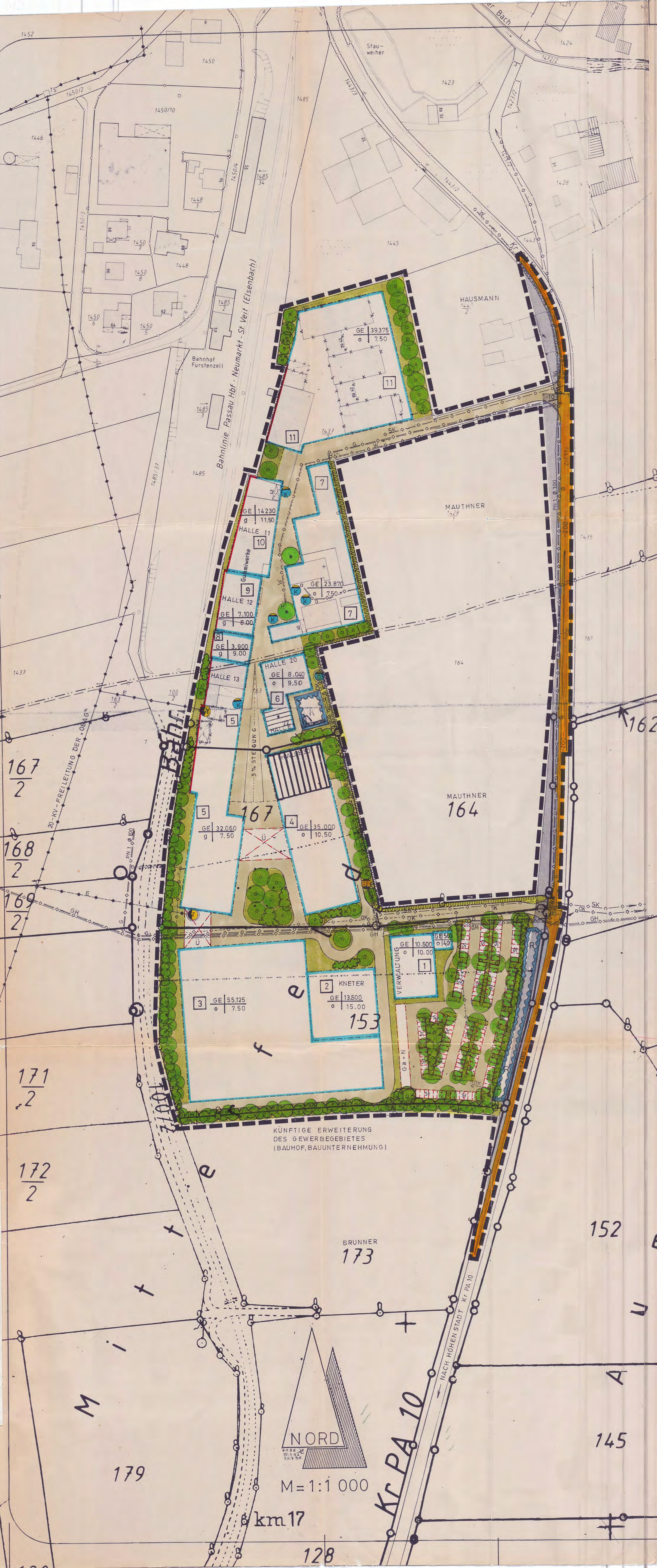




Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Aspertscham - Kemating"
der Marktgemeinde
FUERSTENZELL
Landkreis Passau

Der Markt Furstenzell, Landkreis P A S S A U erlaesst aufgrund:
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung fuer den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung ueber die bauliche Nutzung der Grundstuecke (BauNVO)
und unter Beachtung der einschlaegigen weiteren Vorschriften und Bestimmungen diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. Zeichenerklaerungen:

