



BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE BEARBEITUNG ERFOLGTE AUF BESCHLUSS DES
MARKTES FÜRSTENZELL VOM **18.06.98** DURCH

FÜRSTENZELL, DEN 24.08.1998

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratendes Ingenieurbüro für das Bauwesen
94061 Fürstentum Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



PLANAUSARBEITUNG UEBERARBEITET	03.12.1998
PLANAUSARBEITUNG	01.10.1998
ENTWURF	24.08.1998
VORGANG	DATUM

BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000 GEWERBEBEGEBIET JAEGERWIRTH-OST MARKT FÜRSTENZELL LKRS. PASSAU

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM ...24.08.1998... IN DER FASSUNG
VOM **03.12.98** HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM **24.04.99** BIS **23.08.99** IM
RATHAUS FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT
SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN
AMTSTAFELN AM **13.04.99** BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT
BESCHLUSS VOM **18.06.99** DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMAESS § 10
BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENZELL, DEN **23.06.99**



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3
BauGB, das ist am **23.06.99** rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom
23.06.99 bis **08.07.99** im Rathaus Fürstentum öffentlich ausgelegen. Der
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung
wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am **13.04.99**
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.

Fürstentum, den **03.07.99**



MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH-OST

MARKT FÜRSTENZELL

LKRS. PASSAU

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 24. August 1998

Überarbeitet: 01. Oktober 1998
03. Dezember 1998

Planfertiger:

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

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13. 03. 1986 mit seinem Deckblatt Nr. 19 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 ~~BauG~~ geregelt.

BauG

2. Anlaß zur Aufstellung

Zur Ansiedlung eines Gewerbegebietes im Marktbereich Fürstenzell beschließt die Marktgemeinde Fürstenzell die Aufstellung des Bebauungsplanes „ **Gewerbegebiet Jägerwirth - Ost** Gemarkung Altenmarkt.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet Gewerbegebiet Jägerwirth - Ost grenzt im Westen an das bestehende Baugebiet Jägerwirth - Stockerfeld an. Es erstreckt sich in östlicher Richtung bis zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, in südlicher Richtung wird das Gebiet durch die Kreisstraße PA 11 begrenzt. Gemäß § 246 Abs. 6 BauGB wird als Ausgleichsfläche die ehemalige Kiesgrube in Straß festgesetzt. Eine dingliche Sicherung erfolgte bereits im Rahmen der Baugebietsausweisung „Fürstenzeller Feld“.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzelgebäude in offener Bauweise mit Satteldach ausgewiesen. Entlang der Kreisstraße ist die Werkhalle geplant. Südlich ist das Wohnhaus des Betriebsinhabers angeordnet. Im Westen wird zur Bildung einer Hof - Situation das Garagengebäude errichtet.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächen und Geschoßflächenzahl (GRZ u. GFZ) der Geschoßzahl und der Traufhöhe bestimmt.

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine Hanglage (Südhang) auf. Die Höhenlage der Erschließungsstraßen richtet sich an den Einmündungen nach den vorhandenen Verkehrsflächen. Im Baugebiet werden die Straßen im wesentlichen den Geländehöhen angepaßt. Entsteht jedoch eine zu unruhige Linienführung, so wird die Gradienten als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Kreisstraße PA 11
Diese Zufahrt dient auch einer möglichen späteren Erweiterung des Baugebietes in nord-
westlicher Richtung.

5.5.2 Kanalisation, Grundwasser

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Markt Fürstenzell
im Trennsystem über eine Hubanlage eingeleitet. Bis zur Herstellung der gemeindlichen Kanalleitung wird
das Abwasser in einer
3-Kammer-Kläranlage vorgeklärt, das Überwasser über einen Sickerschacht versickert. Im Rahmen des
Baugenehmigungsverfahren ist mittels Sickertest der Nachweis der Versickerung zu erbringen.
Evt. anstehendes Grundwasser in der Hanglage der Baumaßnahme wird durch Baugrunduntersuchung
festgestellt und durch entsprechende 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 niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Der Anschluß der einzelnen Gebäude erfolgt mittels
Erdkabel.

