



# Bebauungsplan

## "Gewerbegebiet Aspertscham - Kemating"

der Marktgemeinde

### FUERSTENZELL

Landkreis Passau

Der Markt Fuerstenzell, Landkreis P A S S A U erlaesst aufgrund:  
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung fuer den Freistaat Bayern (GO)  
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung ueber die bauliche Nutzung der Grundstuecke (BauNVO)  
und unter Beachtung der einschlaegigen weiteren Vorschriften und Bestimmungen diesen Bebauungsplans als **Satzung**.

## II. Zeichenerklaerungen:

### A. Fuer die Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Baugrenze
- Baulinie
- Flaechen fuer Garagen und Nebenanlagen Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Ueberdachungen, lichte Durchfahrts hoehe 5,00 m Baugrenze
- Kfz - Stellplaetze
- O** offene Bauweise, Gebaedelaengen max. 50,00 m
- G** geschlossene Bauweise
- WH** Wandhoehe gem. Ziff. 5 der Textlichen Festsetzungen
- Oeffentliche Verkehrsflaechen
- Private Verkehrsflaechen
- Private Gruenflaechen
- vorhandene, zu erhaltende Baeume
- zu pflanzende, heimische Laubbaeume gem. Ziff. 9.51 und Ziff. 9.52 der Textlichen Festsetzungen
- Gehoelzpflanzung gem. Ziff. 9.53 der Textlichen Festsetzungen
- zu pflanzende, freiwachsende Hecken aus Straechern gemass Ziff. 9.53 der Textlichen Festsetzungen
- Kuehlteich, / gleichzeitig Loeschwasser - Reservoir
- Regenrueckhaltebecken
- zum Abbruchbestimmte Gebaeude und Gebaedeteile
- Masszahl, (z.B. 6,00 m)
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellaengen in m. (z.B. 10/200 m)
- Nutzungsschablone

Fuellschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Baumasse in cbm
Bauweise	Wandhoehe in m

### B. Fuer die Hinweise:

- vorhandene Grundstuecksgrenzen mit Grenzsteinen
- vorhandene Flurstuecknummern (z.B. 167)
- vorhandene Haupt-/Nebengebaeude (mit vorhandener Firstrichtung)
- Baufenster - Nummer (z.B. Baufenster Nummer 8)

### C. Fuer nachrichtliche Uebernahmen: (Ver- und Entsorgung)

- vorhandene Trafo - Station 20 KV/380/220 V
- geplante Trafo - Station 20KV/380/220 V
- vorhandene Erdgas - Uebergabe- und Messstation
- vorhandene Klaeranlage mit Ueberwasser- ableitung
- geplanter Oberflaechen- und Ueberwasser- Sammelschacht
- vorhandene Erdgas- Haupt-(GH) und Verteilerleitung (G) mit Ueberbauungsverbotzone (beidseits 3,00 m)
- vorhandene Hauptwasserleitung
- vorhandener Hydrant
- geplanter Schmutzwasserkanal zum Hauptsammler
- geplanter Oberflaechen- und Ueberwasserkanal
- vorhandene 20 KV - Freileitung
- geplante zweite 20 KV - Anbindung

## III. Textliche Festsetzungen:

- 1.) Das Baugebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet (GE) gemass § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmeweise sind Wohnungen fuer den Betriebsinhaber, den Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulaessig, jedoch nur in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebaeduen. (keine separaten Wohngebaeude)
- 2.) Das Mass der baulichen Nutzung ist objektbezogen durch die zulaessige Baumasse (BM) festgesetzt.
- 3.) Die ueberbaubaren Flaechen sind objektbezogen durch die eingetragenen Baugrenzen, Baulinien, Flaechen fuer Garagen + Nebenanlagen sowie die Ueberdachungen festgesetzt. Ausnahmen koennen im Einzelfall zugelassen werden.
- 4.) Die Bauweise wird objektbezogen als "offene" (o) oder "geschlossene" (g) festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind fuer Einzelgebaeude Laengen bis zu 93,00 m zulaessig.
- 5.) Die Wandhoeehen sind im Planteil objektbezogen festgesetzt. Bezugspunkte sind dabei:
  1. Oberkante Rohboden im Erdgeschoss
  2. der Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 6.) Es sind grundsaeztlich Satteldaecher mit einer Dachneigung von mindestens 10° vorzusehen. Fuer einzelne Gebaeude kann davon Befreiung erteilt werden.
- 7.) Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke duerfen bauliche Anlagen, Ablagerungen und Anpflanzungen eine Hoehe von 0,80 m ueber Oberkante Fahrbahn nicht ueberschreiten. Hochwachsende Baeume mit Astansatz ueber 2,50 m, gemessen von OK- Fahrbahn, sind zulaessig.
- 8.) Fuer die nicht konkret ueberplanten Bereiche darf ein flaechenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsueber und nachts nicht ueberschritten werden.

### 9.) GRUENORDNUNG:

- 9.1) Mit den Bauantraegen fuer die Einzelbauvorhaben sind qualifizierte Freiflaechen - Gestaltungsplaene vorzulegen.
- 9.2) Ungegliederte Wandflaechen ueber 50 m<sup>2</sup> Einzelgrosse sind mit einer Wandbegrenzung aus geeigneten Pflanzensorten (Ziff. 9.54) zu versehen.
- 9.3) Die Kfz-Stellplaetze auf den dafuer ausgewiesenen Flaechen sind mit wasser-durchlaessigen Belaeagen und Gefaellen zu den Pflanzstreifen auszufuehren. Diese sind mit Grossbaeumen (mind. 1 Baum je 6 Stpl.) und Gehoelzen gem. Ziff. 9.51 - 9.53 dicht zu bepflanzen.
- 9.4) Fuer die Anzahl und Situierung der Grossbaeume gilt die Darstellung im Planteil als Vorschlag und Mindestfestsetzung. Mindestens 90 Stueck Grossbaeume 1. und 2. Ordnung entspricht ca 1 Baum je 600 m<sup>2</sup>.
  - Die Baugebietseingruenung und Ortsrandeingruenung ist je Grundstueckseite mindestens zweieihig, Reihenabstand ca 1,20 m, Planabstand ca 1,00 m, im Pflanzverbund ausgefuehrt werden.
  - Hecken sollen freiwachsend gehalten werden. Ausnahmeweise ist ein Schnitt auf der Grundstuecksgrenze zu landwirtschaftlich genutzten Flaechen zulaessig.

### 9.5) PFLANZLISTE:

- 9.51) Grosskronige Laubbaeume: (Hochstamm, 3xv., StU 18-20, Baumscheibe mind. 2,0 m)
  - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
  - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Esche (Fraxinus excelsior)
  - Stiel-Eiche (Quercus robur)
  - Winter-Linde (Tilia cordata)
- 9.52) Kleinkronige Laubbaeume: (Hochstamm, 3xv., StU 14-16, Baumscheibe mind. 1,50 m)
  - Feld-Ahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Holz-Apfel (Malus silvestris)
  - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Mehlbeere (Sorbus aria)
- 9.53) Straecher: Mindestpflanzqualitaet: 3-8 Tb., 60-100
  - Kornelkirsche (Cornus mas)
  - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Hasel (Corylus avellana)
  - Weissdorn (Crataegus monogyna)
  - Pfaffenhuetchen (Euonymus europaeus)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
  - Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
  - Schwarzer Hollunder (Sanbucus nigra)
  - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- 9.54) Pflanzensorten fuer Wandbegrenzung:
  - Efeu (Hedera helix)
  - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
  - oder (Parthenocissus tricuspidata)
  - Geissblatt (Lonicera spec.)
  - eventuell Spalierobstsorten
- 9.55) Es duerfen NICHT gepflanzt werden:
  - Blaefichten Picea Punges I.S.
  - und Sorten
  - Thuja-Hecken Thuja als Hecken

## IV. Textliche Hinweise:

- 1) Bei den Baugenehmigungen ist auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bezueglich der bei Erdarbeiten zutage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde hinzuweisen.
- 2) Bei Pflanzmassnahmen gegenueber landwirtschaftlich genutzten Flaechen sind die Art. 47 - 54 AGBGB zu beachten. Art. 48 Abs. 1 AGBGB gilt auch fuer Stein- und Kernobstbaeume

## V. Verfahrensvermerke:

- a.) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.1995 ortsueberlich bekanntgemacht. In der Sitzung vom 08.02.1996 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.02.1996 ortsueberlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.1996 wurde mit Begrueendung gemass § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.96 bis 12.05.96 oeffentlich ausgelegt.

Fuerstenzell den: 12.06.96

MARKT FUERSTENZELL

1. Buergemeister

- b.) Der Markt Fuerstenzell hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.05.96 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.96 gemass § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fuerstenzell den: 12.06.96

MARKT FUERSTENZELL

1. Buergemeister

- c.) Der Bebauungsplan wird gemass § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsaetlich unbedenklich bezeichnet. Es liegt das Schreiben des Landratsamtes Passau vom 25.04.96 Nr. 643.87 zugrunde.

Fuerstenzell den: 14.08.96

MARKT FUERSTENZELL

2. Buergemeister

- d.) Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB, - das ist am 14.08.96 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit der Begrueendung vom 14.08.96 bis 23.08.96 im Rathaus Fuerstenzell oeffentlich ausgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsueberlich durch Anschlag an den Gemeindefaeheln am 14.08.96 bekanntgegeben.

Gemass § 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 des in 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenueber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder, im Falle von Abwaengungsmaengeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenueber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Maengel begruenden soll, ist darzulegen. (§ 215 Abs. 2 BauGB)

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches ueber die fristgemaesse Geltendmachung etwaiger Entschaeidigungsansprueche fuer Eingriffe in eine bisher zulaessige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und ueber das Erloeschen von Entschaeidigungsanspruechen wird hingewiesen.

Fuerstenzell den: 23.08.96

MARKT FUERSTENZELL

1. Buergemeister

# Bebauungsplan

## "Gewerbegebiet Aspertscham - Kemating"

der Marktgemeinde

### FUERSTENZELL

Landkreis Passau



UNTERWOESSEN, DEN 05.02.1996/26.03.1996.

HELMUT BIRNER, ARCHITEKT  
HAUPTSTRASSE 61, 83246 UNTERWOESSEN  
TELEFON: 08641/8899 TELEFAX: 08641/61078