- A. Fuer die Festsetzungen:**
- GE Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Ga + N Flaeche fuer Gagagen und Nebenanlagen Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - Ueberdachungen, lichte Durchfahrthoehoe 5,00 m
 - Baugrenze
 - Kfz - Stellplaetze
 - o offene Bauweise, Gebaueulaengen max. 50,00 m
 - g geschlossene Bauweise
 - WH Wandhoehe gem. Ziff. 5 der Textlichen Festsetzungen
 - Offentliche Verkehrsflaechen
 - Private Verkehrsflaechen
 - Private Gruenflaechen
 - vorhandene, zu erhaltende Baue
 - zu pflanzende, heimische Laubbaueme gem. Ziff. 9.51 und Ziff. 9.52 der Textlichen Festsetzungen
 - Gehoeelzpflanzung gem Ziff. 9.53 der Textlichen Festsetz.
 - zu pflanzende, freiwachsende Hecken aus Straechern gemass Ziff. 9.53 der Textlichen Festsetzungen
 - Kuehlteich, / gleichzeitig Loeschwasser - Reservoir
 - Regenrueckhaltebecken
 - zum Abbruchbestimmte Gebaue und Gebaueuteile
 - Masszahl, (z.B. 6,00 m)
 - Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellaengen in m. (z.B. 10/200 m)
 - Nutzungsschablone
 - Fuellschema der Nutzungsschablone:
- | Baugebiet | Baumasse in cbm |
|-----------|-----------------|
| Bauweise | Wandhoehe in m |
- B. Fuer die Hinweise:**
- vorhandene Grundstuecksgrenzen mit Grenzsteinen
 - vorhandene Flurstuecknummern (z.B. 167)
 - vorhandene Haupt-/Nebengebäude (mit vorhandenen Firstrichtung)
 - Baufenster - Nummern (z.B. Baufenster Nummer 8)
- C. Fuer nachrichtliche Uebernahmen: (Ver- und Entsorgung)**
- vorhandene Trafo - Station 20 KV/380/220 V
 - geplante Trafo - Station 20KV/380/220 V
 - vorhandene Erdgas - Uebergabe- und Messstation
 - vorhandene Kleanlage mit Ueberwasser- ableitung
 - geplanter Oberflaechen- und Ueberwasser- Sammelschacht
 - vorhandene Erdgas- Haupt- (GH) und Verteilerleitung (G) mit Ueberbauungsverbotszone (beidseits 3,00 m)
 - vorhandene Hauptwasserleitung
 - vorhandener Hydrant
 - geplanter Schmutzwasserkanal zum Hauptsammler
 - geplanter Oberflaechen- und Ueberwasserkanal
 - vorhandene 20 KV - Freileitung
 - geplante zweite 20 KV - Anbindung

III. Textliche Festsetzungen:

- Das Baugebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet (GE) gemass § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmeweise sind Wohnungen fuer den Betriebsinhaber, den Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Betriebspersonal zulassig, jedoch nur in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebäuden. (keine separaten Wohngebäude)
- Das Mass der baulichen Nutzung ist objektbezogen durch die zulaessige Baumasse (BM) festgesetzt.
- Die ueberbaubaren Flaechen sind objektbezogen durch die eingetragenen Baugrenzen, Baulinien, Flaechen fuer Garagen + Nebenanlagen sowie die Ueberdachungen festgesetzt. Ausnahmen koennen im Einzelfall zugelassen werden.
- Die Bauweise wird objektbezogen als "offene" (o) oder "geschlossene" (g) festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind fuer Einzelgebäude Laengen bis zu 93,00 m zulassig.
- Die Wandhoehen sind im Planteil objektbezogen festgesetzt. Bezugspunkte sind dabei:
 - Oberrante Rohboden im Erdgeschoss
 - der Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungswand mit der Oberrante der Dachhaut.
- Es sind grundsaeztlich Satteldaecher mit einer Dachneigung von mindestens 10° vorzusehen. Fuer einzelne Gebaue kann davon Befreiung erteilt werden.
- Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke duerfen bauliche Anlagen, Ablagerungen und Anpflanzungen eine Hoehe von 0,80 m ueber Oberrante Fahrbahn nicht ueberschreiten. Hochwachsende Baue mit Astansatz ueber 2,50 m, gemessen von OK- Fahrbahn, sind zulassig.
- Fuer die nicht konkret ueberplanten Bereiche darf ein flaechenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsueber und nachts nicht ueberschritten werden.
- GRUENORDNUNG:**
- Mit den Bauantraegen fuer die Einzelbauvorhaben sind qualifizierte Freiflaechen - Gestaltungsplaene vorzulegen.
- Ungeliederte Wandflaechen ueber 50 m² Einzelgroesse sind mit einer Wandbegruenung aus geeigneten Pflanzensorten (Ziff. 9.54) zu versehen.
- Die Kfz-Stellplaetze auf den dafuer ausgewiesenen Flaechen sind mit wasser-durchlaessigen Belaege und Gefaelle zu versehen. Diese sind mit Grossbaeumen (mind. 1 Baum je 6 Stpl.) und Gehoeelzen gem. Ziff. 9.51 - 9.53 dicht zu bepflanzen.
- Fuer die Anzahl und Situierung der Grossbaue gilt die Darstellung im Planteil als Vorschlag und Mindestfestsetzung. Mindestens 90 Stueck Grossbaue 1. und 2. Ordnung entspricht ca 1 Baum je 600 m².
 - Die Baugebietseingruenung und Ortsandengruenung ist Grundstuecksebene mindestens zweifach, Reihenabstand ca 1,20 m, Planabstand ca 1,00 m, im Pflanzverbund ausgefuehrt werden.
 - Ausnahmeweise ist ein Schnitt auf der Grundstuecksgrenze zu landwirtschaftlich genutzten Flaechen zulassig.

