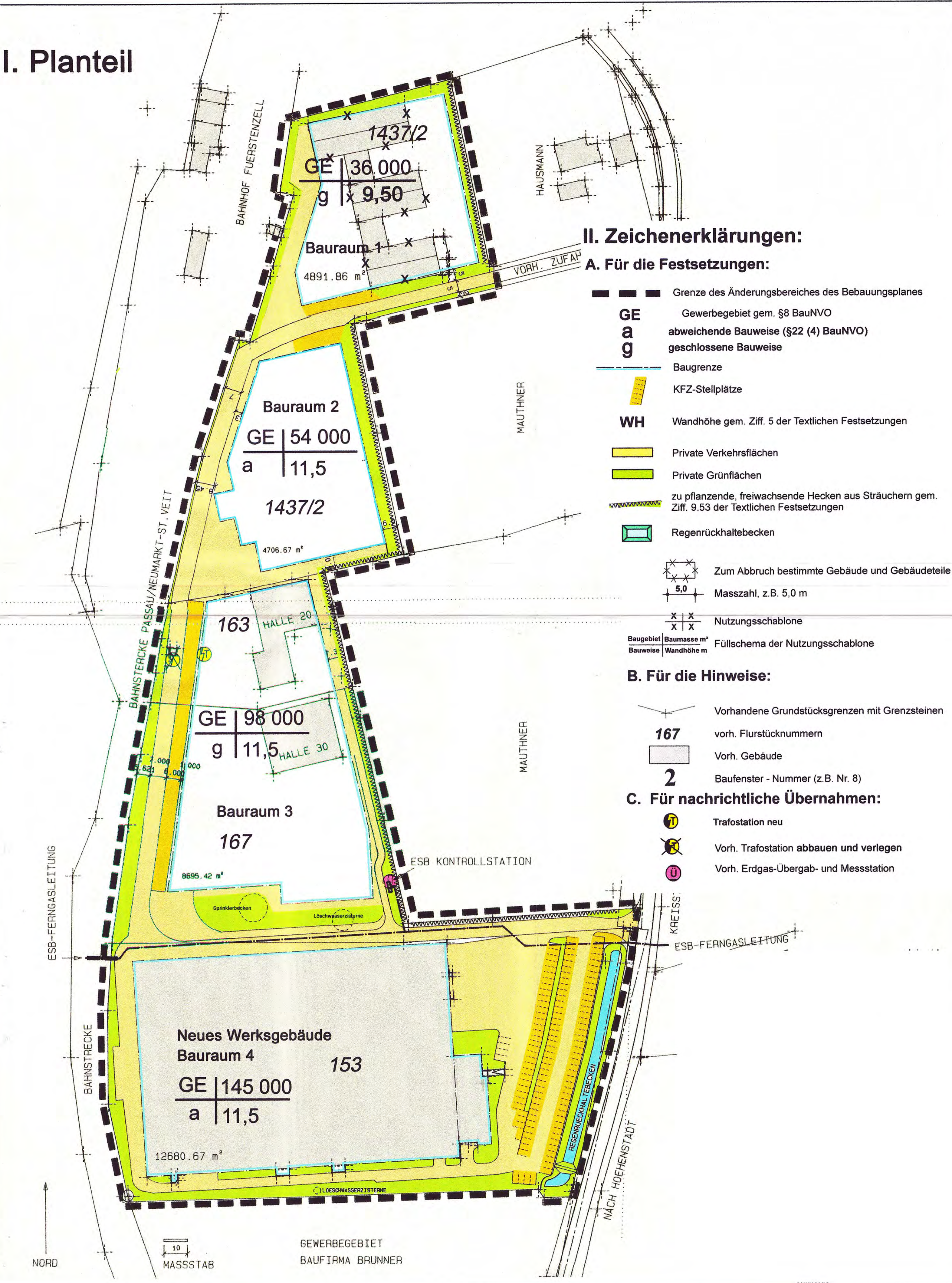


I. Planteil



II. Zeichenerklärungen:

A. Für die Festsetzungen:

- GE** Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO
- a** abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze**
- KFZ-Stellplätze**
- WH** Wandhöhe gem. Ziff. 5 der Textlichen Festsetzungen
- Private Verkehrsflächen**
- Private Grünflächen**
- zu pflanzende, freiwachsende Hecken aus Sträuchern gem. Ziff. 9.53 der Textlichen Festsetzungen**
- Regenrückhaltebecken**
- Zum Abbruch bestimmte Gebäude und Gebäudeteile**
- Masszahl, z.B. 5,0 m**
- Nutzungsschablone**
- Füllschema der Nutzungsschablone**

