dargestellt zu markieren.

Ein Stellplatz ist mit 3 m Breite für Verbundzustellung auszuweisen.

Für das Abstellen von insgesamt ..... Dienst- und Privatfahräder ist eine geeignete überdachte-verkleidete und absperzbare Unterstelle mit Innenbeleuchtung mit Bewegungsmelder und 2 Steckdosen zu errichten.

### 4. Gebäude/Raumumfassung

#### 4.1 Zugang zum Gebäude

Der Zugang zum Gebäude hat wegen des Ladungsaustausches mit Rollbehältern ebenerdig ohne Anschlag bei den Verladetoren und Türen zu erfolgen. Dies gilt ebenso beim Übergang vom Gehweg zur Fahrfläche.

Vor der Verladetür ist das Hofgefälle auf 10m auf 2% zu begrenzen, so daß eine Be- und Entladung der Fahrzeuge mit handbewegten Fördermitteln möglich ist.

Bei allen Zugängen ist außen in Türbreite ein in den Boden eingelassener engmaschiger (10x30 mm), rutschhemmender Gitterrost (R11) einzubauen.

#### 4.2 Deckentragfähigkeit

Die Verkehrslasten (der Bodenplatte) sind gemäß DIN 1055 Blatt 3 - Lastannahme für Bauten - anzusetzen.

Im allgemeinen ist von folgenden Verkehrslasten auszugehen :

Büroräume	2,0 kN/m <sup>2</sup>
Betriebsräume (Halle)	5,0 kN/m <sup>2</sup>

### Verfahrensvermerke:

Das Deckblatt Nr. 1 vom 16.12.1999 hat mit Begründung vom 07.01.2000 bis 07.02.2000, das Deckblatt Nr. 1 vom 24.02.2000 hat mit Begründung vom 08.03.2000 bis 22.03.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegungen wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 29.12.1999 und 29.02.2000 bekanntgemacht.

Fürstenzell, 10.04.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holler  
1. Bürgermeister



---

Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 10.04.2000 rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 10.04.2000 bis 25.04.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 10.04.2000 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, 26.04.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holler  
1. Bürgermeister

