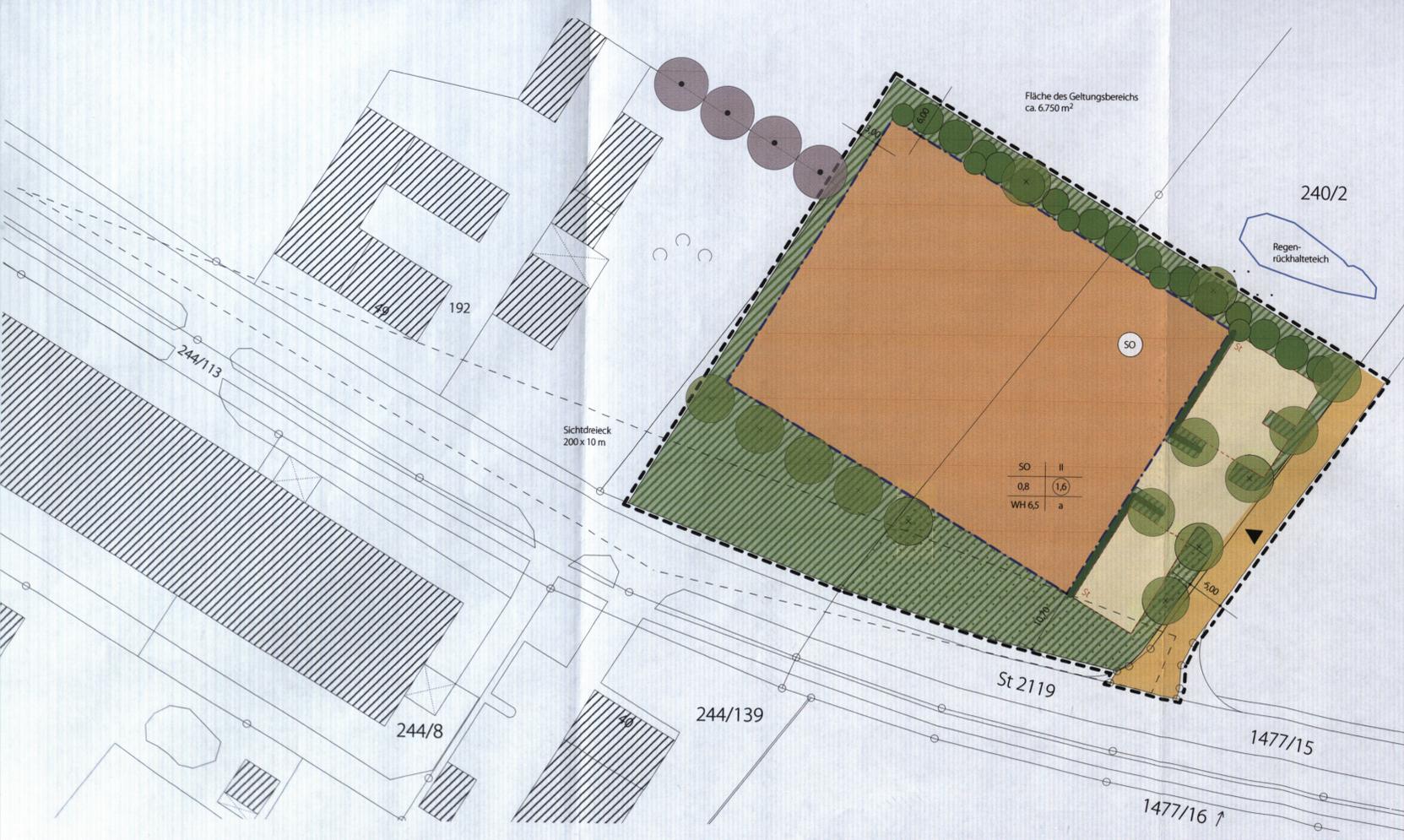


A. Festsetzungen durch Planzeichen		B. Textliche Festsetzungen	
1.1	<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	1.6.5 Wiesenansaat Die Fläche Flur Nr. 240/2 zwischen Bauhofgelände und Staatsstraße St 2119 ist mit einer autochthonen Wiesenmischung des Wuchsgebietes Tertiäres Hügelland einzusäen.
2.1	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) (siehe auch 9. Füllschema der Nutzungsschablone und Teil B textliche Festsetzungen)	1.1 Art der baulichen Nutzung Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist lediglich die Nutzung als Fläche für einen gemeindlichen Bauhof und dessen unbedingt notwendige Einrichtungen wie Warm- und Kalthalle, Sozialbereich, Vorratsbehälter für Streugut und ähnliches.	1.6.6 Pflanzlisten Es sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Die genaue Bepflanzung ist über einen Freiflächengestaltungsplan festzulegen.
2.2	0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß nach §§ 16, 17 und 19 BauNVO, z. B. 0,8	1.2 Bauweise Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude als Einzelhäuser müssen hier einen seitlichen Grenzabstand einhalten, dürfen jedoch die Länge von 50 m überschreiten.	1.6.6.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung) Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm Bergahorn Acer pseudoplatanus Winterlinde Tilia cordata
2.3	1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach §§ 16, 17 und 20 BauNVO, z. B. 1,6	1.3 Anbaubeschränkungen Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 10 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStRG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStWG zu beachten.	1.6.6.2 Laubsträucher 2xv, o.B. 60-100 Faulbaum Rhamnus frangula Wasserschneeball Viburnum opulus Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare Haseleuss Corylus avellana Roter Hartriegel Cornus sanguinea Salweide Salix caprea Vogelbeere Sorbus aucuparia Wildbirne Pyrus communis
2.4	II Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß, hier z. B. 2 Vollgeschosse	1.4 Sichtdreiecke Das erforderliche Sichtdreieck (siehe Festsetzungen durch Planzeichen) ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 0,8 m über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen (Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen – EAHV 93). An den Zufahrten bzw. Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 200 m beiderseits im Zuge der Staatsstraße St 2119 (Bahnhofstraße) 10 m im Zuge der Zufahrten bzw. Einmündungen	1.6.6.3 Heckenpflanzen 2xv, o.B. 60-100 Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare Hainbuche Carpinus betulus
3.1	WH 6,5 maximal zulässige Wandhöhe in m, gemessen nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO	1.5 Oberflächenwasser Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßentwässerungsanlagen eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser der Dachflächen und – soweit möglich – auch der versiegelten Flächen des geplanten Bauhofes soll über ein Regenrückhaltebecken (Lage im Bereich des Flurstücks 240/2) gedrosselt in den Zeller Bach (Gewässer III. Ordnung) geleitet werden. Es ist ein Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 17 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser zu stellen. Das Regenrückhaltebecken ist amphibienfreundlich mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, einer dauerhaften Wasserfläche und mit drei Steinhaufen als Kleinstrukturen zu gestalten. Eine punktuelle gruppenweise Bepflanzung zur Einbindung in die Landschaft ist vorzusehen.	1.7 Denkmalschutz Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die die Planung entgegenstehen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DschG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.
3.2	a Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	1.6 Grünordnung und Freiflächen 1.6.1 Schutzmaßnahmen Birnbäume Die westlich an das geplante Bauhofgelände angrenzenden Birnbäume sind mit ihrem Wurzelstiel während der Bautätigkeit durch wirksame Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (Holzzaun).	2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
