



Bearbeitungsvermerk:

Die Bearbeitung erfolgte auf Beschluß des Marktes Fürstenzell vom **25.06.02** durch

Architekturbüro
Hans-Jörg Hatzesberger
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Hieblmühle, 94081 Fürstenzell
Tel. 08548/1000 Fax 520

Fürstenzell, den ~~05.02.2001~~ **13.06.02**

VORGANG	DATUM
Entwurf	13.06.2002
Änderung	19.09.2002
Änderung	
Änderung	

BEBAUUNGSPLAN

M=1:1000

**GEWERBEBEGBIET JÄGERWIRTH NORD
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU**

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 vom 13.06.2002 in der Fassung vom **19.09.02** hat mit Begründung vom **24.12.02** bis **24.01.03** im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am **16.12.02** bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom **25.03.03** diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den **04.09.03**



Markt Fürstenzell

[Signature]
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am **04.09.03** Rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom **04.09.03** bis **19.09.03** im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am **04.09.03** 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 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, den **22.09.03**



Markt Fürstenzell

[Signature]
2. Bürgermeister

**DECKBLATT NR: 1
ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH NORD

MARKT FÜRSTENZELL

LKRS. PASSAU

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 25.03.03



MARKT FÜRSTENZELL

[Handwritten Signature]
1. Bürgermeister

Planfertiger :

**Architekturbüro
Hans - Jörg Hatzesberger
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Hieblmühle, 94081 Fürstenzell
Tel.: 08548/1000 Fax: 520**



BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 01.06.1987 mit seinem Deckblatt Nr. 27 entwickelt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben 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 Planfeststellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1-13 des BauGB geregelt.

2. Anlaß zur Änderung

- Auf Grund der bei der Bauausführung vorgenommenen Gebäudeverschiebung erfolgte eine Anpassung der Baugrenzen.
- Ausweisung des Baurechts zur Erstellung eines Materiallagers.
- Ausgliederung der Ausgleichsflächen.
- Zulassung einer zusätzlichen Einfriedungsart

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Der Entwurf des Baugebietes „Jägerwirth Nord“ grenzt im Norden, Nordosten und Südosten an landwirtschaftlich genutztes Gebiet. In südwestlicher Richtung wird das Gebiet durch die Kreisstraße PA 11 begrenzt.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegendem Bebauungsplan ist eine Büro- und Produktionshalle als Einzelgebäude mit Erweiterungsmöglichkeit in abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit Satteldach ausgewiesen sowie ein Lagergebäude mit Satteldach und ein Regenrückhaltebecken.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächen und Baumassen (GRZ u. BMZ) und der Wandhöhe bestimmt.

5.3 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und bauliche Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine Hanglage auf (Nord – Ost – Hang). Die Höhenlage der Erschließungsstraße richtet sich an der Einmündung nach den vorhandenen Verkehrsflächen.

Das Baugebiet wird künftig auf 2 verschiedene Höhen angebösch; die Parkflächen im Südwesten und die Hallenebene mit Vorplatz für LKW – Verkehr.

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Kreisstraße PA 11.

5.5.2 Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Wasserbeseitigungsanlage des Marktes Fürstenzell über eine Hubanlage eingeleitet. Das Oberflächenwasser ist mittels Sickerschächten auf dem Grundstück zu entsorgen.

5.5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des ZVWV Unteres Inntal, Egelsee 13, 94099 Ruhstorf/Rott gesichert.

5.5.4 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG), welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Der Anschluß der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel.

6. Grundwasser

Es wird empfohlen, auf der zu bebauenden Fläche Grundwasseruntersuchungen und Grundwasserbeobachtungen vorzunehmen.

7. 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 (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser.

2. Lage der Gebäude

- 2.1 Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, daß sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur festzustellen und in den Schnitt- und Ansichtsplänen einzuzichnen und maßlich anzugeben, wobei die Höhenlage der Straße darzustellen ist.
- 2.2 Die Sicherheitszone der Freileitung beträgt beiderseits der Leitungssachse je 8,0 m.
Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z.B. Eternit, Ziegel etc.) zum Leiterseil einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung muß nach DIN VDE 0210/12.85 13.2 mindestens 3,0 m betragen. Dies gilt für Näherungen sowie bei Überkreuzungen für Dächer mit einer Neigung größer 15°. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15° muß auch bei größtem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Betroffen ist ein Bereich von je 8,0 m beiderseits der Leitungssachse. Eine Bebauung im Bereich dieser Sicherheitszone ist daher nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt, möglich.
Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden, oder direkt an diese Zone angrenzen, sind die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Feststellung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten, der E.ON Bayern AG zuzuleiten.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 3.1 Die Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes einzuhalten.
- 3.2 Geschobzahl: Max. 2 Vollgeschosse
- 3.3 Dachform: Satteldach
- 3.4 Dachneigung: 5° - 10°
- 3.5 Dachdeckung: Blechdeckung (unbeschichtete Kupfer- Zink- u. Bleideckungen sind unzulässig)
- 3.6 Sockelhöhe: Max. 0,30 m
- 3.7 Wandhöhe: WH max. 8,50 m über das im Bebauungsplan festgelegte Gelände.

4. Immissionswerte

- 4.1 Es sind nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w = pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 4.2 Die einzuhaltenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Teilflächen (ohne Pflanzflächen sind).

6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
60 d B(A) / m ²	45 d B(A) / m ²

- 4.3 Durch entsprechende schallgedämmte Bauausführung des Betriebsgebäudes sind die festgesetzten Werte einzuhalten.

5. Stellplätze und Zufahrten

- 4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Bekanntmachung des BstMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze.

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRT NORD“ FÜRSTENZELL

- 4.2 Als Belag für die Zufahrten des Schwerlastverkehrs ist Asphalt und Verbundpflaster, für sonstige Zufahrten und Stellplätze sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.

6. Einfriedungen

- Zaunart:** Grundstückseinfassung mittels Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, oder Doppelstabmattenzaun verzinkt.
Abstand zum Straßenrand der Kreisstraße PA 11 mind. 4,0 m. Zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes wird eine zusätzliche Hinterpflanzung des Zaunes empfohlen. Keine Sträucher aus der Negativliste.
- Zaunhöhe:** Von 0,80 bis 2,23 m über Geländeoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs angrenzen, dürfen Zäune bis 0,60 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck).
- Ausführung:** Holzlattenzaun
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Sockelhöhe max. 0,20 m über Geländeoberkante.
Maschendrahtzaun bzw. Doppelstabmattenzaun mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün, graphitfarben gestrichen, oder feuerverzinkt.
Zäune an Straßen sollten zur Wahrung des heimischen Ortsbildes mit bodenständigen Gehölzen sichthemmend bepflanzt werden. Keine Sträucher aus der Negativliste.
- Pfeiler:** Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,4 m tief, nicht Höher wie Zaun.
Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein oder Sichtbeton. Pfeilerbreite darf nur bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen.

7. Grünflächen

- 7.1 Jedem Bauantrag im Gewerbegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, sowie ein Entwicklungs- und Pflegekonzept für die Ausgleichsmaßnahmen beizufügen.
Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.
- 7.2 Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Ablagerungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahnrand nicht überschreiten. Hochwachsende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m, gemessen von OK Fahrbahnrand, sind zulässig.
- 7.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
- 7.4 Die Freileitung ist 20 m nach links und rechts von Bäumen der 1. Wuchsklasse freizuhalten. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.
- 7.5 **Festlegung:**
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes sind folgende bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden.

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL

- 7.5.1 Liste der Bäume 1. Wuchsklasse, Pflanzgröße 2xv,H,12/14
Quercus robur
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Populus tremula
Betula pendula
Carpinus betulus
Obstbäume in heimischen Sorten, H und h, 2-jährige Veredelungen
- Bäume 2. und 3. Wuchsklasse, Pflanzgröße Hei, 200/250
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Prunus padus
Acer platanoides
Globosum (unter Freileitung)
- 7.5.2 Sträucher für Feldhecken, Grundstücksabschirmung, 2xv,80/125
Pflanzenabstand: 1,0 bis 1,5 m, je nach Sorte
Coryllus avellana
Ligustrum vulgare
Cornus mas
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Euonimus europäus
Salix viminalis
Salix purpuea
Salix daphnoides
Salix caprea
Crataegus monogna
Prunus spinosa
Sambucus nigra
- 7.6 Negativ – Liste: In öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:
Thuja occidentalis
Chamaecyparis in Sorten
Picea pungens glauca
Salix alba „pendula“
Betula tristis
Fagus sylvatica purpurea
- 7.7 Private Grünflächen:
- 7.7.1 In den privaten Grünflächen ist ein Baum der Wuchsklasse 1 – 3, je 300 m² zu pflanzen, Artenliste sh. 7.5.1).
Bäume der Wuchsklasse 2 und 3 im Sicherheitsbereich des Energieversorgungsunternehmens.
- 7.7.2 Das Gewerbegebiet ist entlang der Kreisstraße PA 11 und an der Südostseite einzufassen mit Sträuchern gemäß 7.5.2).
In dieser Sträucherkulisse sind Bäume 2. und 3. Wuchsklasse einzubinden nach Liste 7.5.1), mindestens je 10 m 1 Stück.
- 7.7.3 Die Ostseite des Gebäudes ist intensiv mit Kletterpflanzen zu begrünen zur Einbindung in die Landschaft:
z.B.: Hedera helix
Parthenocissus tric. „Veitchii“

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „JÄGERWIRTH NORD“ FÜRSTENZELL

- 7.7.4 Baumpflanzung: Auf dem Grundstück sind Bäume zu pflanzen
Wuchsordnung, sh. Liste 7.5.1), je 500 m² 1 Stück (wg. des Sicherheitsabstandes des
Energieversorgungsunternehmens).
- 7.7.5 Die sonstigen Grünanlagen sind gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu pflegen und
zu unterhalten.
- 7.7.6 Die Böschungen am Regenrückhaltebecken der Marktgemeinde Fürstenzell sind mit
Sträuchern nach Liste 7.5.2 zu begrünen und zu unterhalten.
Mindestens 2 Bäume der Wuchsklasse 1 und 2, Bäume der Wuchsklasse 2 u. 3 sind
einzugliedern! (Gem. Liste 7.5.1)

8. Ausgleichsflächen

8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

8.1.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Bestand: Ackerfläche

Bewertung: Kategorie 1

8.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung.

8.2.1 Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

Planung: Bebauung mit GRZ > 0,35

Einstufung: Typ A

8.3 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

8.3.1 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Kategorie I + Bebauung Typ A = Beeinträchtigungsintensität AI

Kompensationsfaktor = 0,3

8.4 Auswahl der geeigneten Fläche und der naturschutzfachlich sinnvollen Ausgleichsmaßnahme

8.4.1 Die Ausgleichsflächen werden auf den Flurnummern 58 u. 58/1 Teil, Gemarkung Engertsham, Marktgemeinde Fürstenzell, ausgewiesen.

8.4.2 Berechnung der Ausgleichsfläche:	$A = K \times F$
Gewerbegrundstück:	$F = 8687 \text{ m}^2$
Grundstück Regenrückhaltebecken:	$F = 1029 \text{ m}^2$
Grundstücksfläche gesamt:	$F = 9716 \text{ m}^2$
Kompensationsfaktor:	$K = 0,3$
Ausgleichsfläche	$A = 2915 \text{ m}^2$

9. Ergänzungen und Empfehlungen

9.1 Denkmalschutz

Bei Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes
zu beachten und evtl. zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend
dem Landratsamt oder dem Landesamt zu melden.

9.2 Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Wasser in Zisternen aufzufangen (Inhalt mindestens 5 cbm) und für Gartenwasser usw. zu nutzen. Des weiteren sollten bevorzugt natürliche Baustoffe (Ziegel / Holz) und nachwachsende Rohstoffe z.B. für Isolierung verwendet werden. Das Holz soll unbehandelt bleiben, oder mit einem biologisch unbedenklichen Lasuranstrich versehen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 81)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **GE**

Gewerbegebiet (§1 Abs.2 Nr.8 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO)

Es werden nur Vorhaben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 zugelassen.

Unzulässig sind Vorhaben nach § 8 Abs. 2 Nr.2-4 und Abs. 3 BauNVO.

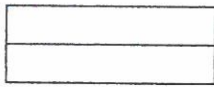
Bei gewerblichen Bauvorhaben ist das Gewerbeaufsichtsamt zu beteiligen

1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO).

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1.



Mittelstrich = Firstrichtung parallel zur Längsrichtung des Gebäudes.

GRZ = 0,50

BMZ = 2,5

3. Bauweise, , Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB §§ 22,23 BauNVO)

3.1 **b**

Abweichende Bauweise

3.2

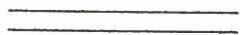
3.3



Baugrenze

5 Verkehrsflächen (§9Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

5.1.



Straßenverkehrsfläche



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m

5.2



Einfahrt

6 Hauptversorgungsleitungen

6.1



Kanalisation

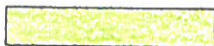
6.2



Freileitung 20KV

7. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

7.1



Private Grünflächen



Bäume

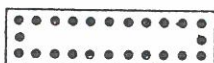


Sträucher



sonstige Bepflanzungen

7.2




Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen


8. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

8.1 St Stellplätze

9 Sonstige Darstellung und Festsetzung (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

 Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

558/2 Flurstücksnummern

AS 2F Straßenbezeichnung

Nutzungsschablone nach BauNVO 1990

Baugebiet	Wandhöhe
Grundflächen	Dachform/
Bauweise	Dachneigung