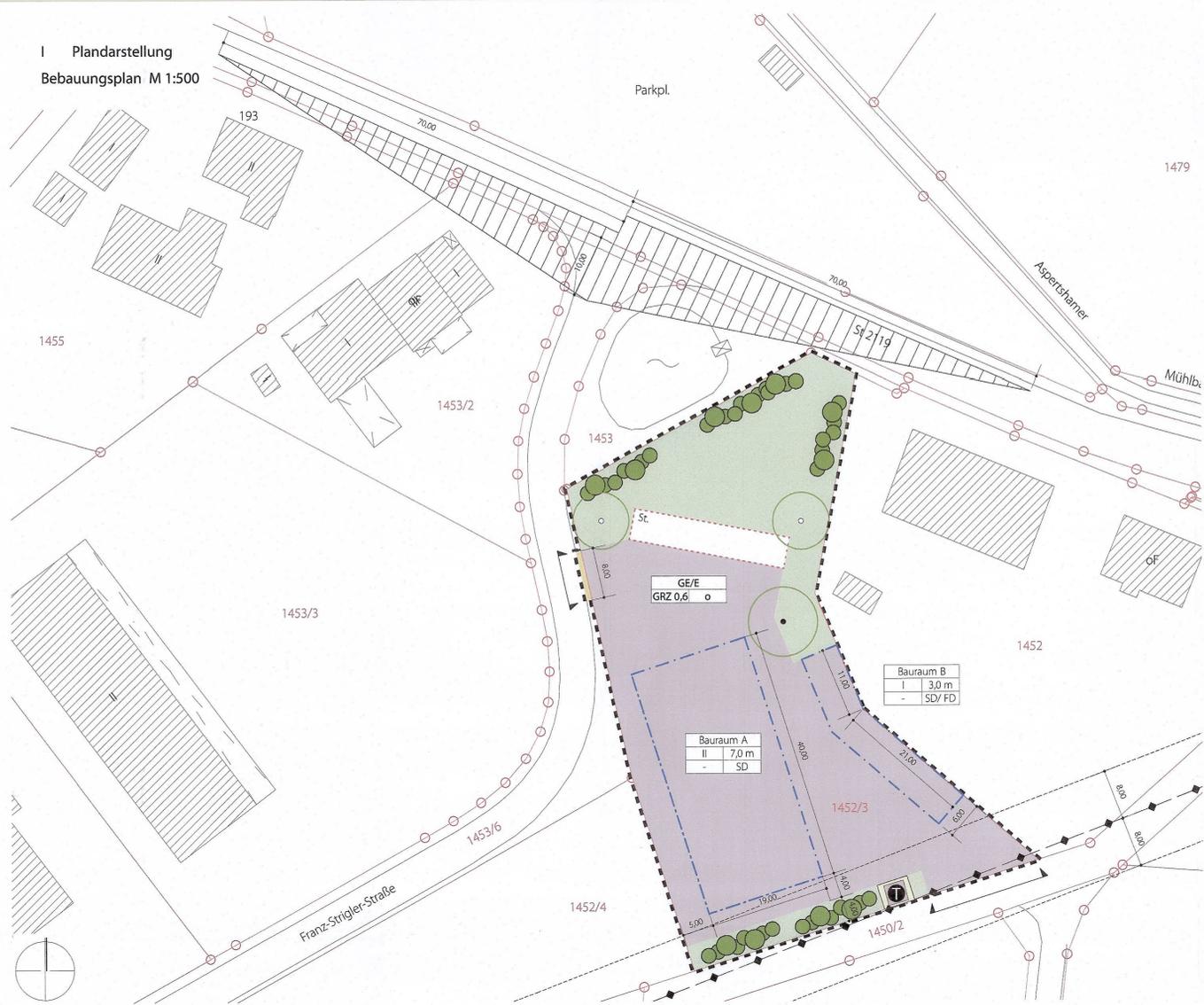


I Plandarstellung

Bebauungsplan M 1:500



II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

- 1. Bestandteile: Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.
2. Geltungsbereich: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.
B Planungsrechtliche Festsetzungen
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 GE/E Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe Punkt 9 Immissionsschutz).
Ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Betriebsleiter/ Aufsichtspersonal, jedoch nur in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebäuden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
2.1 GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,6.
2.2 V/II zulässige Anzahl der Vollgeschosse: Bauraum A: 2 Vollgeschosse, Bauraum B: 1 Vollgeschoss.
2.3 3,0/ 7,0 m max. zulässige Wandhöhe (talseits): Bauraum A: 7,0 m, Bauraum B: 3,0 m.
Die Wandhöhe ist vom Urmelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem durch den Planfertiger dargestellt werden.
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
3.1 o Art der Bauweise: offen.
3.2 - - - Baugrenze, überbaubare Flächen gemäß Planeintragenen.

Außerhalb der Baugrenzen sind auf Flächen, auf denen keine Grünflächen festgesetzt sind, Erschließungsflächen und bauliche Anlagen nach Art. 2 Satz 1 Nr. 2 und 5 BayBO zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

Zur östlichen Baugrenze des Bauraums A ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 5,0 m zugelassen.

- 3.3 Abstandsflächen: In Bauraum A sind die Mindestabstandsflächen nach der BayBO Art. 6 einzuhalten. In Bauraum B gilt für Abstandsflächen Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO, mindestens 3,0 m.
4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 St nicht überdachte Stellplätze.

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

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche
5.2 Bereich Ein-/ Ausfahrt
5.3 Anbaubeschränkungen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStzG bzw. nach Art. 23 BayStzWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

- mind. 20 m bis zu allen baulichen Anlagen (Hochbauten, Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Stützmauern etc.)
mind. 10 m bis zu stabilen Einzäunungen
mind. 5 m bis zu einfachen Einzäunungen (z. B. Maschendrahtzaun)
mind. 10 m bis zu Bäumen
