

# Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Am Medizinischen Kompetenzzentrum  
an der Passauer Straße

Markt Fürstencell  
Landkreis Passau

## Deckblatt 2

Massstab: 1 : 1000

### Vorhabensträger:

Markt Fürstencell  
Marienplatz 7  
94081 Fürstencell

### Bearbeitung:

Philipp Donath  
Dipl.-Ing. Architekt  
Holzbacher Straße 8  
94081 Fürstencell  
Tel. 08502 915940 Fax. 9159410  
info@do-arch.de

Philipp Donath | Architekt  
  
Holzbacher Str. 8 Tel. +49 8502 91594 0  
94081 Fürstencell Fax: +49 8502 91594 10

Peter Kitzmüller  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Mittelstraße 1, 94034 Passau  
Tel. 0851 - 46747 Fax. 41321  
p.kitzmueller@gmx.de



Planungsstand: 15.11.2007



1.

## Festsetzungen durch Planzeichen (in Anlehnung an die Anlage zur PlanzV 90)

1.1

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

1.1.1



Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO  
Obergeschosse: Anlagen für Verwaltungen und gesundheitliche Zwecke wie z. B. Arztpraxen, Apotheken, Labore, Fitnesscenter, Physiotherapie und dergleichen zulässig.  
Erdgeschoss: Einzelhandelsverkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke; Gesamtverkaufsfläche max. 1.650 qm, Verkaufsfläche je selbstständiger Einzelhandelsbetrieb max. 1.100 qm.

1.2

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)

1.2.1

0,8

Grundflächenzahl als Höchstmaß nach §§16-19 BauNVO, hier 0,8

1.2.2

1,6

Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach §§16 und 20 BauNVO, hier 1,6

1.2.3

II - III

Anzahl der Geschosse nach §16 Abs.4 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß. Es wird festgesetzt, dass die Geschossfläche des 1. Obergeschosses bezogen auf die darunterliegende Geschossfläche mindestens 50% betragen muss.

1.3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO)

1.3.1

a

Art der Bauweise nach §23 BauNVO, hier abweichend

1.3.2



Baugrenze nach §23 BauNVO

1.4

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

1.4.1



Straßenverkehrsfläche nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

1.4.2



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB hier: Rad-/Fußweg

1.4.3



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB hier: Private Verkehrsfläche/Firewehrzufahrt

1.5

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.5.1



Verkehrsgrünfläche nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

1.5.2

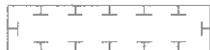


Private Grünfläche nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

1.6

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

1.6.1



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB  
Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden hier nicht planlich festgesetzt.  
Die Festsetzung erfolgt textlich (Vgl. 2.3.2).

1.6.2



Zu erhaltender Baum nach §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Pflanzgebot Einzelbaum gemäß Artenliste 1 und 2 nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot für die Bepflanzung von Parkplätzen mit Bäumen gemäß textlicher Festsetzungen (Vgl. 2.3.2.2)

1.6.3



Pflanzgebot flächenhaft gemäß Artenliste 3 nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

1.7

Sonstige Planzeichen

1.7.1



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb von Baugrenzen nach §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Hinweis: in den ausgewiesenen Flächen sind insgesamt 220 Stellplätze möglich

1.7.2



Böschung nach §9 Abs.1 Nr.26 BauGB

1.7.3



Stützmauer nach §9 Abs.1 Nr.26 BauGB

1.7.4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach §9 Abs.7 BauGB

1.7.5



Grenze der maßgeblichen Grundfläche nach §19 Abs.3 BauNVO

1.7.6



Schnittverlauf der Schemaschnitte, hier Schemaschnitt I - I

1.7.7



Höhenangabe im Schemaschnitt, hier 390,16 m üNN

1.8

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1.8.1



Freizuhaltende Sichtfelder

1.8.2

198/21

Flurnummer, z. B. 198/21

1.8.3



Bestehende Flurstücksgrenzen

1.8.4



Bestehende Gebäude

1.9

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Geschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Art der Bauweise

## Verfahrensvermerke

Das Deckblatt Nr. 2 vom 14.06.2007 hat mit Begründung vom 13.07.2007 bis 20.08.2007 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.  
Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 11.07.2007 bekannt gemacht.  
Der Markt hat mit Beschluss vom 15.11.2007 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 17.07.2008  
Markt Fürstenzell