- 9.5) PFLANZLISTE:**
- 9.51) Grosskronige Laubbaueme:** (Hochstamm, 30v., StU 18-20, Baumscheibe mind. 2,0 m)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- 9.52) Kleinkronige Laubbaueme:** (Hochstamm, 30v., StU 14-16, Baumscheibe mind. 1,50 m)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Holz-Apfel (Malus silvestris)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)

- 9.53) Straecher:** Mindestpflanzqualitaet: 3-8 Tb., 60-100
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weissdorn (Corylus monogyna)
- Pfaffenhuetchen (Euonymus europaeus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
- Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
- Weilliger Schneeball (Viburnum lantana)
- 9.54) Pflanzensorten fuer Wandbegruenung:**
- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Geissblatt (Parthenocissus tricuspidata)
- eventuell Spalierobstsorten (Lonicera spec.)
- 9.55) Es duerfen NICHT gepflanzt werden:**
- Blaefichten
- und Sorten
- Thuja-hecken
Thuja als Hecken

IV. Textliche Hinweise:

- Bei den Baugenehmigungen ist auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bezueglich der bei Erarbeiten zutage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde hinzuweisen.
- Bei Pflanzmassnahmen gegenueber landwirtschaftlich genutzten Flaechen sind die Art. 47 - 54 ABGB zu beachten. Art. 48 Abs.1 ABGB gilt auch fuer Stein- und Kernobstbaue.

V. Verfahrensvermerke:

- a.) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.1995 oeffentlich bekanntgemacht. In der Sitzung vom 08.02.1996 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.02.1996 oeffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.1996 wurde mit Begruendung gemass § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.96 bis 12.05.96 oeffentlich ausgelegt.
- Furstenzell, den 14.06.96
MARKT FÜRSTENZELL
1. Buergemeister
- b.) Der Markt Furstenzell hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.05.96 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.96 gemass § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Furstenzell, den 14.06.96
MARKT FÜRSTENZELL
2. Buergemeister
- c.) Der Bebauungsplan wird gemass § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet. Es liegt das Schreiben des Landrats Passau vom 12.05.96 Nr. 4234/96 zugrunde.
- Furstenzell, den 14.06.96
MARKT FÜRSTENZELL
2. Buergemeister
- d.) Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB, - das ist am 14.06.96 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit der Begruendung vom 14.06.96 bis 23.06.96 im Rathaus Furstenzell oeffentlich ausliegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden oeffentlich durch Anschlag an den Gemeindefaeln am 14.06.96 bekanntgegeben.
- Gemass § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie, in Folge einer Verletzung des in 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenueber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder, im Falle von Abwaerungsmangeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenueber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mangeln begruenden soll, ist darzulegen. (§ 215 Abs. 2 BauGB)
- Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches ueber die fristgemasse Geltendmachung etwaiger Entscheidungsansprueche fuer Eingriffe in eine bisher zulassige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und ueber das Erloeschen von Entscheidungsanspruechen wird hingewiesen.
- Furstenzell, den 23.06.96
MARKT FÜRSTENZELL
1. Buergemeister

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Aspertscham - Kemating"
der Marktgemeinde
FUERSTENZELL
Landkreis Passau



