



**BEBAUUNGSPLAN**

**GEWERBEGEBIET**

**ASPERTSHAM - MÜHLFELD**

**MARKT FÜRSTENZELL**

**LKRS. PASSAU**

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 03. 02. 2000  
überarbeitet: 04. 05. 2000  
Neufassung: 08. 06. 2000  
Redaktionell neu: 10. 08. 2000

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 - Mühlfeld „**

### **BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

#### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13. 03. 1986 entwickelt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.  
Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planfeststellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1- 13 des BBauG geregelt.  
Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Wasserflächen ( § 9 Abs. 1 Nr.15 + 16 BauGB ) sowie der Festsetzung über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist die Schaffung von Ausgleichsflächen gemäß § 246 Abs. 6 BauGB nicht notwendig.

#### **2. Anlaß zur Aufstellung**

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Fürstenzell erfordert die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.  
Diesem Umstand wird die Marktgemeinde gerecht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „ **Gewerbegebiet Aspertsham - Mühlfeld „**

#### **3. Auswahl des Erschließungsgebietes**

Das Baugebiet „Gewerbegebiet Aspertsham - Mühlfeld „ liegt im Ortsteil Aspertsham, südlich der Staatsstraße 2119.  
Das Baugebiet wird begrenzt von bereits bestehenden Gewerbegebieten im Süden und Osten sowie nördlich der Staatsstrasse 2119.  
Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### **4. Städtebauliche Situation**

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Gebäude für unterschiedliche gewerbliche Nutzung, mit max. 3-geschoßiger Bauweise angewiesen.  
Je nach Gebäudetyp sind begrüntes Flach-, Pult- und Satteldach zugelassen.

#### **5. Vorgesehene Festsetzungen**

- 5.1      Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet GE ( e ) eingeschränkt ( § 8 BauNVO )  
Ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Betriebsleiter / Aufsichtspersonal.
- 5.2      Maß der baulichen Nutzung  
Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl ( GRZ ) und die zulässige Wandhöhe TH ( in m, an der Traufe hangseitig gemessen ) bestimmt.
- 5.3      Bauweise  
Es gilt die abweichende Bauweise „b“

## **BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Aspertsham - Mühlfeld „**

- 5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen.  
Das ausgewiesene Baugebiet weist eine leichte Hanglage ( Nordosthang ) auf.  
Die Höhenlage der Erschließungsstraße richtet sich bei der Einmündung nach der vorhandenen Verkehrsfläche. Im Baugebiet werden die Straßen im wesentlichen an die Geländehöhen angepaßt.
- 5.5 Erschließung und Versorgung**
- 5.5.1 Straßen  
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Staatsstrasse 2119 an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Die Ausdehnung der befestigten Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Straße ist asphaltiert und mit einer 3-Zeiler Pflastermulde zum Gehweg bzw. die andere Seite mit einer Großpflasterreihe begrenzt. Gehweg und Parkplätze werden gepflastert, mit einem Gefälle zu den dazwischenliegenden Grünflächen zur Versickerung des Oberflächenwassers.
- 5.5.2 Kanalisation  
Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird, im Trennsystem, in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Markt Fürstenzell eingeleitet.  
Das Oberflächen- und Dachabwasser wird über das Regenrückhaltebecken im Baugebiet, in den Mühlbach eingeleitet.  
Das Regenrückhaltebecken wird mit Flachzonen und Feuchtfächen ausgebildet und von öffentlichen Grün eingerahmt.  
Niederschlagswasser von nicht überdachten Umschlag- und Arbeitsplätzen mit evtl. wasser-gefährdenden Stoffen ist in die Schmutzwasserkanalisation ( nach evtl. Rückhaltung ) einzuleiten. Empfohlen wird die Vorhaltung von Regenwasser-Zysternen zur Nutzung des Niederschlagswassers für Toilettenanlagen udgl.  
Eventuell anstehendes Grundwasser in der Hanglage des Baugebietes wird durch Baugrunduntersuchung festgestellt und mit entsprechenden Maßnahmen abgeleitet.
- 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 niederspannungsseitige 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.