1. Bürgermeister

Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB, das ist am 17.07.2008 rechtsverbindlich.  
Das Deckblatt hat vom 17.07.2008 bis 31.07.2008 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.  
Der Satzungsbeschluss des Deckblatts sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 17.07.2008 bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs.1 BauGB 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 und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres 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 BauGB 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, 01.08.2008  
Markt Fürstenzell

1. Bürgermeister

Markt Fürstenzell

# Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

## Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße in Fürstenzell

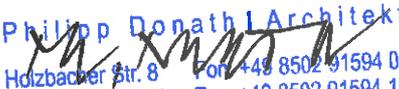
Deckblatt Nr. 2

Vorhabensträger

Markt Fürstenzell  
Marienplatz 7  
94081 Fürstenzell

Bearbeitung

Philipp Donath  
Dipl.-Ing. Architekt  
Holzbacher Straße 8  
94081 Fürstenzell  
Tel. 08502 – 915940 Fax. 9159410  
info@do-arch.de

Philipp Donath | Architekt  
  
Holzbacher Str. 8    Fon: +49 8502 91594 0  
94081 Fürstenzell    Fax: +49 8502 91594 10

Peter Kitzmüller  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Mittelstraße 1, 94034 Passau  
Tel. 0851 - 46747 Fax. 41321  
p.kitzmueller@gmx.de



Planungsstand:

15.11.2007

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Festsetzungen durch Planzeichen</b> Siehe Bebauungsplan	S. 03
<b>2.</b>	<b>Festsetzungen durch Text</b>	S. 04
2.1	Bauliche Nutzung	
2.2	Äußere Gestaltung	
2.3	Grünordnung und Freiflächen	
2.4	Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen	
2.5	Schallschutzmaßnahmen	
2.6	Straßenbau	
<b>3.</b>	<b>Hinweise zum Umweltschutz</b>	S. 10
3.1	Luft	
3.2	Flächenversiegelung	
3.3	Energie	
3.4	Verwertung organischer Substanzen	
3.5	Wasserhaushalt	
3.6	Baustoffe	
3.7	Lärmschutz	
3.8	Denkmalschutz	
<b>4.</b>	<b>Begründung der Änderung des Bebauungsplans</b> <b><i>Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße</i></b>	S. 12
4.1	Erforderlichkeit der Änderung	
4.2	Geltungsbereich/Abgrenzung	
4.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	
4.4	Erschließung	
4.5	Grünordnung – Gestalterisches und ökologisches Konzept	
4.6	Schallschutz – Gestalterisches und schallschutztechnisches Konzept	
<b>5.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	S. 15

## **1. Festsetzungen durch Planzeichen**

Siehe Bebauungsplan

## 2. Festsetzungen durch Text

Das vorliegende Deckblatt 2 ersetzt vollständig den bisher geltenden Bebauungsplan *Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße* sowie das zugehörige Deckblatt 1.

### 2.1 Bauliche Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

In den Obergeschossen sind Anlagen für Verwaltungen und gesundheitliche Zwecke wie z. B. Arztpraxen, Apotheken, Labore, Fitnesscenter, Physiotherapie und dergleichen zulässig. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsverkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche darf in den ausgewiesenen Bauflächen 1.650 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche je selbstständigen Einzelhandelsbetrieb darf höchstens 1.100 m<sup>2</sup> betragen.

Zufahrten, Stellplätze und Grünanlagen sind in den bezeichneten Flächen zulässig.

Die o. g. geschossweise Festlegung der Nutzungen nach § 1, Abs. 3, Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 11 BauNVO begründet sich durch die städtebauliche Beziehung der Obergeschosse des geplanten Neubaus zum bestehenden Gesundheitszentrum / Gesundheitsamts wie z. B. der gemeinsamen Parkplatznutzung.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §16, Abs. 2, Satz 1 BauNVO mit einer max. Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird gemäß §19, Abs. 3 BauNVO als für die Ermittlung der GRZ maßgebende Fläche des Baugrundstücks die Fläche westlich des öffentlichen Rad- und Fußwegs festgesetzt. Die Begrenzung dieser Fläche ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Für die Anzahl der Geschosse wird nach §16, Abs. 4 BauNVO festgelegt, dass mindestens zwei Geschosse gebaut werden müssen und maximal drei Geschosse gebaut werden dürfen, wobei die Geschossfläche des 1. Obergeschosses bezogen auf die darunter liegende Geschossfläche mindestens 50% betragen muss.

Die Begrenzung der Wandhöhe H max. erfolgt bezogen auf NN nach §18, Abs. 1 BauNVO. Die Höhenbegrenzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone und den Schemaschnitten dargestellt.