UNTERWOESSEN, DEN 05.02.1996/26.03.1996.
HELMUT BIRNER, ARCHITEKT
HAUPTSTRASSE 61, 83246 UNTERWOESSEN
TELEFON: 08641/8899 TELEFAX: 08641/61078

BEBAUUNGSPLAN

" G E W E R B E G E B I E T
ASPERTSHAM - KEMATING "

DER MARKTGEMEINDE

F U E R S T E N Z E L L

LANDKREIS PASSAU



B E G R U E N D U N G

UNTERWOESSEN, DEN 05.02.1996/26.03.96.

i.A. *[Signature]*

HELMUT BIRNER ARCHITEKT
HAUPTSTRASSE 61, 83246 UNTERWOESSEN
TELEFON: 08641/8899 TELEFAX: 08641/61078

B E G R U E N D U N G

zum Bebauungsplan:

GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM - KEMATING

der Marktgemeinde F U E R S T E N Z E L L

Landkreis Passau

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des seit 1987 rechtskraeftigen Flaechennutzungsplanes der Marktgemeinde Fuerstenzell. Der Landschaftsplan (Lapla) ist in den Flaechennutzungsplan (FNP) integriert.
- 1.2 Der FNP/LaPla wurde fuer den suedlichen Bereich (Flnr. 153 und 173) mit dem 5. Deckblatt geaendert (rechtskraeftig seit 04.05.1985) und weist nunmehr fuer den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" gem. § 8 Abs. 1-3 BauNVO aus. Insoweit ist das Entwicklungsgebot aus dem FNP/LaPla erfuellt.

2. Lage, Groesse, Beschaffenheit des Aenderungsbereiches

- 2.1 Das Baugebiet liegt oestlich des Hauptortes Fuerstenzell zwischen den Ortsteilen Aspertsham und Kemating, sowie zwischen der Bahnlinie Passau - Neu- markt/St. Veit im Westen und der Kreisstrasse PA 10 im Osten.
- 2.2 Es umfasst die Grundstuecke 1437/2, 163, 167 und 153 sowie (mit Sichtdreiecken und Gruenzonen) Teilflaechen von weiteren Grundstuecken. Die baurechtlich ueberplanten Flaechen sind allesamt im Eigentum des seit langem ansaessigen Gewerbebetriebes Stahlgruber und haben eine Gesamtflaeche von 53619 m².
- 2.3 Der noerdliche Teil des Geltungsbereiches ist seit langem gewerblich genutzt und bebaut; er liegt auf einer Huegelkuppe und ist in sich eben. Der suedliche Teil (Flnr. 167 und 153) ist unterschiedlich stark von Nordwesten nach Suedosten geneigt. (maximal 8,00 m Hoeohenunterschied)
- 2.4 Der suedliche Bereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt (bis auf eine Zufahrt und Stellplaetze). Baumbestand und Gehoelze sind nicht vorhanden. Grundwasser steht bis auf eine Tiefe von ca 9,00 m unter Gelaende nicht an. Eine Versickerung der Oberflaechenwaesser ist nur bedingt moeglich. Eine geordnete Ableitung der Niederschlagswasser- auch der vom vorhandenen Durchlass unter dem Bahndamm- ist derzeit nicht gegeben. Der Baugrund besteht in den oberen Schichten bis etwa 2 m Tiefe aus Lehm und Schluffen mit weicher bis steifer Konsistenz. Darunter steht tragfaehiger Boden an. Es liegt ein Bodengutachten der GEO HYDRO BAU, Starnberg vor.
- 2.5 Das Baugebiet wird bereits jetzt sowohl im Norden als auch im suedlichen Teil ueber ausgebaute Zufahrten von der voll ausgebauten Kreisstrasse PA 10 her verkehrsmaessig erschlossen.
- 2.6 Der Druckverteilungskegel des Bahnkoerpers reicht in das Baugelaende hinein. Bei den Bauantraegen ist der Nachweis darueber zu fuehren, dass die Bauten nicht erfasst werden, oder die Lasten abgefangen werden.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

- 3.1 Der seit langem bestehende Gewerbebetrieb " Stahlgruber " soll erweitert und modernisiert werden. Dazu werden die dazuerworbenen Flaechen mit entsprechenden Baurechten benoetigt. (Flnr. 167 und 153) Eine Einbeziehung der suedlich und oestlich angrenzenden - im FNP ebenfalls als Gewerbeflaechen ausgewiesenen Grundstuecke scheitert derzeit an noch nicht konkret feststehenden Nutzungsabsichten.
- 3.2 ART DER NUTZUNG: Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemass § 8 Abs. 1-3 BauNVO festgesetzt. Wohnungen fuer Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie fuer Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind zulaessig, jedoch nur in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebaeuden. Selbststaendige Wohngebaeude sind nicht zulaessig.
- 3.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, UEBERBAUBARE FLAECHE:
 - Die ueberbaubaren Flaechen sind durch Baulinien, Baugrenzen, Flaechen fuer Ueberdachungen sowie fuer Garagen+Nebenanlagen festgesetzt. In Einzelfaellen soll davon Befreiung erteilt werden.

- Das Mass der Baulichen Nutzung ist objektbezogen (je Baufenster) durch die zulaessige Baumasse (in cbm) und die zulaessige Wandhoehe (in m) bestimmt. Insgesamt ergibt sich aus den getroffenen Festsetzungen fuer den gesamten Geltungsbereich eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,536.
 - Dabei sollen im Einzelfall Ausnahmen oder Befreiungen moeglich sein, wenn dies technisch oder produktionsbedingt notwendig wird.
 - Die Bauweise wird fuer den Bereich, der bereits entsprechend bebaut ist, als geschlossen (g) festgesetzt, (Baufenster Nr. 5, 8, 9 und 10) und fuer den uebrigen Bereich als "offen" (o); Hierbei duerfen innerhalb der Baufenster Gebaueuelaengen bis 93,00 m erreicht werden.
- 3.4 GESTALTUNG, DACHFORM: Es sind grundsaeztlich Satteldaecher mit Dachneigungen von mehr als 10° vorzusehen. Fuer einzelne Gebaeude (zB. "Knetter" oder Pfoertnergebaeude) soll davon Befreiung erteilt werden. Soweit irgend moeglich soll bei der Wahl der Baustoffe, der Farbgebung und Gebaeudegliederung auf ein gutes Erscheinungsbild und gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild geachtet werden.

4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

- 4.1 Die verkehrsmassige Erschliessung von der Kreisstrasse PA 10 ist vorhanden. Es sind jedoch die Einfahrtsradien auf 12,0 m auszubauen und die ausgewiesenen Sichtdreiecke freizuhalten. Die inneren Verkehrsflaechen werden im Interesse des Gewaesserschutzes befestigt werden. Dies gilt nicht fuer die Stellplatzflaechen und notwendige Feuerwehrumfahrten. (Fahrstreifen)
- 4.2 Die STROMVERSORGUNG soll zusaetzlich zum bestehenden Anschluss durch eine weitere 20 KV - Anbindung an die westlich verlaufende Freileitung der "OBAG" stoerungsunanfaelliger gemacht und erweitert werden.
- 4.3 Die GASVERSORGUNG ist durch die vorhandene Uebergabe- und Mess- Station der "Erdgas Suedbayern" vorhanden und gesichert. Die Gas- Hauptleitung (die sog. "Donauschiene") darf nur durch Ueberdachungen mit einer lichten Durchfahrts- hoehe von mindestens 5,00 m ueberbaut werden. (siehe auch 9.3)
- 4.4 Die WASSERVERSORGUNG ist durch die vorhandene Zuleitung DN 150 zunaechst gesichert. Ob und wo eine zusaetzliche Anbindung an das Versorgungsnetz des "Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Innthal" erforderlich ist, wird der Verband im Zusammenhang mit den einzelnen Bauantraegen und der zu erwartenden, spaeteren Erweiterung des Geltungsbereiches im Sueden und im Osten im einzelnen entscheiden. (siehe auch 9.3)
- 4.5 ABWASSERBESEITIGUNG:
Im Zuge der Gesamtkanalisation des Marktes Fuerstenzell wird noch in diesem Jahr der Hauptsammler Aspertscham - Kemating entlang dem Zeller Bach errichtet. Von diesem wird eine Stichleitung nach Westen bis ins Gewerbegebiet (NO-Ecke Flnr.153) verlegt und so der Anschluss an die oeffentliche Kanalisation gesichert. Alle Neubaumassnahmen werden ueber privat zu errichtende Schmutzwasserkanaele an den oeffentlichen Kanal angeschlossen. Die bestehenden Einzelklaeranlagen auf dem bisherigen Betriebsgelaende bleiben so lange bestehen, bis die angeschlossenen Anlagen bzw. Gebaeude modernisiert, umgebaut, umgenutzt oder beseitigt werden.
- 4.6 OBERFLAECHE- und DACHABWAESSER:
Die bisher bestehende Ableitung der Oberflaechen-, Dach- und Ueberwaesser vom bestehenden Sammelschacht auf Flnr.163 ueber Flnr.164 zum Zeller Bach wird aufgelassen. Wegen der unguenstigen Bodenverhaeltnisse ist eine Beseitigung ausschliesslich ueber Versickerung nicht moeglich. Der groesste Teil des anfallenden Wassers wird in grossen, neu zu errichtenden Versitzgruben mit entsprechender Speicherkapazitaet gefasst und zeitlich verzoeigert versickert. Niederschlags- Spitzen jedoch - und das durch den vorhandenen Durchlass unter der Bahnlinie von Westen her anfallende Oberflaechenwasser- werden in einem neu zu errichtenden Oberflaechenwasser-Kanal - parallel zum Schmutzwasserkanal - zum Zeller Bach abgeleitet. (siehe auch 9.3)

