

DECKBLATT NR.1 ZUM BEBAUUNGSPLAN M=1:1000

GEWERBEGEBIET
ASPERTSHAM-KEMATING I

MARKT FUERSTENZELL
LKRS. PASSAU

23.01.97

FUERSTENZELL, DEN 24.10.1996

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Berater für Ingenieure für das Bauwesen
94084 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



VERFAHRENSVERMERK

DAS DECKBLATT NR. 1. VOM 23.01.97. HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 18.02.97. BIS 18.03.97 IM RATHAUS FUERSTENZELL OEFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSUEBLICH DURCH Anschlag an den Gde.-Tafeln AM 10.02.97. BEKANNTGEMACHT DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 24.04.97. DIESES DECKBLATT GEMAESS § 10 BAUGB UND ART.91 ABS.3 BAYBO ALS SATZUNG BE- SCHLOSSEN.

MARKT FUERSTENZELL, 24.05.97....



MARKT FUERSTENZELL

1. Bürgermeister

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATSAMT PASSAU MIT SCHREIBEN VOM 10.06.97. NR. 64338 GEMAESS § 11 ABS.3 BAUGB ALS RECHTS- AUFSICHTLICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET WORDEN.
FUERSTENZELL, DEN 04.07.97....



MARKT FUERSTENZELL

1. Bürgermeister

GEMAESS § 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 DES IN § 214 ABS.1 SATZ 1 NR.1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIF- TEN NICHT SCHRIFTLICH INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNT- MACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND, ODER IM FALLE VON ABWAEGUNGSMANGELN NICHT INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BE BAUUNGSPLANES GEGENUEBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND. DER SACHVERHALT, DER DIE VERLETZUNG ODER DIE MAENGEL 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 FRISTGEMAESSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHAEDIGUNGSANSPRUECHE FUER EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULAESSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND UEBER DAS ERLOESCHEN VON ENTSCHAEDIGUNGSANSPRUECHEN WIRD HINGEWIESEN.

FUERSTENZELL, DEN 22.07.97....



MARKT FUERSTENZELL

1. Bürgermeister



DECKBLATT 1 ZUM

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

ASPERTSHAM - KEMATING I

MARKT FÜRSTENZELL

LKRS. PASSAU

Aufgestellt:

23. 01. 97

Fürstenzell, den ~~24. 10. 1996~~

Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratender Ingenieur für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM - KEMATING I - DECKBLATT 1

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
Ausnahme: Zugelassen sind Wohnungen für Betriebsleiter / Aufsichtspersonal

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung objektbezogen (je Baufenster) durch die zulässige Baumasse (in cbm) und die zulässige Wandhöhe (in m, traufseitig gemessen) festgesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich ergibt sich eine Baumassenzahl BMZ von ..2,50....

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine leichte Hanglage (Osthang) auf (max. 4,0 m Höhenunterschied)
Die Höhenlage der Erschließungsstraßen richtet sich an den Einmündungen nach den vorhandenen Verkehrsflächen. Im Baugebiet werden die Straßen im wesentlichen den Geländehöhen angepaßt.

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Kreisstraße PA 10 an der südlichen Grundstücksgrenze. Die inneren Verkehrsflächen werden befestigt, Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen.

5.5.2 Kanalisation

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Markt Fürstzell eingeleitet.

Das Oberflächenwasser und Dachabwasser wird in das gemeinsame (mit Fl. Nr. 153) Regenwasserrückhaltebecken mit anschließenden offenen Ablaufgraben zum Zeller - Bach abgeleitet.

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM - KEMATING I „ - DECKBLATT 1

5.5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des ZV WV unteres Inntal, Eglsee 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.

5.5.5 Gasversorgung

Das gesamte Baugebiet wird an das Versorgungsnetz der Erdgas - Südbayern GmbH angeschlossen und mit Erdgas versorgt.

6. Voraussichtliche Auswirkung

- 6.1 Mit der Planreife des Bebauungsplanes kann der Veranlasser die ersten Maßnahmen zur Aussiedlung seines Betriebes einleiten.
- 6.2 Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig auswirkt. Ein Sozialplan (§ ~~13a Abs. 3 BBauG~~) ist daher nicht erforderlich.

180 Abs. 2 BauGB

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM - KEMATING I „ - DECKBLATT 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

- 0,11 Offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO.
Betriebs-, Lager- und Verwaltungsgebäude sowie offene
Betriebseinrichtungen und Lagerplätze

0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0,21 Es sind grundsätzlich Gebäude mit Satteldach , Pultdach oder Walm-
dach mit Dachneigung mit mehr als 10° vorzusehen.
Bei der Wahl der Baustoffe und der Farbgestaltung ist auf ein gutes
Erscheinungsbild und eine gute Einordnung in das Orts- und
Landschaftsbild zu achten.

0,3 IMMISSIONSSCHUTZ

- 0,31 Die Planung der einzelnen Gebäude und Anlagen ist noch nicht erstellt.
Auflagen des Immissionsschutzes müssen bei den einzelnen Baumaßnahmen
festgelegt werden.
- 0,32 Grundsätzlich wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von
max. 60 dB (A) tags und nachts festgesetzt.
Überschreitungen sind nach Prüfung im Einzelfall zuzulassen.

0,4 GRÜNFLÄCHEN

- 0,41 Freiflächengestaltungsplan
Zur Sicherstellung einer geordneten Freiflächengestaltung sind mit
dem jeweiligen Bauantrag für die einzelnen Bauabschnitte oder
Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit
einzureichen.
- 0,42 Zur Durchgrünung der gesamten Gewerbefläche ist im Einvernehmen
mit dem Eigentümer der Fl. Nr. 153 und in Abstimmung mit dem LRA - PA,
Untere Naturschutzbehörde, eine 7,0 m breite Grünzone (jeweils 3,50 m auf
Fl. Nr. 153 / 173) zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- 0,43 Zur Sicherung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist für die
Bepflanzung an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand
von 2,0 m bei Gewächsen bis 2,0 m Höhe und 4,0 m bei Gewächsen über
2,0 m Höhe einzuhalten.
- 0,44 Bei Baumpflanzungen im Bereich der Erdkabel ist ein Abstand von je 2,50 m
beidseits der Leitungen einzuhalten.
- 0,45 Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Ab-
lagerungen 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 und einem Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahn-
rand sind zulässig.

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM - KEMATING I „ - DECKBLATT 1

0,46

Empfehlung

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.

Bäume: Rotbuche
 Stieleiche
 Spitzahorn
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Zitterpappel
 Ulme
 Birke
 Obstbäume

Weiter wird empfohlen einen Baum 1. und 2. Ordnung je ca. 600 m² Grundstücksfläche zu pflanzen

Gehölze: Hasel
 Liguster
 Heckenkirsche
 Kornelkirsche
 Vogelbeere
 Feldahorn
 Traubenkirsche
 Schneeball
 Pfaffenhütchen
 Wildrosen
 Obstgehölze

0,47

Negativ - Liste

Bei allen Grünflächen zur Verkehrsfläche hin, dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:

Lebensbaum
 Scheinzypresse
 Blaufichte
 Trauerweide
 Trauerbirke
 Blutbuche

0,5 Denkmalschutz

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

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM - KEMATING I., - DECKBLATT 1

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

- | | | |
|-------|----|--|
| 1.3.1 | GE | Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
(Ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Betriebsleiter / Aufsichtspersonal, jedoch nun in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebäuden) |
|-------|----|--|

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

Die überbaubaren Flächen sind objektbezogen durch die eingetragenen Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen, offene Betriebseinrichtungen und Lagerplätze festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist objektbezogen festgesetzt durch

- | | |
|----|---|
| BM | Baumasse in cbm |
| WH | max. Wandhöhe in m (traufseitig gemessen) |

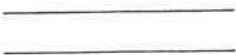
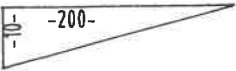
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO)

- | | | |
|-----|-----------|----------------------------------|
| 3.1 | ○ | Offene Bauweise |
| 3.2 | - - - - - | Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) |
| 3.3 | ————— | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |

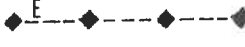
Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Bay.BO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt (siehe Komm. Simon zu Art. 7 Rd.Nr. 4b)

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM - KEMATING I., - DECKBLATT 1

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

- 5.1  öffentliche Verkehrsflächen
- 5.2  private Verkehrsflächen
- 5.3  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in m (z.B. 10/200 m)

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Trafostation
- 6.2  Kanalisation - Schmutzwasser
- 6.3  Kanalisation - Oberflächenwasser
- 6.4  geplante E - Leitungen

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

- 7.1  private Grünflächen
- 7.2  Pflanzgebot für Bäume
- 7.3  Pflanzgebot für Gehölze

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

- 8.1  Baugrenze
Fläche für Garagen, Nebenanlagen und Lagerplätze
- 8.2  Kfz - 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 **SD** Satteldach
- 9.2 **PD** Pultdach
- 9.3 **WD** Walmdach
- 9.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 9.5 **X X** Nutzungsschablone
X X Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet Baumasse in cbm
Bauweise Wandhöhe in m