B. Für die Hinweise:

- 167** Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- vorh. Flurstücknummern**
- vorh. Gebäude**
- 2** Baufenster - Nummer (z.B. Nr. 8)

C. Für nachrichtliche Übernahmen:

- T** Trafostation neu
- X** Vorh. Trafostation abbauen und verlegen
- U** Vorh. Erdgas-Übergab- und Messstation

III. Textliche Festsetzungen:

- Das Baugebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet (GE) gemäss § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise sind Wohnungen für den Betriebsinhaber, den Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig, jedoch nur in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebäuden (keine separaten Wohngebäude).
- Das Maß der baulichen Nutzung ist objektbezogen durch die zulässige Baumasse (BM) festgesetzt.
- Die überbaubaren Flächen sind objektbezogen durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
- Die Bauweise wird als „geschlossene“ (g) und als „abweichende“ (a) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) pro Quartier festgesetzt. Die max. Länge von Einzelgebäuden ist bis zu 110 m zulässig.
- Die Wandhöhen sind im Planteil objektbezogen festgesetzt. Bezugspunkte sind dabei:
 - Oberkante Rohboden im Erdgeschoss,
 - der Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Es sind Satteldächer herzustellen. Mindestneigung = 2% bei Folien-dächern, max. 22 Grad Neigung bei Dachplattendeckung. Für einzelne Gebäude kann davon Befreiung erteilt werden.
- Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Ablagerungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahr-bahn nicht überschreiten. Hochwachsende Bäume mit Astansatz über 2, 50 m, gemessen von OK Fahrbahn, sind zulässig.
- Über das gesamte Gewerbegebiet darf ein flächenbezogener Schall-leistungspegel von 60 dB (A)/m² tagsüber nicht überschritten werden. Für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wird der immisionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die Bauräume 1 + 2 auf max. 50 dB (A)/m² und für die Bauräume 3 + 4 auf max.60 dB(A)/m² festge-setzt.

9. GRÜNORDNUNG:

- 9.1.1 Mit den Bauanträgen für die Einzelbauvorhaben sind qualifizierte Freiflächen- gestaltungspläne vorzulegen.
- 9.1.2 Ungegliederte Wandflächen über 50 qm Einzelgröße sind mit einer Wandbegrünung aus geeigneten Pflanzsorten (Ziff. 9.54) zu versehen.
- 9.1.3 Die KFZ-Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Gefälle zu den Pflanzstreifen auszu-führen. Die Pflanzstreifen sind mit Gehölzen gem. Ziff. 9.51 – 9.53 dicht zu bepflanzen.
- 9.1.4 Die Baugebietseingrünung und Ortsrandeingrünung ist je Grund-stücksseite, nicht jedoch entlang der Bahnlinie, mindestens zweireihig, Reihenabstand ca. 1,20 m, Pflanzabstand ca. 1,00 m, im Pflanzenver-bund auszuführen. Hecken sollen freiwachsend gehalten werden. Ausnahmsweise ist ein Schnitt auf der Grundstücksgrenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen zulässig.