5. Immissionsschutz

- 5.1 Eine konkrete, detaillierte Planung der Gebaeude und Anlagen auf dem Erweiterungsgelaende liegt noch nicht vor. Entsprechende Auflagen des Immissionsschutzes muessen bei den einzelnen Baumassnahmen separat geprueft werden.
- 5.2 Grundsaeztlich ist aber fuer die derzeit noch nicht konkret ueberplanten Flaechen ein flaechenbezogener Laermschutzpegel von max. 60 dB(A) tags und nachts festgesetzt. Ueberschreitungen sind nach Pruefung im Einzelfall zuzulassen.

6. Gruenordnung

- 6.1 Zu den Bauantraegen fuer die einzelnen Bauabschnitte oder Einzelbauvorhaben sind qualifizierte Freiflaechengestaltungsplaene mit einzureichen.
- 6.2 Fuer eine Durchgruenung der gesamten - im FNP/LaPla ausgewiesenen Gewerbe-
belaechen wird im Vorgriff auf die zu erwartende Erweiterung des Geltungs-
bereiches nach Sueden, im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstueckseigen-
tuemer und in Abstimmung mit dem LRA -Untere Naturschutzbehoerde- eine 7,0 m
breite Gruenzone zur Bepflanzung mit Baeumen und Straeuchern festgesetzt, die
zu je 3,50 m auf Flnr.153 und Flnr. 173 liegt.
- 6.3 Die ausgewiesenen Kfz- Stellplaetze sind mit wasserdurchlaessigen Belaegen
(Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen o.äe.) und mit Gefaelle
zu den Pflanzstreifen hin auszufuehren. (ausreichende Bewaesserung)
- 6.4 Die in der Pflanzliste auf dem Plan aufgefuehrten Arten sind ein Vorschlag
und koennen durch weitere, standortgerechte Arten ergaenzt werden. Bei der
Erstellung der Freiflaechengestaltungsplaene ist bei der Anordnung von Baeumen
darauf zu achten, dass die Aufstellflaechen fuer den Brandschutz nicht unnoetig
eingeschraenkt werden.

7. Kosten

- 7.1 Die Planungskosten fuer diesen Bebauungsplan traegt der Veranlasser. Inso-
weit entstehen nur Verwaltungskosten.
- 7.2 Bei der Erschliessung entstehen lediglich Kosten fuer die Kanalisation.
Diese Kosten sind mit Sicherheit durch die Erhebung der satzungsmassigen
Herstellungsbeitraege gedeckt.

