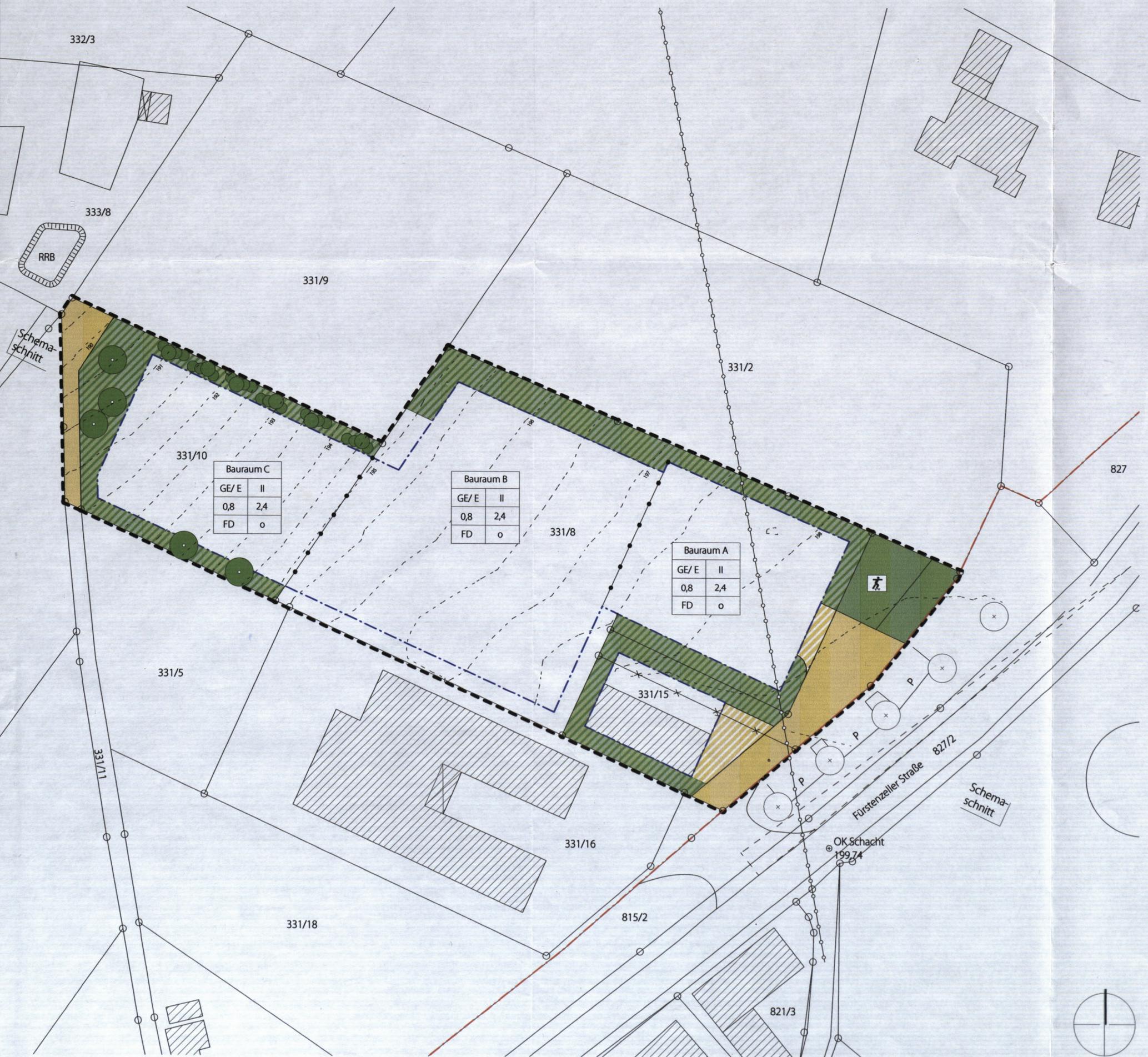


Schemaschnitt M 1:500



Bebauungsplan M 1:500



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
 - 1.1 GE/E eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - 2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß nach §§ 16-19 BauNVO, z. B. 0,8
 - 2.2 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach §§ 16 und 20 BauNVO, z. B. 2,4
 - 2.3 II Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstmaß, hier z. B. 2 Vollgeschosse
 - 2.4 FD Flachdach
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 o Art der Bauweise nach § 22 BauNVO, hier: offen
 - 3.2 Baugrenze nach § 23 BauNVO

Außerhalb der Baugrenzen sind auf Flächen, auf denen keine Grün- oder Erschließungsflächen festgesetzt sind, bauliche Anlagen nach Art. 2 Satz 1 Nr. 2, 5 BayBO zulässig.

- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 öffentliche Erschließungsstraße nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 4.2 private Verkehrsfläche
- 5. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - 5.2 private Grünflächen
 - 5.3 Skate-Bowl
 - 5.4 Laubbaum 1.-3. Ordnung oder Obstbaum - Hochstamm - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 5.6
 - 5.5 2-reihige Laubhecke - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 5.6

- 6. Sonstige Planzeichen**
 - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB
 - 6.2 Gemarkungsgrenze
 - 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - 6.4 OK Schacht Bezugshöhe Schachtdeckel Bestand, hier: 199,74 m ü. NN

- 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1 unterirdische Leitung, hier: Hauptwasserleitung AZ DN 200 des "Zweckverband Wasserversorgung Unteres Innthal", Lage und Tiefe bei Spartenträger anzufordern

- 8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - 8.1 331/8 Flurnummer, z. B. 331/8
 - 8.2 bestehendes Gebäude
 - 8.3 bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze
 - 8.4 bestehende Flurstücksgrenze, zu verändern
 - 8.5 Höhenlinie
 - 8.6 Vorschlag Bepflanzung entlang der Staatsstraße
 - 8.7 öffentlicher Parkplatz
 - 8.8 Sichtdreieck
 - 8.9 Regenrückhaltebecken

8.10 Füllschema der Nutzungsschablone

Bauraum A	—	geltender Bauraum
GE/E II	—	Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse
0,8 2,4	—	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
FD o	—	Dachform / Bauweise

B. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Bauraum A und B: Zulässig sind alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (GE/E). Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 3 BauNVO sind unzulässig.
 - 1.2 Bauraum C: Zulässig sind alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (GE/E) und die Nutzung für Betriebsleiterwohnhäuser nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
 - 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet haben Betriebe und Anlagen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts einzuhalten. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.
 - 1.4 Im Baugenehmigungsverfahren ist durch einen schalltechnischen Nachweis eines Sachverständigen darzulegen, dass die von den beabsichtigten Betrieben ausgehenden Lärmemissionen die Emissionskontingente zuverlässig unterschreiten werden und die höchstzulässigen Immissionsrichtwertanteile sicher eingehalten werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die zulässige Wandhöhe wird festgelegt auf: im Bauraum A bis max. 204,00 m ü. NN im Bauraum B bis max. 206,50 m ü. NN im Bauraum C bis max. 198,50 m ü. NN
 - 2.2 Als maximale GRZ wird 0,8 festgesetzt.
- 3. Bauweise**
 - 3.1 Zulässig ist eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- 4. Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - 4.1 Zulässige Dachformen sind: im Bauraum A: Flachdächer (FD) mit extensiver Begrünung im Bauraum B: Flachdächer (FD) mit Photovoltaik/ Solaranlage im Bauraum C: Flachdächer (FD) mit Photovoltaik/ Solaranlage
 - 4.2 Werbeanlagen 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 oder Zeichen unmittelbar an der Außenwand, Tafeln evtl. auch angestrahlt. Unzulässig sind zu starke Kontraste und grelle Farbgebung, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung.
- 5. Grünordnung**
 - 5.1 Private Grünflächen Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Rasen, Wiese, Gehölze) ohne jede Versiegelung auszubilden. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- und Gehölzflächen sind darauf anzurechnen.
 - 5.2 Bepflanzung Grundstücksränder Entsprechend der Planeintragung sind entlang der Parzellengrenzen 2-3-reihige Laubhecken aus einheimischen Laubgehölzen autochthoner Herkunft der Listen 5.6.1 - 5.6.3 zu pflanzen. Die Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten.
 - 5.3 Bepflanzung Parkplätze Je 5 Parkplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste 5.6.1 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.
 - 5.4 Pflege der Pflanzung Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erlahen und bei Ausfall entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.
 - 5.5 Die Kastanie an der Einfahrt ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.
 - 5.6 Pflanzlisten

5.6.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung) Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm	Winterlinde Spitzahorn Vogelkirsche	Tilia cordata Acer platanoides Prunus avium
5.6.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung) Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm	Hainbuche Holzbirne Holzapfel Vogelbeere Zitterpappel	Carpinus betulus Pyrus communis Malus silvestris Sorbus aucuparia Prunus tremula
 - 5.6.3 Sträucher 2xv, o.B., 60 - 100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5

Roter Hartriegel Haselnuss Eingrifflicher Weißdorn Gemeiner Liguster Hundsrose Schwarzer Holunder Salweide Gemeiner Schneeball	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Rosa canina Sambucus nigra Salix caprea Viburnum lantana
---	--
- 5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
 - 5.7.1 Externe Ausgleichsflächen Für Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 6.310 qm wird eine Ausgleichsflächenfordermis in Höhe von 3.640 qm festgesetzt. Der Ausgleich wird dem Landkreisökokonto in Altenmarkt entnommen.
 - 5.7.2 Schutz des Oberbodens Der Oberboden ist vor Baubeginn in seiner gesamten Stärke abzuschleiben und sachgerecht in Mieten zu lagern und durch Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras zu schützen.
 - 5.7.3 Parkplätze und unbelastete Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Mineralbeton, Pflaster mit breiter Fuge, Schotterterrassen etc.) auszubilden.

6. Hinweise

- 6.1 Feuerwehr Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen.
- 6.2 Bodendenkmäler Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 6.3 Anbaubeschränkungen Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2618 (Fürstenzeller Straße) ist folgender Abstand einzuhalten:

mind. 3,00 m	bis zu den Gebäuden
mind. 3,00 m	bis zu den Stellplätzen
mind. 3,00 m	bis zur Einzäunung
mind. 5,00 m	bis zu Anpflanzungen
- 6.4 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße an die Staatsstraße zu erschließen.
- 6.5 Privatzufahrten Die geplanten Bauvorhaben sind ebenfalls über die bestehende Einmündung an die Staatsstraße zu erschließen. Weitere Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht zulässig.
- 6.6 Sichtdreiecke Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

85,00 m	Richtung Passau im Zuge der Staatsstraße
5,00 m	im Zuge der bestehenden Einmündung

 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße.
- 6.7 Entwässerung Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem bei dem das Schmutzwasser über die Kanalleitungen der Fürstenzeller Straße und das Regenwasser in den Wiesengraben, nordwestlich des Grundstückes, abgeleitet werden. Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
- 6.8 Niederschlagswasserbeseitigung Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten. Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 qm sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
 - breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- 6.9 Regenrückhaltebecken Die erforderliche Regenrückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers ist über ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken auf dem nordwestlichen an das Planungsgebiet angrenzende Grundstück Flur-Nr.: 333/8 zu erfolgen. Amphibien- und reptilienfreundliche Gestaltung des Regenrückhaltebeckens: Herstellung von unterschiedlichen Bodentiefen, einer Flachwasserzone und eines dauergestauten Bereiches. Gestaltung sonnenexponierte Außenböschungen mit nährstoffarmen Substrat aus Sand- und Schotter ohne Bepflanzung. Anreicherung der Außenböschungen Laubholz- und Steinhaufen
- 6.10 Umweltschutz Auf sparsamen Wasserverbrauch ist zu achten. Es wird der Einbau von Zisternen zur Bewässerung der Grünanlagen und die Verwendung von wassersparenden Technologien (z. B. Spartaste bei der Spülung) empfohlen. Im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan vom 29.09.2011 hat mit Begründung vom 30.01.2011 bis 30.01.2012 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 22.02.2011 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 16.01.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 12.07.2012
Markt Fürstenzell

Lehner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 12.07.2012 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 01.07.2012 bis 31.07.2012 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 01.07.2012 bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB 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, 30.07.2012
Markt Fürstenzell

Lehner
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbegebiet Kleingern**

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



M 1/500

2012-02-16

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing., Architekt
mit Donath Bickel Architekten GbR
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Am Burgberg 17
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54