## **BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Aspertsham - Mühlfeld „**

### **6. Voraussichtliche Auswirkung**

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ( § 180 BauGB ) ist daher nicht erforderlich.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **0.1 BAUWEISE**

0,11

Abweichende Bauweise „b“ gemäß § 22 ( 4 ) BauNVO.

### **0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

0,21

Es sind Gebäude mit Satteldach, Pultdach oder begrüntem Flachdach zugelassen.  
Die Höhenlage der Gebäude ist dem Gelände anzupassen und auszumitteln.  
Bei der Wahl der Baustoffe und der Farbgestaltung ist auf ein gutes Erscheinungsbild zu achten.  
Zur Betonung von Baukörpergliederung ist die Verwendung von Kontrastfarben zulässig.  
Dies ist jedoch bei der Einreichplanung darzustellen und im Einzelfall zu genehmigen.

Je nach Wahl des Gebäudetyps wird für Dachform, Dachneigung, Material und Wandhöhe folgendes festgesetzt.

0,22 zu 2.1

|                            |                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Zulässig: 2 Vollgeschoße = | Erdgeschoß u. 1 Obergeschoß                               |
| Dachform =                 | Pultdach                                                  |
| Dachneigung =              | 10° - 20°                                                 |
| Dachdeckung: =             | Pfannendeckung / Blechdach                                |
| Wandhöhe =                 | TH = max. 6,50 m                                          |
| Sockelhöhe =               | max. 0,15 m über Straßenniveau<br>bzw. Urlände hangseitig |

0,23 zu 2.1

|                            |                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zulässig: 3 Vollgeschoße = | Erdgeschoß, 1 Obergeschoß<br>ausgebautes Dachgeschoß                                                                                                                    |
| Dachform =                 | Satteldach                                                                                                                                                              |
| Dachneigung =              | 25° - 35°                                                                                                                                                               |
| Dachdeckung =              | Pfannendach                                                                                                                                                             |
| Dachgaupen =               | Zulässig bei einer Dachneigung von 35<br>max. 2 Gaupen pro Seite mit einer<br>Ansichtsfläche von je max. 1,50 m², Abstand<br>vom Ortgang und Untereinander mind. 2,0 m. |

Zwerggiebel : Zwerggiebel sind zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge des Hauptbaukörpers, jedoch max. 5,0 m breit . Je Seite max. 1 Zwerggiebel zulässig, mittig angeordnet. Der First des Zwerggiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

## **BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Aspertsham - Mühlfeld „**

Wandhöhe: TH = max. 7,0 m  
 Sockelhöhe: max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände hangseitig.

0,24 zu 2.1 Zulässig: 3 Vollgeschoße = Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß  
 Dachform: Flachdach begrünt  
 Wandhöhe: TH ( Attika ) max. 9,50 m  
 Sockelhöhe: max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

### **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 ) /m<sup>2</sup> tags und 35 dB ( A ) / m<sup>2</sup> nachts festgesetzt. Überschreitungen sind nach Prüfung im Einzelfall zuzulassen. In der Nachtzeit von 22.<sup>00</sup> - 6.<sup>00</sup> ist der lautstarke Betrieb von Anlagen sowie der gewerbliche Fahr- und Lieferverkehr unzulässig. Für die Parzelle ① werden ausnahmsweise max. 5 LKW-Bewegungen in der Nachtzeit zugelassen.

### **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 Eingrünung der gesamten Gewerbefläche ist der Randbereich zu den angrenzenden Bau- und landwirtschaftlichen Flächen mit einer 4-reihigen Hecke, mit mind. 20 % Großbäumen zu bepflanzen.
- 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, Ablagerungen 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 10,00 m zum Fahrbahnrand sind zulässig.
- 0,46 Im Bereich der Sicherheitszone der 20 kv-Leitung dürfen nur niedrig wachsende Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Sträuchern und Leiterseilen von 2,50 m ist einzuhalten.

## **BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Aspertsham - Mühlfeld „**

0,47

### **Empfehlung**

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

Bäume:

- Rotbuche
- Stieleiche
- Spitzahorn
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Zitterpappel
- Ulme
- Birke
- Esche
- Obstbäume

Weiter wird empfohlen einen Baum 1. und 2. Ordnung je ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen

Gehölze:

- Hasel
- Liguster
- Heckenkirsche
- Kornelkirsche
- Vogelbeere
- Feldahorn
- Traubenkirsche
- Schneeball
- Pfaffenhütchen
- Wildrosen
- Obstgehölze

0,48

### **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 evtl. zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt zu melden.

## BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Aspertsham - Mühlfeld „

### 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(e)**

Gewerbegebiet eingeschränkt ( §8 BauNVO )  
( Ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Betriebs-  
leiter / Aufsichtspersonal, jedoch nur 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 durch die eingetragenen Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung objektbezogen durch die Nutzungsschablone festgesetzt.

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| GE(e)    | Zahl der Vollgeschoße |
| GRZ      | TH in m               |
| Bauweise | Dachform              |

2.1

|          |      |
|----------|------|
| GE(e)    | II   |
| 0,40     | 6,50 |
| <b>b</b> | PD   |

2.2

|          |     |
|----------|-----|
| GE(e)    | III |
| 0,40     | 7,0 |
| <b>b</b> | SD  |

2.3

|          |      |
|----------|------|
| GE(e)    | III  |
| 0,40     | 9,50 |
| <b>b</b> | FD   |

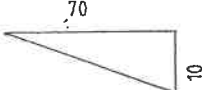
## BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Aspertsham - Mühlfeld“

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

- 3.1 „ b „ Abweichende Bauweise
- 3.2  Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )
- 3.3  geplante Grundstücksgrenze

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)

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

- 4.1  öffentliche Verkehrsflächen
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie ( die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt ).
- 4.3  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in m ( z.B. 10/ 70m)
- 4.4 Folgende Mindestabstände vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstrasse 2119 sind einzuhalten.
- |       |                                                                                                                             |         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 4.4.1 | Bauliche Anlagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen                                 | 10,00 m |
| 4.4.2 | Stabile Einzäunung                                                                                                          | 10,00 m |
| 4.4.3 | Einfache Einzäunungen<br>( z. B. Maschendrahtzäune mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm ) | 5,00 m  |
| 4.4.4 | Lagerplätze und Baustelleneinrichtungen                                                                                     | 15,00 m |
| 4.4.5 | Bäume                                                                                                                       | 10,00 m |
| 4.4.6 | Sträucher ( Stammdurchmesser < 0,1 m )                                                                                      | 6,00 m  |

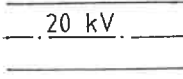
### 5. Grünflächen ( § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB )

- 5.1  Baugebiets - Randeingrünung
- 5.2  öffentliche Grünflächen
- 5.3  Vorgrünflächen mit Parkplätzen und Grundstücks-Zufahrten

## BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Aspertsham - Mühlfeld“

### 6. Sonstige Darstellung und Festsetzung

( § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )

- 6.1  Regenrückhaltebecken
- 6.2  zu pflanzende großkronige Bäume ( zwingend )
- 6.3  Grundstücknummerierung
- 6.4  Freileitung mit Sicherheitszone 8,0 m beidseitig der Leitungsachse
- 6.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. BauGB )

#### Verfahrensvermerke:

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 08.06.2000 hat mit Begründung vom 07.07.2000 bis 07.08.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 29.06.2000 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 10.08.2000 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 07.09.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Reisinger  
2. Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 07.09.2000 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 07.09.2000 bis 22.09.2000 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 07.09.2000 bekanntgegeben.

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 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel 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 fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Fürstenzell, 25.09.2000

MARKT FÜRSTENZELL

Holler  
1. Bürgermeister