8. Auswirkungen der Planung

- 8.1 Mit der Planreife des Bebauungsplanes kann der Veranlasser die ersten Mass-
nahmen zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes an-
gehen und es koennen Zug um Zug weitere Arbeitsplaetze geschaffen und die Wirt-
schaftskraft der Gemeinde und der Region gestaerkt werden.
- 8.2 Die Bereitschaft, Ausgleichsflaechen im Sinne des Art.6a Abs. 3 BayNatSchG
zur Verfuegung zu stellen, ist vorhanden.
- 8.3 Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung auf die
in dem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen nachteilig auswirkt. Ein
Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Unterwoessen, den 05.02.1996

Markt Fuerstenzell, den 12.06.96

MARKT FÜRSTENZELL

Der Architekt: HELMUT BIRNER

(1. Buengermeister)

HAUPTSTADT
UNTERWOESSEN
FAX 08641 14-978



9. Ergaenzungen zur Planfassung vom 26.03.1996

- 9.1 Die vorgezogene Buerbeteiligung (Auslegung vom 19.02.96 bis 18.03.96 und
Eroerterungstermin am 04.03.96) ergaben weder Bedenken noch Anregungen seitens
der Buergen. Aenderungen der Planung sind von daher nicht erforderlich.
- 9.2 Die Traeger oeffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs 1 unter Fristsetzung
bis zum 18.03.96 beteiligt. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden
in die Abwaegung eingestellt und die Planung entsprechend ueberarbeitet.
- 9.3 Im einzelnen ergaben sich folgende Aenderungen oder Ergaenzungen:
-- DENKMALSCHUTZ: Wegen moeglicher unbekannter Bodendenkmaeler ist in den
Baugenehmigungen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bezueglich
bei Erdarbeiten zutagekommender Keramik-, Metall- oder Knochenfunde hinzu-
weisen. (Textlicher Hinweis Ziff.1)
-- Bei PFLANZMASSNAHMEN gegenueber landwirtschaftlich genutzten Flaechen sind
die Art. 47 - 54 AGBGB zu beachten. Art. 48 Abs. 1 AGBGB gilt auch fuer
Stein- und Kernobst. (Textlicher Hinweis Nr.2)

noch 9.3: Ergaenzungen zu :

- 3.3 BAUGRENZEN: Die Gashauptleitung darf auch nicht durch ebenerdige Gebaeude ueberbaut werden; die Baugrenzen fuer das vorgesehene Pfoerthnergebaeude beim Verwaltungsgebaeude sind daher entsprechend verschoben.
- 4.3 GASVERSORGUNG: Die vorhandenen Hochdruck- und Verteilungsleitungen sind
- 4.4 WASSERVERSORGUNG: Sollte eine ausreichende Loeschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz wegen Druckabfall voruebergehend nicht gesichert sein, steht auf dem Betriebsgelaende ein Kuehlwasserbecken mit 400 cbm zur Verfuegung, welches den Loeschwasserbedarf fuer ca 4 Stunden sichert.
- 4.5 ALTLASTENSANIERUNG: Die derzeit auf dem Betriebsgelaende laufenden Altlasten- Sanierungsmassnahmen duerfen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeintraechtigt werden.
- 4.6 OBERFLAECHEN-und DACHABWAESSER: Die bisher vorgesehenen Versitzgruben entfallen; stattdessen wird entlang der Kreisstrasse PA 10 ein grosses Regenwasser- Rueckhaltebecken mit anschliessendem, offenem Ablaufgraben zum Zeller Bach vorgesehen.
- 5.2 LAERMSCHUTZ: Die Abkuerzung fuer das Schall- Mass wurde berichtigt.
6. GRUENORDNUNG: Die Textlichen festsetzungen wurden konkretisiert bezueglich der Zahl der zu pflanzenden Grossbaeume, der Angaben zur Ortsrandeinschraenkung und der Angabe der Pflanzzeitpunkte. Der Plan ist entsprechend ueberarbeitet.
- Ersatzflaechen gem. Art. 6 f Bayer. Naturschutzgesetz fuer unvermeidbare Eingriffe stehen derzeit nicht zur Verfuegung. Mangels gesetzlicher Vorschrift wird auf eine Bereitstellung von Ersatzflaechen deshalb verzichtet.

Unterwoessen, den 26.03.1996

Markt Fuerstenzell, den 12.06.96

Der Architekt:

HELMUT BIRNER
A R C H I T E K T
HAUPTSTRASSE 61
83243 UNTERWOESSEN
TEL 08641/8899 FAX 08641/61078

MARKT FÜRSTENZELL

(1. Buergermeister)

