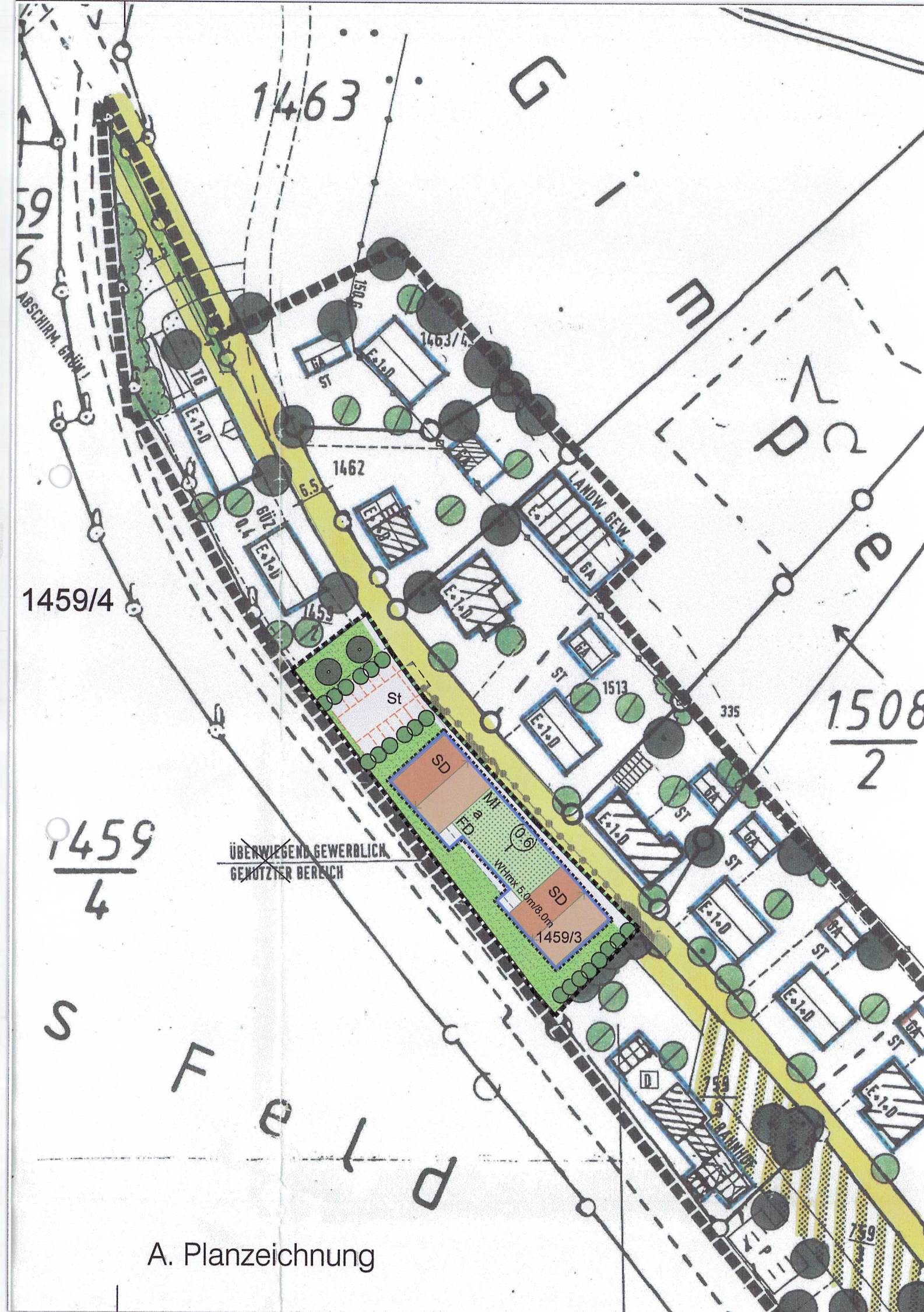




A. Planzeichnung

1. Festsetzung durch PLANZEICHEN

- Festsetzung durch Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung**
MI **Mischgebietgebiet (§ 6 BauNVO)**
(1) Zulässig sind Nutzungen nach §6 BauNVO (2) Nr. 1 - 5.
(2) nicht zulässig sind Nutzungen nach §6 BauNVO Nr.6 -7
Gartenbaubetriebe, Tankstellen
 - Maß der baulichen Nutzung**
0.6 **Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0.6**
WHmax max. zulässige Wandhöhe:
5.0m Traufe 5.0m
8.0m First 8.0m
I max. Zahl der Vollgeschosse, hier 1
1.3 **Baulinien, Baugrenzen, Bauweise**
a **abweichende Bauweise**
es sind Gebäude bis max. 58m zulässig
Baugrenze

- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie für öfftl. Verkehrsflächen
zulässiger Zufahrtsbereich
priv. Stellplätze
- Grünordnung**
Laubbaum zu pflanzen
Hecke zu pflanzen
- sonstige Planzeichen**
Geltungsbereich Deckblattänderung mögl. Parzellierung
Satteldach
Flachdach, extensiv begrünt
Hauptfirstrichtung
mögl. Baukörper
Flurnummer
Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind
In diesen Flächen können Freiterrassen integriert werden

2. Festsetzungen durch Text

Bestandteile

Die Deckblattänderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.10.2021. Die Begründung der Deckblattänderung ist beigelegt.

Geltungsbereich und Änderungsverfahren

- Der räumliche Geltungsbereich der Deckblattänderung ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Die Deckblattänderung regelt die Festsetzungen im Geltungsbereich der Deckblattänderung neu.
- Die Deckblattänderung wird gemäß § 13a BauGB - im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

2.1.1 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- zulässige Zufahrtsbereiche gemäß Planeintrag
- offene Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.1.2 Abstandsflächen

- Zu den Verkehrsflächen im Nordosten und Südwesten ist ein Mindestabstand von 1.5m einzuhalten,
- ansonsten gilt die Abstandsregelung nach BayBO.

2.1.7 Schallschutz

Aufenthalts- und Schlafräume sind aus Immissionschutzgründen von anschließenden Verkehrsflächen (Bahn und Kreisstraße) abzuwenden.

- 2.2.5 Dachform** Hauptbaukörper: Satteldach 19° - 27°, Ziegeldachung naturrot, Blechdeckung max. zulässige Giebelbreite 18m
Zwischenbaukörper: Flachdach, extensiv begrünt

Der Flächenanteil von begrünten (Flach-) Dächern muss mindestens 30% betragen (zur Regenwasserrückhaltung und als Bodenversiegelungskompensation)

2.1.8. sonstige Hinweise

a) Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG

- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngrund kann nicht zugestimmt werden. Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden, sowie die Bahnkörper-entwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten. Von einer Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin darf keine Gefahr ausgehen (u.a. bei Windbruch). Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebsgeländes (oder der Oberleitungsanlage) beeinträchtigen könnte. Die erforderlichen Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden oder zu entfernen.
- Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß des geltenden Richtlinien ständig - auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein.
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen.
- Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.
- Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt! Während der Bauphase ist eine sichtbare Abgrenzung des Gefahrenbereiches in voller Baulänge und jeweils 10m darüber hinaus zu gewährleisten.
- Wenn ein Betreten des Gleisbereiches nicht ausgeschlossen werden kann, so ist rechtzeitig ein Sicherungsplan bei der Bahnbetriebszuständigen Stelle (BzS) zu beantragen. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolger.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung der Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu tragen. Bei Baggerarbeiten ist der erforderliche Sicherheitsabstand bei nicht gesperrtem Betriebsgleis zu beachten. Hierzu muss der Ausleger, bei vollem Schwenkradius, mind. 3m vom nächstgelegenen Bahngleis entfernt sein. Kann dies nicht eingehalten werden, so hat der Antragsteller/Bauherr eine entspr. Fachkraft bei der DB Netz AG zur Überwachung auf eigene Kosten zu bestellen.

- Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH eine kostenpflichtige schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen. Die mind. 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH zu beantragen ist.
- Aufgrund der Nähe zum Gleis ist ein unbeabsichtigtes Hineingeraten in den Gefahrenbereich der Gleise sowie ein bewusstes Überschreiten der Gleise durch eine geeignete Einfriedung, wenn möglich ein Stabmattenzaun, sicherzustellen.
- Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, daß sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern.
- Die Standsicherheit und Funktionssicherheit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereiches von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen. Diese muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt zugelassenen Prüfstatter geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.
- Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Im betroffenen Bereich liegen Betriebsanlagen der DB AG. Zu den Kabelanlagen im verlaufenden Kabeltrug muss jederzeit der Zugang gewährleistet sein. Die benachbarte VZV 95 Funkstation darf nicht beeinträchtigt werden. Die Anlagen sind vor Beschädigung zu schützen. Es ist darauf zu achten, dass keine Materialien auf dem Kabelführungssystem abgelegt, gelagert und dieses vor allem nicht befahren wird.
- Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerung von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenzen sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch nicht durch Verwehungen) gelangen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Solaranlagen auf Dächern, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn verwiesen.
- Anträge auf Baugenehmigung sind auch der Bahn vorzulegen.

b) Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Regenwasserentsorgung erfolgt erlaubnisfrei nach den Vorgaben der TRENGW durch Versickerung auf dem Grundstück. Es sind effektive Regenrückhalteeinrichtungen (Rückhaltezysternen, Rigolen, begrünte Dachflächen etc.) einzubauen.

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN Bad Höhenstadt - Bahnhof, Deckblatt Nr.5

GEMEINDE: Markt Fürstenzell
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

- Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 22.06. 2021 gem. §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes " Bad Höhenstadt - Bahnhof " durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Änderungsbeschluss wurde am 29. 07. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

- Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr.5 i.d.F. vom 22.06. 2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. 08. 2021 bis 06. 09. 2021 beteiligt.

- Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 i.d.F. vom 22.06. 2021 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. 08. 2021 bis 06. 09. 2021 öffentlich ausgelegt.

- Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 18. 01. 2022 das Deckblatt Nr.5 zum Bebauungsplan " Bad Höhenstadt - Bahnhof " gem. §10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 26. 10. 2021 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 03.03.2022

MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1.Bürgermeister

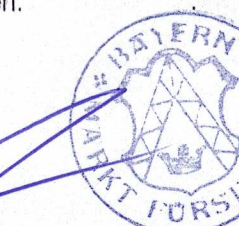


Fürstenzell, 03.03.2022

MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1.Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes " Bad Höhenstadt - Bahnhof " durch Deckblatt Nr.5 wurde am 10.03.2022 gem. §10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan " Bad Höhenstadt - Bahnhof " wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan " Bad Höhenstadt - Bahnhof " 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, 10.03.2022

MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1.Bürgermeister

Entwurf

Endausfertigung i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 18. 01. 2022

22.06.2021 / 26. 10. 2021

Bebauungs- Grünordnungsplan Bad Höhenstadt - Bahnhof, Deckbalt Nr. 5

Erläuterung und Begründung

Auf den Baugrundstück FINr. 1459/2 bzw. 1459/3 soll eine Wohnanlage für eine ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaft in barrierefreier, hier in 1-geschossiger Bauweise, errichtet werden können.

Die Baugrenzen (Baufeld) werden dementsprechend angepasst bzw. vergrößert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angaben zur Geschossigkeit, zu zulässigen Wandhöhen und max. zulässiger Grundfläche definiert.

Die Grundflächenzahl wird wegen der geplanten 1-geschossigen Bauweise auf 0.6 erhöht.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem Nutzungskatalog des §6 BauNVO - wesentlich störende Nutzungen wie Tankstellen, Vergnügungsstätten etc. sollen nicht zulässig sein.

Der Nutzungsschwerpunkt "überwiegend gewerbliche Nutzung" kann für den Änderungsbereich entfallen, da gewerbliche Nutzung in diesem Mischgebiet in anderen Teilflächen bereits realisiert worden sind.

Aufgrund der erforderlichen Längenausdehnung der geplanten Anlage wird "abweichende Bauweise", hier mit der Zulässigkeit von Gebäuden bis zu 58m und reduziertem seitlichem Grenzabstand, festgesetzt.

Flächen für erforderliche Stellplätze werden im Freibereich zur nördlich anschließenden Bebauung festgesetzt.

Zur Gliederung des länglichen Baukörpers werden Angaben zur Dachgestaltung festgesetzt.

Zur Gliederung des Freiraumes und zur Bereicherung des Wohnumfeldes sind entsprechende Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Zum Schutz und Erhalt vorhandener Bahnanlagen mit entsprechenden technischen Einrichtungen, vor allem auch während der Bauphase, wird auf einschlägige Bestimmungen, Richtlinien und Vorgaben der Deutschen Bahn hingewiesen.

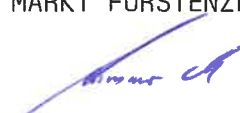
Auf die Einhaltung entsprechender Schallschutzwerte für schutzbedürftige Räume wird hingewiesen.


E. Wenzl, Dipl.-Ing. Architekt
Vornbach, 26.10.2021



Fürstenzell, 09.03.2022

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister