

Deckblatt Nr. 53 zum Bebauungsplan "Schärdinger Feld"

Verfahren nach § 13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



2023-09-19

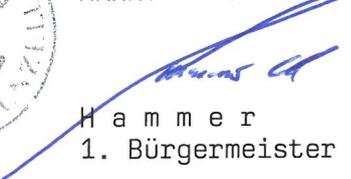
Verfasser Bebauungsplan:


Philipp Donath, Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Bahnhofstraße 33, 94032 Passau
T +49 851 3793 939 0, F +49 851 3793 939 9

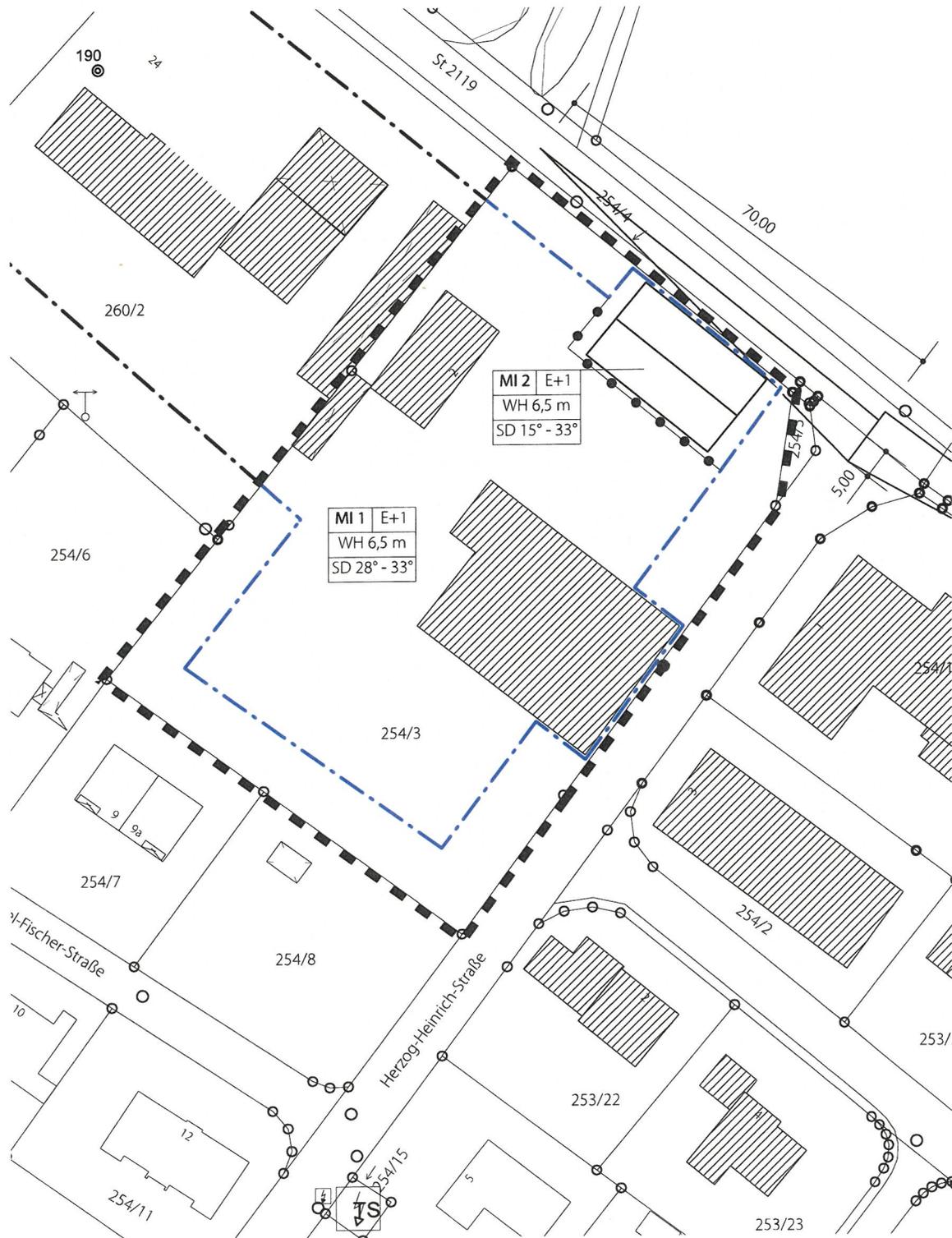


Fürstenzell, 23.10.2023

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

I Plandarstellung - Bebauungsplan "Schärdinger Feld", Deckblatt Nr. 53



II Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Baugrenze



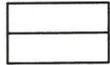
Abgrenzung der Art der Nutzungen

im MI 1: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Abs. (1) und (2),
Abs. (2) Nr. 8 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

im MI 2: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Abs. (1) und (2),
Abs. (2) Nr. 1 Wohngebäude und Nr. 8 Vergnügungsstätten sind unzulässig.



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 53



Beispielbebauung

III Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

Sichtdreieck

IV Textliche Festsetzungen - Bebauungsplan "Schärdinger Feld", Deckblatt Nr. 53

E+1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
WH 6,5m	Wandhöhe als Höchstgrenze
SD	Satteldach, im MI 1: Dachneigung: 28° - 33°, im MI 2: Dachneigung: 15° - 33°.

Anbaubeschränkungen:

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2119 ist folgender Abstand einzuhalten:

mind. 3 m bis zu Gebäuden, Stellplätzen, Einzäunungen, Anpflanzungen und sonstigen baulichen Anlagen wie z. B. Aufschüttungen und Abgrabungen, jedoch stets außerhalb der Sichtfelder.

Einmündungen:

Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße (Herzog-Heinrich-Straße) bei Station 0,555 an die Staatsstraße zu erschließen.

Privatzufahrten:

Die Erschließung des Grundstückes der Flurnummer 254/3 (Erschließung über Herzog-Heinrich-Straße) ist so gestalten, dass ein Rückstau in die Staatsstraße 2119 vermieden wird, z. B. ist bei der Anlage einer Schranke die Aufstelllänge ausreichend zu dimensionieren (Mindesttiefe 3 m zur Schranke). Die Aufstellbreite der Zufahrt ist so zu gestalten, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ PKW ohne Behinderung möglich ist.

Sichtdreiecke:

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Folgende Sichtfelder sind einzuhalten:

5 m / 70 m	im Zuge der Staatsstraße
3 m / 70 m	im Zuge der bestehenden Privatzufahrt

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

V Hinweise

Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Lärmschutz:

Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

VI Begründung

Anlass der Änderung des Bebauungsplans "Schärdinger Feld" durch Deckblatt Nr. 53 ist die Planung einer Lagerhalle auf der Fl.-Nr. 254/3 der Lackiererei Lehner. Um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen werden die Baugrenzen im Nordosten des Flurstücks erweitert und die zulässige Dachneigung an das geplante Vorhaben angepasst.

Da die geplante Lagerhalle unmittelbar an der Staatsstraße errichtet werden soll, werden als Art der Nutzung Wohngebäude in diesem Teilbereich ausgeschlossen.

Da die vorgegebene GRZ mit der Änderung nicht erhöht wird, sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Nachdem mit der geplanten Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

VII **Verfahrensvermerk - Bebauungsplan "Schärdinger Feld", Deckblatt Nr. 53**

1. Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 14.03.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Schärdinger Feld“ durch Deckblatt Nr. 53 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 53 i. d. F. vom 14.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2023 bis 07.08.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 53 i. d. F. vom 14.03.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2023 bis 07.08.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 19.09.2023 das Deckblatt Nr. 53 zum Bebauungsplan „Schärdinger Feld“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 19.09.2023 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 23.10.2023
MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt



Fürstenzell, 23.10.2023
MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Schärdinger Feld“ durch Deckblatt Nr. 53 wurde am 24.10.2023 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 53 zum Bebauungsplan „Schärdinger Feld“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Fürstenzell, 24.10.2023
MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister