

A. Planzeichnung
1-1000

B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO

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

0,6 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,6

WH max. zulässige Gesamtwandhöhe = Traufhöhe max. hier: 10,0m (siehe Planeintrag)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Nutzungsschablone

Baugebietstyp / Gebietsbezeichnung

max. zulässige Grundflächenzahl

max. Wandhöhen (OK Traufe)

Bauweise

Dachform

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

private Verkehrsfläche / Betriebsfläche

Zufahrt

Zufahrtsbereich

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 29)

Blühwiese mit Ranken / Hecken (siehe Artenliste)

Streuobstwiese (siehe Artenliste)

Ausgleichsfläche

7. Niederschlagswasser

mögl. Standort Rückhalterigole (Regenwasser)

8. Bestand, nachrichtliche Übernahme

Gemeindeverbindungsstraße

Anliegerweg

besteh. Wirtschaftsgebäude im Planungsbereich (Dachaufsicht)

mögl. neue Baukörper (mit Satteldach)

besteh. Wirtschaftsgebäude Betriebsleiter

besteh. Wohngebäude Betriebsleiter

9. sonstige Planzeichen

Geltungsbereich SO Steindobl (1,32 ha)

SO Landwirtschaftliche Aufbereitung Steindobl

0,6 GRZmax

max. zulässige Grundflächenzahl

max. zulässige Gesamtwandhöhe = Traufhöhe max. hier: 10,0m (siehe Planeintrag)

Geltungsbereich 1,32ha

abweichende Bauweise

zul. Dachform

SD, PD, ZD

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 28. 05. 2026. Hinweise zum Umweltschutz, die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und die Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (1,32 ha).

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die im Bebauungsplan als GE bezeichneten Flächen werden als „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- Lagerhallen (für Schüttgut - Getreide, Mais, Hülsenfrüchte u.ä.m.)
- Unterstellhallen (für Traktoren, Ladefahrzeuge, Transportmaschinen, Anhänger, landw. Geräte, u.ä.m.)
- Siloanlagen (für Schüttgut - Getreide, Mais, Hülsenfrüchte u.ä.m.) inkl. entspr. Förderanlagen (Elevatoren etc.)
- Trocknungsanlagen / Hackschnitzelheizung
- Verladeeinrichtungen (Schüttgossen, Verladesilos, Elevatoren etc.)
- Rangier- u. Betriebsflächen im Freien (versiegelt)
- (unterirdische) Heizöltanks

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Es wird eine Grundflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt.

Für die GRZ-Berechnung ist die Überbauung durch Gebäude, Lager- und Trocknungsgebäude maßgeblich, nicht jedoch die Überbauung durch Verkehrsanlagen.

(2) zulässige max. Wandhöhen:

- Lagerhallen bzw. Unterstellhallen: 10,0m
- Siloanlagen: 18,0m bzw. 20,0m nach Planeintrag
- Trocknungsanlage: 20,0m

Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

(3) zugehörige bzw. erforderliche Förderanlagen (Elevatoren, Förderbänder, Rohre etc.) inkl. Einhausungen dürfen die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen der Lagerhallen bzw. Lagersilos überschreiten.

§ 4a Nutzungsschablone

Baugebietstyp / Gebietsbezeichnung

max. zulässige Grundflächenzahl

max. zulässige Gesamtwandhöhen (Traufe)

Bauweise

zul. Dachform

SD, PD, ZD

§ 5 Bauweise

(1) Es wird abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäude über 50m Länge zulässig

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) - Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Förderanlagen oberhalb der Gebäude bzw. Silos sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) Untergeordnete Gebäudeteile bzw. Vorbauten dürfen bis zu einer Tiefe von 2m über die Baugrenze vortreten. Erforderliche Abstandsflächen (hin zu öffentl. Verkehrsflächen) sind einzuhalten.
- (4) Abstandsflächen nach BayBO sind nur gegenüber anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, nicht gegenüber den anschließenden landw. Flächen und auch nicht zwischen den baulichen Anlagen.

§ 7 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- (1) Lagerhallen und Unterstellhallen: Satteldach 15° - 35°, Ziegel- oder Blechdeckung
- (2) Lagersilos: Zeltdach 5° - 35°, Blechdeckung
- (3) Anbauten: Pultdach 5° - 35°, Blechdeckung

§ 8 Farb- und Fassadengestaltung

- (1) Ziegeldeckung naturrot, Blechdeckung (silber)grau, möglichst nicht glänzend u. reflektierend
- (2) Holzschalung naturbelassen

§ 9 Höhenlage der Gebäude

Aufbauend auf erforderliche Betriebs- u. Erschließungsabläufe sind die baulichen Anlagen und Gebäude so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen. Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die max. zulässigen Wandhöhen abzustimmen.

§ 10 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist bei Gebäude- und Erschließungsplanung miteinzubeziehen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

§ 11 Verkehrsflächen

- (1) Die (privaten) Verkehrsflächen sind auf die ausgewiesenen Flächen zu beschränken.
- (2) Für die (privaten) Verkehrsflächen sind - abgestellt auf die betriebstechnischen Erfordernisse - möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Dränpflaster, Kiestflächen etc.).

§ 12 Grünordnung

- (1) Die gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft einzugrünen als standortgerechte Blühwiese. Diese Wiesenflächen sind durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die Ansaat hat mit autochtem Saatgut zu erfolgen. Eine Düngung ist nicht vorgesehen.
- (2) Im nordöstlichen Grünbereich sind Obstbäume zu pflanzen. Autochthone heimische Obstsorten, mind. Halbstamm
- (3) Im westlichen Grünbereich sind Stauden u. Hecken nach Artenliste zu pflanzen.

Artenliste Stauden und Hecken

Heister 2xv.m.B., 150 - 175 cm, autochthones Pflanzenmaterial
10 % Anteil an der Gesamtpflanzung
Acer campestre
-Feldahorn
Crataegus monogyna
-Eingriffelter Weißdorn
Prunus avium
-Vogelkirsche
Pyrus communis
-Waldbirne
Sorbus aucuparia
-Vogelbeere

v.Stäucher 4 Triebe, 60 - 100 cm

90 % Anteil an der Gesamtpflanzung
Berberis vulgaris
-Berberitze
Cornus sanguinea
-Hartriegel
Corylus avellana
-Hasel
Frangula alnus
-Faulbaum
Ligustrum vulgare
-Liguster
Lonicera xylosteum
-Heckenkirsche
Prunus padus
-Traubenkirsche
Prunus spinosa
-Slehe
Rubus idaeus
-Himbeere
Rosa arvensis
-Feldrose
Salix viminalis
-Flechtweide
Sambucus nigra
-Holunder
Viburnum opulus
-Schneeball

§ 13 Ausgleichsflächen

In diesem Sondergebiet (gesamt 1,32 ha - Bauflächen 1,15 ha) selbst wird 0,18 ha Ackerland zu dauerhaftem Grünland entwickelt. Es sind artenreiche u. extensiv genutzte Wiesenflächen mit Stauden, Hecken u. Obstbäumen zu entwickeln.

§ 14 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und auch der befestigten Verkehrsflächen ist über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Rigolen) abzuleiten und an vorhandene offene Wassergräben anzuschließen.

§ 15 Schmutzwasser

Soweit Schmutzwasser anfällt, ist dieses an vorhandene Schmutzwasserentsorgung des gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betriebes anzuschließen.

§ 16 Versorgung mit elektrischem Strom

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über den vorhandenen Stromanschluss im Betriebsgelände

§ 17 Immissionsschutz

Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausschließen zu können, ist der Nachweis der Einhaltung gültiger Immissionsrichtwerte für Staub und Lärm im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft

Zur Reinhaltung der Luft sind alle baulichen Anlagen, insbesondere Trocknung und Förderanlagen hinsichtlich Staubentwicklung (Immissionstechnisch) zu optimieren.

2. Schall / Lärmentwicklung

Hinsichtlich der Lärmentwicklung / Schallausbreitung sind alle technischen Anlagen u. Maschinen hinsichtlich ihrer Schallemissionen zu optimieren. Die Einhaltung der entsprechenden Schallimmissionskontingente ist in den Eingabeplänen darzustellen.

3. Baustoffe

Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.

Sonstige Hinweise

1. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu dulden.

2. Bodendenkmäler

Etwaige Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

4. Emissionskontingenterung

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Außenbereich, der bäuerlich-landwirtschaftlichen Gebietscharakteristik und der homogenen Gebietscharakteristik dieses Planungsgebietes bzw. Sondergebietes wird von der Festsetzung eines Emissionskontingentes abgesehen. Eine Emissionskontingenterung bzw. der Immissionsschutz ist in den entsprechenden bzw. erforderlichen Einzelbaugenehmigungsverfahren zu behandeln.



Lage im Ortsgefüge 1 / 10.000 Planungsgebiet

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN
"SO Landwirtschaftliche Aufbereitung Steindobl"

GEMEINDE: Markt Fürstenzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26. 03. 2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Landwirtschaftliche Aufbereitung Steindobl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28. 05. 2026 hat in der Zeit vom ... 2026 bis ... 2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28. 05. 2026 hat in der Zeit vom ... 2026 bis ... 2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2026 bis ... 2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom ... 2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2026 bis ... 2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus Fürstenzell, ZiNr. 116, zu den allgemeinen Dienststunden (Montag, Mittwoch und Freitag: 08:00 - 11:30 Uhr, Dienstag: 08:00 - 11:30 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr sowie Donnerstag 08:00 - 11:30 Uhr und 14:00 - 17:30 Uhr), zusätzlich nach vorheriger Terminvereinbarung, bereitgestellt. Ebenso wurden die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Marktgemeinde Fürstenzell hat mit Beschluss vom ... 2026 den Bebauungsplan "SO Landwirtschaftliche Aufbereitung Steindobl" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom ... 2026 als Satzung beschlossen.

Fürstenzell,
Markt Fürstenzell

Silbereisen
1. Bürgermeisterin

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Fürstenzell,
Markt Fürstenzell

Silbereisen
1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "SO Landwirtschaftliche Aufbereitung Steindobl" wurde am ... 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell 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,

Markt Fürstenzell

Silbereisen

1. Bürgermeisterin

94152 Neuburg a.d. Donau, Im Kalfriedberg 2
TELEFON: 09351/1061-0
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de
WENZL BDA
ARCHITECTEN

Vorentwurf	28. 05. 2026	
Entwurf		
Endfassung		

MASSTAB
1/1000