9.5 PFLANZLISTE:

- 9.5.1 Großkronige Laubbäume: (Hochstamm, 3xv., StU 18-20, Baum-scheibe mind. 2,0 m)
 - Spitz-Ahorn (Acer plananoides)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
- 9.5.2 Kleinkronige Laubbäume: (Hochstamm, 3xv., StU 14-16, Baum-scheibe mind. 1,50 m)
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Holz-Äpfel (Malus silvestris)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)
- 9.5.3 Sträucher: Mindestpflanzqualität: 3-8 Tb., 60-100
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguineum)
 - Hasel (Corylus avellanga)
 - Weissdorn (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)

- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
- Schwarzer Hollunder (Sanbucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

- 9.5.4 Pflanzsorten für Wandbegrünung:
- Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 - oder (Parthenocissus tricuspidata)
 - Geissblatt (Lonicera spec.)
 - eventuell Spalierobstsorten

- 9.5.5 Es dürfen NICHT gepflanzt werden:
- Blaufichten (Picea Punges I.S.) und Sorten
 - Thuja-Hecken (Thuja als Hecken)

9.6 Festsetzung und Berechnung der naturschutzrechtlichen Aus-gleichsflächen

9.6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

9.6.1.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Bestand: Intensiv genutztes Grünland und grenzbegleitende Restflä-chen von geringem naturschutzrechtlichem Wert

Bewertung: Kategorie I

9.6.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwick-lung der Planung.

9.6.2.1 Einstufung des Gebietes entsprechend Planung

Planung: Bebauung mit GRZ > 0,35 (großflächige Gewerbebauten)

Einstufung: Typ: A

9.6.3 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen.

9.6.3.1 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität.

Kategorie I + Bebauung Typ A = Beeinträchtigungsintensität Ai

Kompensationsfaktor: 0,6

9.6.4 Auswahl der geeigneten Fläche und der naturschutzfachlich sinn-vollen Ausgleichsmassnahme.

9.6.4.1 Die Ausgleichsflächen werden auf den Grundstücken Fl.Nr. 58 (T.v.) und 58/1 (T.v.), Gemarkung Engertsham, im Eigentum des Marktes Fürstenzell, festgesetzt.

9.6.4.2 Berechnung der Ausgleichsfläche: A = K x F

Grundstücksfläche:

Mehrung zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vom 26.03.1996: F = 1.470 m²

Kompensationsfaktor: K = 0,6

Ausgleichsfläche: A = 882 m²

9.6.5 Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen stellt die Marktgemeinde Fürstenzell auf den Fl.Nr. 58/T und 58/1-T zur Ver-fügung.

IV. Textliche Hinweise

- Bei den Baugenehmigungen ist auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz bezüglich der bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde hinzuweisen.
- Bei Pflanzmaßnahmen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Art. 47-54 AGBGB zu beachten. Art. 48 Abs. 1 AGBGB gilt auch für Stein- und Kernobstbäume.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-neubildung zu fördern, sind alle befestigten Flächen, die nicht dem Schwerverkehr dienen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

V. Verfahrensvermerke

Das Deckblatt Nr. 2, vom 22.03.2006, hat mit Begründung vom 10.04.2006 bis 10.05.2006 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 31.03.2006 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 11.03.2006 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 17.07.2006

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner

1. Bürgermeister

Das Deckblatt Nr. 2 wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 17.07.2006 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 17.07.2006 bis 01.08.2006 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 17.07.2006 bekannt gegeben.

Gemäß § 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 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 sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb von zwei Jahren 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 des Baugesetzbuches 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, 02.08.2006

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Aspertsham – Kemating“

der Marktgemeinde

FÜRSTENZELL

Landkreis Passau

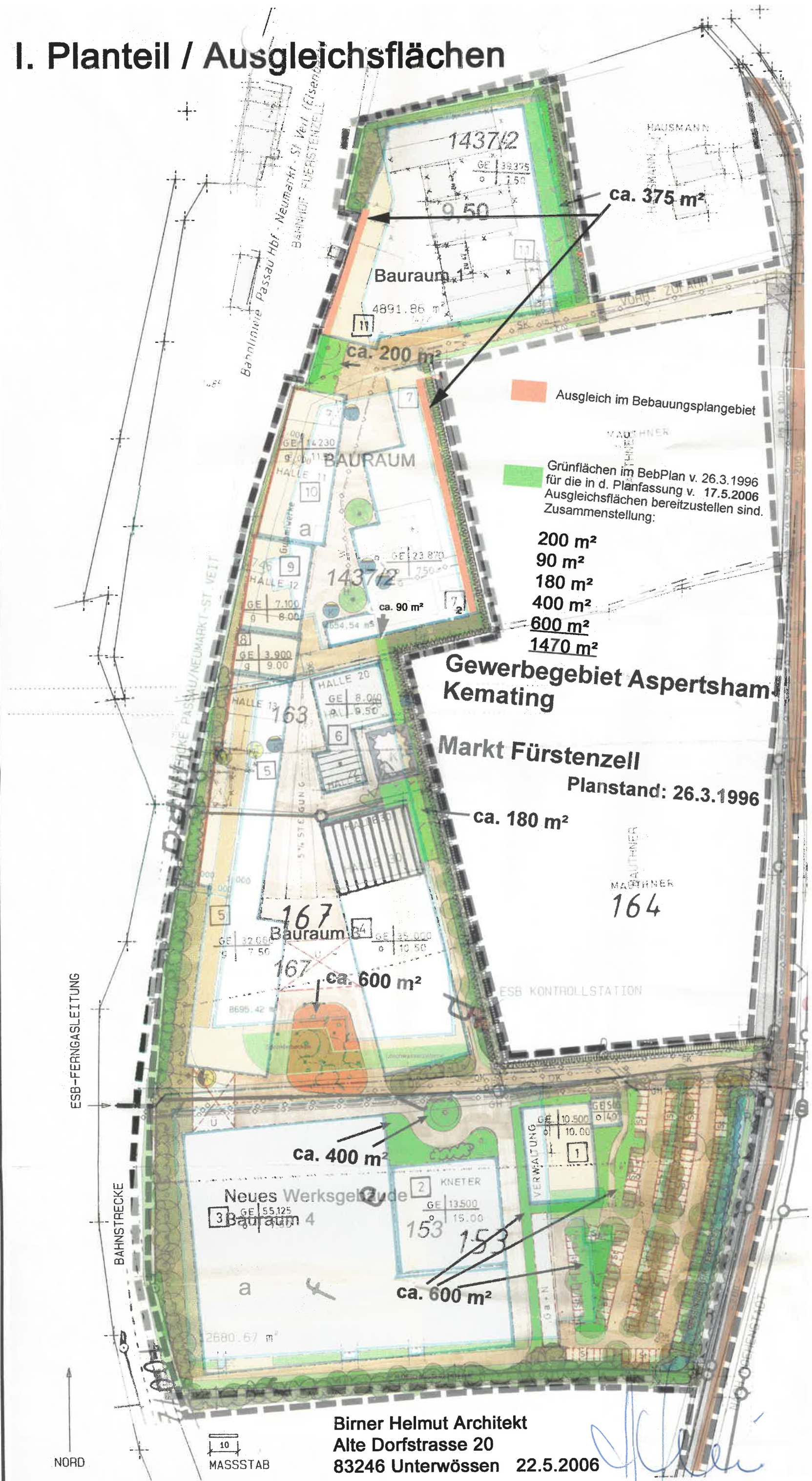
Deckblatt 2



Unterwössen, den 22.03.2006/22.05.2006

HELMUT BIRNER, ARCHITEKT
ALTE DORFSTRASSE 20, 83246 UNTERWÖSSEN
TELEFON: 08641/ 8899 / FAX: 08641/61078 / Birner-Architekt @t-online.de

I. Planteil / Ausgleichsflächen



Fürstenzell, 17.07.2006 ~~MARKT~~ FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister

Birner Helmut Architekt
Alte Dorfstrasse 20
83246 Unterwössen 22.5.2006

Begründung

zu

Deckblatt Nr. 2

zum

Bebauungsplan

Gewerbegebiet

Aspertsham - Kemating I

Markt Fürstenzell

Landkreis Passau

Aufgestellt:

Unterwössen, 22.03.2006/22.05.2006

Der Architekt

HELMUT BIRNER
A R C H I T E K T
ALTE DORFSTRASSE 20
83246 UNTERWÖSSEN
Tel. 086 41 188 99 · Fax 086 41 610 78

1 Einleitung:

Der zur Änderung anstehende Bebauungsplan bezieht sich, was den Hauptplan anbelangt, auf die Fassung vom 26.03.1996.

Im Bereich des Grundstückes Brunner wurde das Plangebiet mit Deckblatt 1 in der Fassung vom 23.01.1997 erweitert.

Die jetzt vorliegende und nachstehend beschriebene Planänderung bezieht sich auf das ursprüngliche Planungsgebiet ohne Grundstück Fl.Nr. 173 (Brunner), sowie ohne Einbeziehung der Kreisstraße mit den Grundstückszufahrten und Sichtdreiecken, da in diesem Anbindebereich keine Planungsänderung ansteht und der Ursprungsplan von 1996 weiter gültig ist.

Aktuelles Änderungsdatum ist jetzt der 22.03.2006.

Alle Planausfertigungen mit Bearbeitungsdaten zwischen dem 23.01.97 und dem 12.03.2003 wurden im Verfahren nicht abgeschlossen bzw. stellen Plandaten für die Fa. Stahlgruber dar und haben im Zusammenhang mit der hier beschriebenen Änderung keinen Einfluss und keine Gültigkeit mehr.

Auf den überplanten Grundstücken der Fa. Stahlgruber wurde zwischenzeitlich das neue Werksgebäude im Bauraum 4 mit den dazugehörigen Aussenanlagen und Grünanlagen erstellt.

Die Altbauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1437/2 sind abgebrochen, die ursprünglich überbauten Flächen gekiest und eingeebnet.

Änderungen in Deckblatt 2 zur Erstfassung vom 26.03.1996

2 Verkehrserschliessung:

Die beiden Anbindungen an die Kreisstraße bleiben unverändert. Die innere Erschließung, die bisher eine etwa mittig von Nord nach Süd verlaufende Werkstraße dargestellt hat, wird in der Neuplanung an die westliche Grundstücksgrenze verschoben. Die neue Erschließungsstraße läuft somit parallel zur Bahnlinie.

3 Planänderungen

3.1 Änderung der Bauquartiere:

Die Bauquartiere erhielten neue Nummern von 1- 4.

Die Einzeländerungen können auf der verkleinerten Planbeilage für die Ausgleichsflächenberechnung gut verfolgt werden.

- 3.1.1 Bauraum Nr. 1:
 = ehem. Bauquartier Nr. 11
 Bauraumverschiebung näher zur Ostgrenze mit etwas verkleinerter Fläche 4.890 m²
 Bauhöhe neu: 9,50 m
- 3.1.2 Bauraum Nr. 2:
 = ehem. Bauquartier Nr. 7 + 8 + 9 + 10
 Bauraumfläche 4.700 m²
 Bauhöhe neu: 11,50 m
- 3.1.3 Bauraum Nr. 3
 = ehem. Bauquartier Nr. 4 + 5 + 6
 Bauraumzusammenlegung durch Verlegung der Erschließungsstraße parallel zur
 Bahnlinie. Neue Bauraumfläche ca. 8.700 m²
 Bauhöhe neu: 11,50 m
- 3.1.4 Bauraum Nr. 4
 = ehem. Bauquartier 1 + 2 + 3
 Bauraumzusammenlegung auf geschlossene Fläche auf der das neue Werksgebäude
 bereits errichtet ist.
 Bauraumfläche 12.680 m²
 Bauhöhe neu: 11,50 m

4 Zu II. Zeichenerklärungen:

Es gelten die Zeichenerklärungen der Erstplanfassung vom 26.03.1996 unverändert weiter.
 Soweit erforderlich wurden neue Zeichen und die dazugehörigen Zeichenerklärungen eingefügt.

5 Änderung der textlichen Festsetzungen:

5.1 Allgemein

- 5.1.1 In Punkt 4.) der Erstplanfassung vom 26.03.1996 ist eine maximale Gebäudelänge von 93 m für zulässig erklärt.
 Dieses Maß wird auf 110 m vergrößert.

- 5.1.2 Die festgesetzte Bauweise wurde entsprechend der neuen Bauraumplanung jeweils geändert.

- 5.1.3 In 9.3) wird der Satz wie folgt geändert: "Die Pflanzstreifen sind mit Gehölzen gem. Ziff. 9.51 – 9.53 dicht zu bepflanzen".

Die Bepflanzung ist mit dem inzwischen vorliegenden Freiflächengestaltungsplan im Detail geregelt. Die oben wiedergegebene Auflage kann deshalb entfallen.

- 5.1.4 In 9.4) wird der Satz: "mind. 90 Stück Großbäume, 1. und 2. Ordnung entspricht ca. 1 Baum je 600 qm." ersatzlos gestrichen. Die Auflage für die Baugebiets- und Ortsrandeingrünung trifft für die Grundstücksseite entlang der Bahnlinie nicht zu.

Entsprechend der Stellungnahme der DB-AG 23.2.2001 ist "von Neuanpflanzungen entlang der Bahnlinie abzusehen". Auf dem schmalen Grünstreifen zwischen Bahn und Gebäuden des Planungsgebietes können Hochstammgehölze ohne Gefahr für die Bahn und die Gebäude nicht gepflanzt werden. Der Fallbereich würde zur Bahn oder den Gebäuden hin jeweils weit über den Grünstreifen hinaus reichen. Die Planung sieht deshalb nur mehr einen unbepflanzten Grünstreifen vor.

- 5.1.5 Der Anteil der Versiegelungsflächen wird durch die Änderungsplanung erhöht.

Die **naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung mit Berechnung und Festsetzung** ist aufgenommen. Die Ermittlung der auszugleichenden Flächen ist auf dem Bebauungsplanauszug -Fassung 26.3.1996 - der dieser Begründung in DIN A3-Form beiliegt (Achtung: Ohne Maßstab) vorgenommen worden.

Auf den überplanten Grundstücken ist eine Ausgleichsregelung nur mehr in bescheidenem Umfang möglich (Strauchpflanzungen auf bisher landw. genutzten Flächen, Gründächer etc.).

Die Marktgemeinde Fürstenzell hat sich mit Beschluß vom 05.07.2001 bereit erklärt, die erforderlichen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nr. 58/T und 58/1-T, Gemarkung Engertsham, zur Verfügung zu stellen. Bei dem seinerzeitigen Beschluß wurde die Ausgleichsfläche, die die Marktgemeinde zur Verfügung stellt, mit 800 m² festgelegt. Für die jetzt vorliegende Planfassung werden 882 m² Ausgleichsfläche benötigt. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 22.5.2006 die zusätzliche Fläche von 82 m² bereitgestellt.

- 5.1.6 Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen der Erstplanfassung vom 26.03.1996 und der Deckblattänderung vom 23.01.1997 unverändert weiter.

6 Zu IV. Textliche Hinweise:

- 6.1.1 Einfügung von 2.):

2. Bei Pflanzmaßnahmen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Art. 47 bis 54 AGBGB zu beachten.

Art. 48 Abs. 1 AGBGB gilt auch für Stein- und Kernobstbäume.

7 Zu V. **Verfahrensvermerke:**

Das Deckblatt Nr. ~~2~~ ^{22.03.2006} vom ~~22.05.2006~~ hat mit Begründung vom ~~10.04.2006~~ ^{10.05.2006} ~~07.06.2006~~ bis ~~21.06.2006~~ im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am ~~31.03.2006~~ ^{30.05.2006} bekannt gemacht.

Der Markt hat mit Beschluss vom ~~11.07.2006~~ dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, ~~17.07.2006~~

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister



Unterwössen, den 22.03.2006/22.05.2006

Der Architekt:

HELMUT BIRNER
A R C H I T E K T
ALTE DORFSTRASSE 20
83246 UNTERWÖSSEN
Tel. 0 86 41 / 88 99 · Fax 0 86 41 / 6 10 78