4.1	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.6.2 Bepflanzung Parkplatzbereich Die geplanten Laubbäume im Parkplatzbereich sind durch Absperrpfosten gegen Beschädigung durch PKW zu schützen.	2.1 Dachform und -gestaltung Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 5 Grad. Unbeschichtete Kupfer- und Zinkdachdeckungen sind aufgrund der hohen Schadstoffkonzentration im Dachwasser zu vermeiden.
4.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.6.3 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB Für Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.280 qm ist ein Ausgleich in Höhe von 3.850 qm zu leisten. Die Ausgleichsfläche wird von der gemeindeeigenen Okokontofläche Altenmarkt abgebuht.	2.2 Fassadengestaltung Die äußere Gestalt des geplanten Bauhofes soll den Bezug zur umliegenden ländlichen Umgebung, v. a. zum benachbarten Hof herstellen. Dabei wird die Ausführung des überwiegenden Teils der Fassaden, insbesondere längsseitig, mit außenliegender Holzverschalung festgesetzt.
4.3	Private Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.6.4 Behandlung des Oberbodens Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: - vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke - Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe - Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung	2.3 Beläge Alle Beläge im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterterrassen, Pflaster mit breiten Fugen, Wabenpflaster, TTE-Pflaster). Sonstige Flächen sind soweit wie möglich in gleicher Weise auszubilden.
4.3	Zufahrt		2.4 Einfriedungen Zaunanlagen sind durchlässig zu gestalten, d. h. zwischen Zaunfeld und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.
5.1	Grünflächen, Freiflächen, Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
5.2	Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
5.2	Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
6.1	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)		
6.1	Pflanzangebot Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Teil B textliche Festsetzungen, Punkt 1.6.6.1) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		
6.2	Pflanzangebot Hecke aus Laubsträuchern, zwei- bis dreireihig (siehe Teil B textliche Festsetzungen, Punkt 1.6.6.1 und 1.6.6.2) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		
6.3	Pflanzangebot Schnitthecke aus Laubsträuchern (siehe Teil B textliche Festsetzungen, Punkt 1.6.6.3) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		
6.4	Entwicklung artenreiche Wiese durch zweimalige Mähgutübertragung artenreicher Wiesen; zweischürige, extensive Nutzung ohne Düngung		
7.1	<b>Sonstige Planzeichen</b>		
7.1	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb von Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB		
7.2	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 7 BauGB		
8.1	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>		
8.1	Sichtdreieck von Sichtbehinderung freizuhalten über 0,8 m Höhe zu Oberkante Straße		
8.2	Umgrenzung von Flächen zur Ableitung von Oberflächenwasser		
8.2	43/4 Flurnummer, z. B. 43/4		
8.3	Bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs		
8.4	Bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze		
8.5	Bestehende Flurstücksgrenze, zu verändern		
9.1	<b>Füllschema der Nutzungsschablone</b>		
	Art der Nutzung	Zahl der Geschosse	
	GRZ	GFZ	
	Wandhöhe	Art der Bauweise	



**Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplanentwurf vom 24.04.2003 mit Begründung hat vom 25.03.2003 bis 27.04.2003 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 17.03.2003 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 14.09.2003 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstzell, 23.06.2010  
Markt Fürstzell

Lehner  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 23.06.2010 rechtsverbindlich.  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 23.06.2010 bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen eines Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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.

Fürstzell, 09.07.2010  
Markt Fürstzell

Lehner  
1. Bürgermeister

**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**Bauhof**

Markt Fürstzell  
Landkreis Passau

M 1/500

2009-01-22

Verfasser Bebauungsplan:  
Philip Donath Dipl.-Ing. Architekt  
mit Donath Bickel Architekten GBR  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstzell  
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