#### Bauweise

Nach §22, Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Nach §23, Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch eine Baugrenze bestimmt.

#### Sonstiges

- Soweit sich durch Baugrenzen im Baugebiet Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die der Bayerischen Bauordnung, sind diese nach Art. 7 BayBO in Verbindung mit Art. 91 BayBO ausnahmsweise zulässig.
- Einzelantennen sind unzulässig.
- Fremdwerbung ist unzulässig.
- Einfriedungen sind im Rahmen des Nachbarschutzgesetzes erlaubt.
- Eine Stützmauer ist entlang der inneren Ost-West-Erschließung bis zu einer Höhe von 4.50 m zulässig. Ausführung: Stahlbetonwand mit oder ohne Natursteinverblendung, Bepflanzung: mind. 1 Selbstklimmer je 4 lfm Wandlänge.

## 2.2 Äußere Gestaltung

### Mauern und Außenwände

Außenwände sind so zu gestalten, dass ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird. Fassadenverkleidungen (z. B. transluzente Wärmedämmung) sind erlaubt. Auffallend unruhige Putzstrukturen (Zierputze) sind zu vermeiden. Geländestützmauern sind zu begrünen.

### Dachneigung, Dachüberstand und Deckungsmaterial

Dachneigungen sind nach Einschrieb im Plan bzw. im Rahmen der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung zulässig, ebenso Dachüberstände in den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen und darüber hinaus laut Bayerischer Bauordnung. Bei den Deckungsmaterialien sind glänzende und reflektierende Materialien zu vermeiden.

### Dachform

Im Bebauungsplangebiet sind laut Einschrieb im zeichnerischen Teil geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

## 2.3 Grünordnung und Freiflächen

### Grünflächen

Straßenbegleitende Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden und gemäß Planzeichen mit Bäumen der Artenliste 1 zu bepflanzen. Sonstige private Grünflächen sind ebenfalls als Rasen bzw. Wiesenflächen auszubilden und mit Bäumen gemäß textlicher Festsetzungen zu bepflanzen.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsflächen für den durch die bauliche Nutzung entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen nach Bilanzierung werden auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmark, Fl.St. 703/12 Gemarkung Altenmark, festgesetzt.

Die Ausgleichsflächenermittlung der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz hat einen Kompensationsbedarf von 5.570 qm ergeben.

### Feldhecken

Die durch Planzeichen festgesetzten Feldhecken sind in einer Breite von mindestens 2,00 m mit Gehölzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen.

### Bepflanzung

- Die PKW-Stellplätze sind zu durchgrünen. Je 10 Senkrecht-Stellplätze ist mind. 1 Baum der Artenliste 1 oder 2 in einer mind. 9 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht mit anzurechnen.
- Die zu pflanzenden Bäume entlang der Passauer Straße dürfen den Regelabstand von 10,00 m unterschreiten
- Fensterlose Fassaden ab 30 m<sup>2</sup> Wandfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

- Entlang Landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten.

#### Pflege der Pflanzungen

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist nach Vorgabe der grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

#### Artenliste 1

Straßenbäume, Hochstamm 3xv.Db, STU 20-25 cm  
Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
Betula pendula – Birke  
Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche  
Gleditsia triacanthos 'Skyline' – Schmalkronige Gleditschie  
Juglans regia – Walnuß  
Platanus acerifolia – Platane  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Robinia pseudoacacia – Robinie  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata 'Greenspire' – Stadt-Linde  
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde

#### Artenliste 2

Kleinkronige Bäume, Hochstamm 3xv.Db, STU 20-25 cm  
Crataegus Carrierei – Apfeldorn  
Prunus avium 'Plena' – Gefüllte Vogelkirsche  
Pyrus Communis Spec. – Birne in Arten

#### Artenliste 3

Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des reinen Laub-, Kraut-, Eichen-, und Hainbuchenwaldes sowie standortgerechte Gehölze gemäß Vegetationsbestand:  
Pflanzabstand 1 St./m<sup>2</sup>

Bäume: Hochstamm 2xv.o.B., STU 12-14 cm, Heister 2xv.o.B. 125-150 cm  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Juglans regia – Nussbaum  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus avium 'Plena' – Gefüllte Vogelkirsche  
Quercus robur – Stiel-Eiche  
Robinia pseudoacacia – Robinie  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winter-Linde  
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde

Sträucher: 2xv.o.B. 60-100 cm  
Corylus avellana – Haselnuß  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Crataegus oxyacantha – Rotdorn  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Prunus spinosa – Schehe  
Rosa arvensis – Heckenrose  
Rosa canina – Heckenrose  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

### Belagsflächen

Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten:

- Betonsteinpflaster nur mit Rasenfuge, quadratisch, grau
- Natursteinpflaster nur mit Rasenfuge
- Wassergebundener Belag
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren: Pflaster- und Plattenbeläge sind ohne hydraulische Bindemittel in Splitt- bzw. Sandbettung zu verlegen.

### Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlagen sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

### Dachwasser und Oberflächenwasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Der erforderliche Nachweis der Niederschlagsentwässerung wird im Bauentwurf aufgezeigt.

### Hinweise

Mit der Planung der Außenanlagen des Medizinischen Kompetenzzentrums ist ein/e anerkannte/r Landschaftsarchitekt/in zu beauftragen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags im Maßstab von mind. 1:200 vorzulegen.

## **2.4 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Peter Kitzmüller in Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz durchgeführt. Diese Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage diesem beizufügen.

## **2.5 Schallschutzmaßnahmen**

Die Schutzwürdigkeiten der festgesetzten Obergeschossnutzungen entsprechen denen eines Mischgebiets. Gemäß DIN 18005, Teil 2, Beiblatt 1 sind die Immissionsrichtwerte demnach mit 60 dB(A) für den Tagfall und mit 45 dB(A) für den Nachtfall festgelegt.

Unter der Prämisse, dass in der geplante Anlage keine dauerhaften schutzwürdigen Aufenthaltsräume für den Nachtfall zu berücksichtigen sind, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bzgl. der Emissionen aus dem Anlieferverkehr des Einzelhandels wird festgelegt, dass die Anlieferung auf die Tagzeit, d. h. von 6:00 – 22:00 Uhr begrenzt wird.

## **2.6 Straßenbau**

Die durchgehende Fahrbahn der Staatsstraße darf in allen ihren Bestandteilen durch die Einmündung nicht verändert werden, sofern im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Die Ein- bzw. Auslenkungsradien der Einmündung sind nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1) so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspur benutzt werden müssen (siehe Tabelle 5 der RAS-K-1).

In den untergeordneten Straßen soll kein Fahrbahnteiler vorgesehen werden (siehe Bilder 18 und 23 RAS-K-1).

Im Zuge der Staatsstraße ist ein Linksabbiegestreifen mit offener Einleitung (Bild 16 RAS-K-1) erforderlich.

Für die einseitige Verbreiterung sind folgende Abmessungen zugrunde zu legen:

Linksabbiegerspur bei Str.-km 13.465:

Verziehungsstrecke	Lz	=	30m
Aufstellstrecke	La	=	20m
Insgesamt			50m
Knotenpunktgeschwindigkeit V <sub>k</sub>			60km/h
Breite des Linksabbiegestreifens			3,0m
Breite der durchgehenden Fahrspuren			3,0m
Breite der Staatsstraße außerhalb der Einmündung			6,00 – 6,50m

Die Fahrbahn der Staatsstraße ist gemäß der Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01, August 2001) zu befestigen.

Bauklasse III	
4,0 cm	Splittmastixasphalt 0/11 S Bindemittel 50/70
18,0 cm	bituminöse Tragschicht 0/32, Mischgutart CS, Anteil an gebrochenem Korn > 60 GEw.-% Bindemittel 50/70 Frostschuttschicht nach Bestand, jedoch mindestens 58cm.
Geh- und Radweg	
3,0 cm	splittarmer Asphaltbeton 0/8 Bindemittel 70/100
8,0 cm	bituminöse Tragschicht 0/22, Mischgutart CS, Bindemittel 70/100
30,0 cm	Frostschuttschicht

Im Bereich der neuen Linksabbiegespuren ist über die gesamte Fahrbahnbreite der Staatsstraße 2118 eine neue Decke herzustellen, um eine ordnungsgemäße Markierung zu gewährleisten. Die für die Überbauung ungeeigneten Schichten sind gemäß RStO 01 auszubauen.

Die Einmündung in die Staatsstraße ist höhenmäßig so auszubilden, dass auf 10m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße kein größeres Längsgefälle als 2,5% entsteht (s. Bild 11 der RAS-K-1).

Der Staatsstraße darf kein Oberflächenwasser der Gemeindestraße zugeführt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen (z. B. Pflastermulde, Entwässerungsrinne) unmittelbar am Fahrbahnrand der durchgehenden Straße vorzusehen.

Die Straßenentwässerungsanlagen der Staatsstraße sind den neuen Verhältnissen anzupassen. Die Entwässerungsmaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Zur Überbrückung von Straßengräben längs der Staatsstraße ist die Einmündung durch eine ausreichend tragfähige und leistungsfähige Mehrzweckleitung DN 250 mit mind. 20cm Filtermaterial Überdeckung und einem Einlaufschacht DN 600 im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt herzustellen. Der Auslauf der Mehrzweckleitung ist mit Natursteinen zu verkleiden.

Die Umpflasterung des Einlaufschachtes ist mit Großpflastersteinen (Granit) zweizeilig auszuführen. Die Vorflut der Straßenentwässerung darf durch den Durchlass nicht gestört werden; dieser ist bei Bedarf vom Mark zu reinigen.

Die Querneigung der Einmündung ist so auszubilden, dass die Längs- und Querneigung der Staatsstraße hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Einmündung der Erschließungsstraße ist auf eine Länge von mind. 20m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RStO 01, August 2001) zu befestigen.

An den Einmündungen der Erschließungsstraßen sind Sichtdreiecke mit folgenden Schenkellängen, gemessen vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der Staatsstraße mit der Achse der einmündenden Straße wie folgt einzuhalten:

70/85 m in Richtung Fürstzell / Passau im Zuge der Staatsstraße  
10 m im Zuge der Erschließungsstraße bei Str.km 13.465

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Pflanzungen, Bebauung, Stapelung, Zäunen usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Die durchgehende Fahrbahn der Staatsstraße darf in allen ihren Bestandteilen durch die Errichtung eines Geh- und Radwegs nicht verändert werden. Die Fahrbahnbreite der Staatsstraße beträgt 6,50 m.

Die Mindestbreite des Geh- und Radwegs beträgt 2,50 m. Der Abstand zwischen der Staatsstraße 2118 und des Geh- und Radwegs beträgt mindestens 1,25 m.

Zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers von Fahrbahn und Gehweg sind eine 0,30 m breite Bodenrinne, bei einer Längsneigung der Fahrbahn von weniger als 0,5% eine Pendelrinne, Straßenabläufe 30/50 cm, Teilsickerungsleitungen und Schächte gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil; Entwässerung – RAS-EW Ausgabe 1987 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln) erforderlich.

Die Fahrbahn der Staatsstraße ist gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01, August 2001) zu befestigen.

**Bauklasse III**

4,0 cm Splittmastixasphalt 0/11 S Bindemittel 50/70  
18,0 cm bituminöse Tragschicht 0/32, Mischgutart CS, Anteil an gebrochenem Korn > 60 GEw.-% Bindemittel 50/70 Frostschutzschicht nach Bestand, jedoch mindestens 58 cm.

**Geh- und Radweg**

3,0 cm splittarmer Asphaltbeton 0/8 Bindemittel 70/100  
8,0 cm bituminöse Tragschicht 0/22, Mischgutart CS, Bindemittel 70/100  
30,0 cm Frostschutzschicht

Dabei sind zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen, Ausgabe 1989 (ZTVA-StB 89) mit Änderungen und Ergänzungen durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (siehe Bekanntmachung der OBB vom 27.06.90 Nr. II D 9 – 43410 – 0.104 AllIMBI. Nr. 15/1990) zu beachten.

### **3. Hinweise zum Umweltschutz**

Der Markt Fürstenzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Im neuen medizinischen Kompetenzzentrum sollen modellhaft ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung erprobt werden.

#### **3.1 Luft**

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

#### **3.2 Flächenversiegelung**

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

#### **3.3 Energie**

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwands im einzelnen Gebäude besitzen höchste Priorität.

Als Energieart steht Erdgas zur Verfügung. Daneben sollten mögliche alternative Energiequellen (z. B. Solarenergie, Blockheizkraftwerk, Biogas etc.) ausgenutzt werden. Eine diesbezügliche Versorgungsstudie wird z. Zt. erstellt.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf §4 Abs.3, Nr. 6 BayBO wird verwiesen.

#### **3.4 Verwertung organischer Substanzen**

Einrichtungen und Maßnahmen zur Abfallvermeidung und Abfalltrennung sind vorzusehen. Organische Abfälle sind in einer dezentralen Quartierkompostierung oder etwa in einer Biogasanlage wiederzuverwerten.

#### **3.5 Wasserhaushalt**

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit wie möglich zu reduzieren.

Es sind technische Vorkehrungen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs zu treffen (z. B. Einbau von Durchflussmengenbegrenzern, Einhebelmischern, Batterien / Duschköpfen mit niedrigem Wasserdurchfluss, Spartasten in Toiletten).

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen, Freiflächen und Fußwege sollte wenn möglich versickert oder in Teichen gesammelt werden. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist in einem Bauentwurf darzustellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau abzustimmen. Niederschlagswasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

### **3.6 Baustoffe**

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung,
- kurze Energierücklaufzeit,
- schadstofffreie Herstellung,
- Schadstofffreiheit der Baustoffe,
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe,
- Angemessenheit von Material und Aufwand,
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
- dezentrale Herstellung,
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe,
- die Verwendung von tropischen Hölzern ist nicht zulässig.

Sofern nicht abschließend geklärt ist, ob Abwaschungen von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen bei Versickerungen des Dachflächenwassers die Eigenschaften des Bodens und die Lebensfähigkeit von Pflanzen beeinträchtigen, ist von der Verwendung von diesen als Deckmaterial abzusehen.

### **3.7 Lärmschutz**

Siehe hierzu Punkt 2.5 dieses Textes.

### **3.8 Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Landshut) oder der Gemeinde anzuzeigen (Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach §8 Abs. 1 Bay. DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten, bis die Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt diese gesichtet haben. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Art. 23 DSchG wird hingewiesen.

## **4. Begründung und Erläuterung der Änderung des Bebauungsplans Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße**

### **4.1 Erforderlichkeit der Änderung (§1 Abs. 3 BauGB)**

Nach Auflösung des Kreiskrankenhauses Fürstenzell erfolgte im Objekt eine Interimsnutzung für Arztpraxen und eine Dialysestation. Das Gebäude erfüllt heute nicht mehr die Anforderungen an ein zeitgemäßes Objekt im Bereich medizinischer Nutzung. Die bisherigen Mieter sind ausgezogen, das Objekt steht leer. Das ehemalige Schwesternwohnheim wird durch das Landratsamt als Gesundheitsamt genutzt. Das bestehende Krankenhausgebäude soll modernisiert, erweitert und zum *Medizinischen Kompetenzzentrum Fürstenzell* ausgebaut werden. Ergänzend werden in den Obergeschossen eines begleitend geplanten neuen Gebäudes zur Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels weitere Flächen für medizinische Nutzungen (Arztpraxen, Apotheken, Labore, Physiotherapie, Fitnesscenter und dergleichen) geschaffen. Mit diesen Maßnahmen soll der Standort als Zentrum für medizinische Versorgung ermöglicht und langfristig gesichert werden.

Der ursprünglichen Planung des *Medizinischen Kompetenzzentrums* war eine große Seniorenwohnanlage angegliedert, die nun in den aktuellen Plänen nicht mehr enthalten ist, weil es dafür keinen ausreichenden Bedarf gibt. Stattdessen soll der ursprünglich bereits zulässige und vorgesehene Lebensmitteleinzelhandel vergrößert und damit der zeitgemäßen Betriebsgröße eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment entsprechend angepasst werden. Dies entspricht der langfristigen städtebaulich beabsichtigten Konsolidierung des Lebensmitteleinzelhandels in Fürstenzell und damit einer Verbesserung und Sicherung der Versorgungsstruktur der Bevölkerung. Der geplante Neubau befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Er sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Lückenschließung zwischen der Tankstelle und Gesundheitsamt.

Die Dimensionierung der Einzelhandelsflächen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.650 m<sup>2</sup> und einer entsprechenden Geschossfläche resultiert aus dem vorhandenen Versorgungsangebot, der Größe der Gemeinde sowie dem örtlichen Einzugsgebiet und dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

Durch die Ansiedlung sind keine negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Strukturen des innerörtlichen Einzelhandels zu erwarten. Dies gilt auch für das durch die Neuansiedlung induzierte Verkehrsaufkommen. Im Gegensatz dazu wird der derzeitige Einkaufsverkehr nach Passau reduziert. Diese Reduktion ist aus Umweltschutzgründen zu fördern.

Durch die Vergrößerung des Einzelhandels und den Wegfall der allgemeinen Wohnnutzung der Seniorenwohnanlage im bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans und der zukünftigen alleinigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet werden eine Änderung des Bebauungsplans und eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung notwendig.