mind. 7,5 m bis zu Sträuchern < 0,1 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß der Richtlinie für passive Schutzmaßnahmen zu errichten.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 6.1 Trafostation Bestand

7. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1 20 kV Freileitung mit Sicherheitszone: 8 m beidseitig der Leitungssache

8. Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 8.1 private Grünfläche
8.2 Laubbaum - zu erhalten
8.3 Laubbaum 1. - 2. Ordnung - zu pflanzen
8.4 2 - 3 reihige Laubhecke - zu pflanzen

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Vorgabe immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel L'WA dB(A)/qm für die Tages- und Nachtzeit im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/E):

Table with 3 columns: Gebiet, tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr), nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr). Row 1: GE/E, 60, 35.

Überschreitungen sind im Einzelfall nach Prüfung zuzulassen. In der Nachtzeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr ist der lautstarke Betrieb von Anlagen sowie der gewerbliche Fahr- und Lieferverkehr unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 11.1 1453 Flurstücksnummer, hier: Flur-Nr. 1453
11.2 bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
11.3 bestehende Flurstücksgrenze
11.4 Das Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 SD Satteldach 15 - 35°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchgiebel sind unzulässig.
1.2 FD Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle.
1.3 Als Dachdeckung bei geneigten Dächern ist zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien), bei Flachdächern: Foliendach, Kiesdach und Begrünung.

2. Außenwände und Oberflächen

- 2.1 Unzulässig sind: auffallend unruhige (Zier-) Putze, Kunststoffverkleidungen, Ornamentgläser.

3. Farb- und Fassadengestaltung

- 3.1 Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
3.2 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.
3.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Reine Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich unzulässig. Die Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen in das Ortsbild einzufügen.
Zulässige Werbeanlagen sind Schrift und Zeichen unmittelbar an der Außenwand. Unzulässig sind starke Kontraste und grelle Farbgebung, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung.

4. Geländegestaltung, Stützmauern und Böschungen

- 4.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist weich, d. h. ohne steile Böschungen zu gestalten.

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Massive Zaunpfiler und Zaunsockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind: geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m. Holzzaune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten. Maschendraht- oder Doppelstabzaun mit Hinterpflanzung.
5.2 Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm.
5.3 Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

D Grünordnung

1. Private Grünflächen

- 1.1 An den Parkplätzen sind 2 Laubbäume 1. - 2. Ordnung gemäß Pflanzlisten 1.4.1 und 1.4.2 zu pflanzen.
1.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Planzeichnung 2 - 3 reihige Laubhecken zu pflanzen. Hecken im Süden sind gemäß der Pflanzliste 1.4.3 anzulegen, sonstige Hecken dürfen untergeordnet Ziersträucher aufweisen.
1.3 Abstände Bäume - Leitungen
Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen. Im Übrigen gilt hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989.

1.4 Pflanzlisten

- 1.4.1 Laubbäume 1. Ordnung (Gärten), Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

Table with 2 columns: Tree name, Latin name. Includes Tilla cordata, Acer platanoides, Acer pseudo-platanus, Quercus robur.

- 1.4.2 Laubbäume 2. Ordnung, Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

Table with 2 columns: Tree name, Latin name. Includes Sorbus aucuparia, Acer campestre, Cercis cernuifolium.

Diverse Zierbäume wie Eisenholzbaum, Gleditsie spec. etc.

- 1.4.3 Laubsträucher, (2xv o. B.) 60-100 cm

Table with 2 columns: Tree name, Latin name. Includes Corylus avellana, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rosa multiflora, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra, Salix caprea.

Untergeordnet (max. 30%) Ziersträucher (z. B. Feuerhorn, Rosen in Sorten etc.) in den Hecken im Nordosten und Nordwesten zulässig.

2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 2.1 Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB
Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 1.080 qm festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird aus dem Landkreis-Okokonto im ehemaligen Munitionsdepot in Altenmarkt erbracht.
2.2 Schutz der Esche
Die große Esche ist während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen (Befahren, Ablagerung von Baumaterial) durch Absperrung des Wurzelbereichs (Kronentrauf) mit Baugittern zu schützen.
2.3 Bodenschutz
Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen in geordneten Mieten aufzusetzen (max. 2,5 m hoch) und zur Beschattung anzulassen (mit Senf, Phacelia oder Wicken).
2.4 Schutz des wasserführenden Grabens an der Grundstücksgrenze
Der Graben im Nordosten ist während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen (Eintrag von Baustoffen, Boden) durch Absperrung zu schützen.
2.5 Beschränkung der Versiegelung
Stellplätze und weitere wenig belastete Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktgemeinderat hat in den Sitzungen vom 23.06./ 13.10.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Aspertsham-Mühlfeld II“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 08.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 13.10.2016 hat in der Zeit vom 09.03.2017 bis 10.04.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 13.10.2016 hat in der Zeit vom 08.03.2017 bis 10.04.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2017 bis 04.12.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.04.2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 11.12.2017 den Bebauungsplan „GE Aspertsham-Mühlfeld II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 11.12.2017 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „GE Aspertsham-Mühlfeld II“ wurde am 02.02.2018 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstentzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Official stamp and signature of the Mayor of Markt Fürstentzell, dated 01.02.2018.

Official stamp and signature of the Mayor of Markt Fürstentzell, dated 01.02.2018.

Official stamp and signature of the Mayor of Markt Fürstentzell, dated 02.02.2018.

Official stamp and signature of the Mayor of Markt Fürstentzell, dated 02.02.2018.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Aspertsham Mühlfeld II"

Markt Fürstentzell
Landkreis Passau



2017-12-11

Verfasser Bebauungsplan: Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt mit Donath Bickel Architekten PartGmbH Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstentzell T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:

Landschaft + Plan Passau
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Passauer Str. 21
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54