### **4.2 Geltungsbereich / Abgrenzung (§9 Abs.7 BauGB)**

Der ursprüngliche Geltungsbereich wird in der Änderung den Erfordernissen der neuen Planung angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst nun folgende Grundstücke:

Teil von 198/2 (Passauer Straße), Teil von 198/11, Teil von 198/21, 201/1, Teil von 203, Teil von 203/3, 203/4, Teil von 204/1.

Das Plangebiet liegt im Markt Fürstenzell am östlichen Ortsrand direkt an der Staatsstraße 2118 (Passauer Straße) und wird begrenzt:

- im Süden: innerhalb der Flst. 203, 198/21, 204/1 und 198/2 (Passauer Straße): Die Abgrenzung ist so gewählt, dass die geplante Wendemöglichkeit im Flst. 198/21 und der Rad- und Fußweg im Flst. 204/1 noch vollständig im Geltungsbereich liegen.
- Im Osten: entlang der Grenze von Flst. 204.

- Im Norden: innerhalb der Flst. 198/2 (Passauer Straße), 198/11 und entlang der Grenzen von Flst. 199/2, 199/5 (beide Tankstelle), 201/2 (Geschäftszentrum): Die Abgrenzung ist so gewählt, dass das Sichtdreieck der Ein- und Ausfahrt auf Flst. 198/2 sowie die Ein- und Ausfahrt zur Tankstelle über Flst. 198/11 enthalten ist.
- Im Westen: entlang der Grenzen von Flst. 201, 190 und im Südwesten innerhalb Flst. 203/3: Die Abgrenzung ist so gewählt, dass der geplante Parkplatz auf Flst. 203/3 vollständig im Geltungsbereich enthalten ist.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.  
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18.858 m<sup>2</sup>.

Mit der Änderung des Bebauungsplans entfallen folgende Bereiche als Teil des Geltungsbereichs:

- Teil von 190, Teil von 201: Für die Umsetzung des geplanten Einkaufsmarkt mit Nutzungen für gesundheitliche Zwecke in den Obergeschosse werden diese Teilstücke nicht mehr gebraucht. Die auf diesen Flächen geplante Wohnanlage für Senioren entfällt.
- Teil von 203/5, Teil von 203/6, Teil von 203/7: Diese Flächen waren für den geplanten Busbahnhof vorgesehen. Da dieser nicht mehr umgesetzt wird, entfallen diese Flächen.
- Teil von 204: Die Verbreiterung der Passauer Straße für die geplante Abbiegespur erfolgt ausschließlich in Richtung des Flst. 204/1. Ein Übergreifen auf Flst. 204 ist nicht mehr notwendig.

#### **4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht vom bestehenden Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 28 ab. Der bestehende Flächennutzungsplan wird gemäß Gemeindebeschluss vom 09.11.2006 im Parallelverfahren geändert.

#### **4.4 Verkehr / Erschließung**

##### Zu- und Ausfahrten

Die Bestandsgebäude Kreiskrankenhaus, Gesundheitsamt und Heimschule wurden seither von der Staatsstraße St2118, einer stark befahrenen Ortseingangsstraße, aus erschlossen. Mit der Planung des Medizinisches Kompetenzzentrum / Ärztehaus / Pflegebereich / Lebensmittelmarkt war es notwendig, die Erschließung nachhaltig zu ordnen. Aus diesem Grund war geplant, von der St2118 einerseits einen direkten Zugang zum Lebensmittelbereich mit Abbiege- und Aufstellspuren zu entwickeln. Diese Abbiegespur bleibt weiterhin Teil des Bebauungsplans und wird in der Änderung lediglich einige Meter Richtung Norden verschoben.

Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene zweite Erschließung des Gebietes über den im Süden geplanten Busbahnhof wird in der Änderung nicht mehr weiterverfolgt. Die problematische Kreuzungssituation in diesem Bereich wird nun dadurch entschärft, dass die südliche Ein- bzw. Ausfahrt des Ärztehauses (ehemaliges Krankenhaus) mittels Poller gesperrt wird. Der Geltungsbereich wird in diesem Bereich zurückgenommen.

##### Stellplätze

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden zusätzliche Parkflächen hinter dem Gesundheitsamt ausgewiesen. Diese dienen vor allem den Obergeschossnutzungen des neuen Bauvorhabens sowie dem Ärztehaus / Pflegebereich im ehemaligen Krankenhaus. Die bisher im Bereich der Seniorenwohnanlage geplanten Tiefgaragenstellplätze entfallen. In den im Plan ausgewiesenen Flächen sind insgesamt 220 Stellplätze möglich.

#### 4.5 Grünordnung – gestalterisches und ökologisches Konzept

Zu den wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes zählen Schutz und Erhalt noch verbliebener Bäume der Birnbaumreihe südöstlich des Gesundheitsamtes. Von der Birnbaumreihe können die zwei verbliebenen Bäume integriert werden, die östlichen fünf Bäume sind aus Sicherheitsgründen nicht mit der geplanten Parkplatznutzung entlang des Einkaufsmarktes vereinbar. Die bereits sehr alten und seit vielen Jahren nicht mehr gepflegten Bäume wiesen einen hohen Anteil an Totholz auf. Statt mit hohem Pflegeaufwand diese Bäume noch ein paar Jahre zu erhalten, soll besser eine städtebaulich wirksame Raumkante mittels einer neu zu pflanzenden Baumreihe entlang der Passauer Straße einen adäquaten Ersatz bieten. Mit dieser Baumreihe wird auch der Ortseingang Fürstenzell neu definiert. Die großzügige Grünfläche vor dem Ärztehaus und dem Gesundheitsamt schafft Distanz zur Passauer Straße.

Zwischen dem Parkplatz des Einkaufsmarktes und der Tankanlage im Norden wird eine städtebaulich und ökologisch bedeutsame Grünstreifen in Form einer Feldhecke mit Baumreihe geschaffen.

Der Parkplatz des Einkaufsmarktes wird zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen ebenfalls mit Bäumen überstellt. Zum Grundwasser- und Bodenschutz werden für die befestigten Flächen der PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge gewählt, um eine weitgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sicher zu stellen. Mögliche Flachdächer werden begrünt, um die Strahlungsflächen zu minimieren und durch den Gewinn zusätzlicher Verdunstungsflächen das Kleinklima zu optimieren. Dieselbe Wirkung wird auch durch eine geschlossene Fassadenbegrünung erreicht, die deshalb für Mauerscheiben und fensterlose Fassaden im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet und ist als Anlage beigelegt.

#### 4.6 Schallschutz – Gestalterisches und schalltechnisches Konzept

Aufgrund des Wegfalls der ursprünglich geplanten Wohnbebauung entfallen die bisherigen schallschutztechnischen Anforderungen.

Die Schutzwürdigkeit der festgesetzten Obergeschossnutzungen wird auf die eines Mischgebiets reduziert. Gemäß DIN 18005, Teil 2, Beiblatt 1 sind die Immissionsrichtwerte demnach mit 60 dB(A) für den Tagfall und mit 45 dB(A) für den Nachtfall festgelegt.

Unter der Prämisse, dass in der geplanten Anlage keine schutzwürdigen dauerhaften Aufenthaltsräume für den Nachtfall zu berücksichtigen sind, sind die vom Büro Hock Farny Ingenieure im schalltechnischen Gutachten erarbeiteten Schallschutzmaßnahmen in Absprache mit dem Technischen Umweltschutz, Herrn Mauser, nicht mehr erforderlich.

aufgestellt, 08.02.2007  
überarbeitet, 14.06.2007  
überarbeitet, 15.11.2007

Philipp Donath | Architekt

Holzbacher Str. 8 | Fon. +49 8502 91594 0  
94081 Fürstenzell | Fax: +49 8502 91594 10

Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell, T 08502 – 915940, F 9159410, info@do-arch.de

Peter Kitzmüller Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Mittelstraße 1, 94043 Passau, T 0851-46747, F 41321, p.kitzmueller@gmx.de

## 5. Verfahrensvermerke

Das Deckblatt Nr. 2 vom 14.06.2007 hat mit Begründung vom 19.07.2007 bis 20.08.2007 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 11.07.2007 bekannt gemacht.

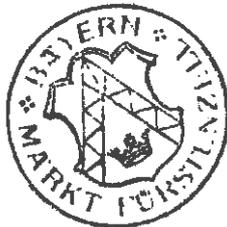
Der Markt hat mit Beschluss vom 15.11.2007 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstzell, 17.07.2008

Markt Fürstzell



Lehner  
1. Bürgermeister



Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB, das ist am 17.07.2008..... rechtsverbindlich.

Das Deckblatt hat vom 17.07.2008 bis 31.07.2008 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Deckblatts sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 17.07.2008..... bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs.1 BauGB 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 und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres 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 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Fürstzell, 01.08.2008

Markt Fürstzell



Lehner  
1. Bürgermeister