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 (§ ~~13a Abs. 3 BauG~~) ist
daher nicht erforderlich. 180 Abs. 2 BauG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.11 Offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser,

0.2 BAUDICHTE

- | | |
|------|---|
| 0.31 | Wohnungen je Gebäude
pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig |
| 0.32 | Garagen je Gebäude
Je Wohngebäude sind mind. 2 Garagen (Stellplätze) bzw.
mind. 2 Stpl. je Wohneinheit zu errichten.
Mindestens 1 Stpl. je 50 m ² Nettofläche für die gewerbl. Gebäude. |

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- | | |
|------|--|
| 0,41 | Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf
Gebäudetiefe Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß.
B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß
mit 1 Obergeschoß oder Erdgeschoß und ausgebautes
Dachgeschoß oder Erdgeschoß.
C) Die Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes einzuhalten. |
|------|--|

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

o.42 zu 2.1	Zulässig:	2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang Dachform: Satteldach Dachneigung: 25° - 35° Dachdeckung: Pfannen ziegelrot Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette, gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1.5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Gauben untereinander mind. 2.5m. Zwerchgiebel: Anzahl der Gauben max 2 Stück je Dachseite Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelaußenmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.
0.43 zu 2.1	Zulässig	2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden) Dachform: Satteldach Dachneigung: 25° - 35° Dachdeckung: Pfannen ziegelrot Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette, gemessen im Bereich der Gebäudehauptflucht. Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1.5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Gauben untereinander mind. 2.50 m. Zwerchgiebel: Anzahl der Gauben max. 2 Stück je Dachseite. Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5.50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.
0.4 4 zu 2.1	Zulässig	2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden) Dachform: Satteldach Dachneigung: 30° - 40° Dachdeckung: Pfannen ziegelrot Kniestock: Zulässig bis max. 0,80 m von OK-Decke bis OK-Pfette Bei Landhaustypen mit traufseitiger Holzverkleidung im DG - Bereich sind Kniestöcke bis 1.40 m von OK Decke bis OK Pfette, gemessen im Bereich der Gebäude Hauptflucht zulässig. Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1,5 m² Gaupenvorderfläche bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Gauben untereinander mind. 2.50 m. Anzahl der Gauben max 2 Stück je Dachseite.

BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

- Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand

0,45 zu 2.1 zulässig

- Werkhalle
1 Vollgeschoß und teilweise Untergeschoß am Hang
- Dachform: Satteldach und Pyramidendach (Späneturm)
- Dachneigung: 18°- 28°
- Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
- Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand
- Traufhöhe: TH max. 3.75 m Werkhalle, max. 10,0 m Späneturm jeweils über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

0,5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0,51 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen
Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden. Wandhöhe traufseitig nicht über 3,0 m hangseitig und 5,0 m talseitig. Soweit dabei die Höhenentwicklung von Art. 7 Abs. 4 BayVO abweicht, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.
Wandhöhe am First nicht über 4,75 m vom Geländeniveau, hangseitig gemessen. Bei Grenzgaragen darf eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden.
- 0,52 Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Garagen-Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht abgezaunt werden. Als Belag für diese Flächen sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.

0,6

STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

Um die gegebene Gelände-Formation (Hanglage) nicht zu zerstören sind Stützmauern und Böschungen (terrassierte Abgrabungen und Auffüllungen) nicht erlaubt. Ausnahmsweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen am Gebäude, zur Errichtung von Wohnterrassen bis max 1.50 m Höhe in einem Abstand von der talseitigen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m.

BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

0,7

EINFRIEDUNGEN

- Zaunart:** An der Straßenseite Holzlatten-, Hannichel- oder Maschendrahtzaun. Abstand zum Straßenrand mind. 0,5 m. Zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes wird eine zusätzliche Hinterpflanzung des Zaunes empfohlen. Keine Sträucher aus der Negativliste.
- Zaunhöhe:** Von 0,80 bis 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,60 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
- Ausführung:** Holzlatten- und Hannichelzaun:
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Sockelhöhe max. 0,20 m über Gehsteig- bzw. Strassenüberkante.
Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün oder graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sollten zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes mit bodenständigen Gehölzen sichthemmend bepflanzt werden. Keine Sträucher aus der Negativliste
- Pfeiler:** Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,4 m tief, nicht höher wie Zaun.
Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein oder Sichtbeton.
Pfeilerbreite darf nur bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen.

0.8 GRÜNFLÄCHEN

- 0,81** Vorgartenflächen
Die Vorgartenflächen dürfen zur öffentlichen Fläche hin nicht abgezäunt werden.
Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Sträucher und Pflanzen zu verwenden.
In Vorgartenflächen dürfen auch Stellflächen für PKW, entsprechend 0,52, angelegt werden.
- 0,82** Ortsrandeingrünung
Zur Abgrenzung des Baugebietes zu den angrenzenden Feldern ist an der südost- und südwestseitigen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 537 eine freiwachsende Blütenhecke zu pflanzen.
Bei Anpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist 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.
Bei Anpflanzungen von Bäumen an der Grenze zur Kreisstraße PA 11 ist ein Abstand von 4,5 m zum befestigten Fahrbandrand einzuhalten.
Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabel der OBAG ist ein Abstand von je 2,50 m beidseitig der Leitungen einzuhalten.
- 0,83** Freiflächengestaltungsplan
Zur Sicherstellung einer geordneten Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen

BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

0,84 Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Ablagerungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbandrand nicht überschreiten. Hochwachsende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m, gemessen von OK Fahrbahnrand, sind zulässig.

0,85 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 je 200 - 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen

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

0,86 Negativ - Liste
Bei allen öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin, dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:
Lebensbaum
Scheinzypresse
Blaufichte
Trauerweide
Trauerbirke
Blutbuche

0.9 Ergänzungen und Empfehlungen

- 0,91 **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.
- 0,92 Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Wasser in Zisternen aufzufangen (Inhalt mindestens 5 m³) und für WC - Spülung, Gartenwasser usw. zu nutzen. Desweiteren sollten bevorzugt natürliche Baustoffe (Ziegel / Holz) und nachwachsende Rohstoffe z. B. für Isolierung verwendet werden
Bei Holz als Außenschalung ist eine senkrechte Anordnung, möglichst als sog. überluggte Schalung vorzusehen.
Das Holz soll unbehandelt bleiben, oder mit einem biologisch unbedenklichen Lasuranstrich versehen werden.

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST“, FÜRSTENZELL

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

1.1.3

GE

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

(Vorhaben nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden zugelassen)

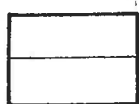
Nacharbeit in der Zeit vom 22.00 bis 6.00 Uhr wird ausgeschlossen.

Die Lärmemission (flächenbezogen) wird auf max 60dB (A) / m² festgelegt.

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

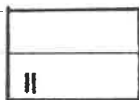
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1



Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung parallel zur Längsrichtung des Gebäudes

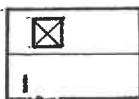
2.1.2



Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5



Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5

Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5

Zulässig: 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze = Erdgeschoß und teilweise Untergeschoß am Hang

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5

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

3.1



Offene Bauweise

3.2



Baugrenze

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

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST“, FÜRSTENZELL

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

- 5.1  Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m (z.B. 10 / 105)

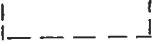
6. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Kanalisation - Hauptleitung

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

- 7.1  Private Vorgärten und Garageneinfahrten die zur Straße hin nicht abge--
zäunt werden dürfen
- 7.2  Pflanzgebot für Bäume

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

- 8.1  Baugrenze
- 8.2  Stellplätze
- 8.3  Garagen

9. Sonstige Darstellung und Festsetzung

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

- 9.1  zu pflanzende Bäume und Gehölze
- 9.2  zu pflanzende Bäume und Gehölze (zwingend)
- 9.3  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).
- 9.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. BauGB)

BEBAUUNGSPLAN „ GEWERBEGEBIET JÄGERWIRTH - OST „ FÜRSTENZELL

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

164/11

Flurstücksnummern

(35)

Grundstücknummerierung

PLANSTRASSE

Straßenbezeichnung



Höhenlinien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 Ber. S. 3617)

Der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764)

Der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 2. Juli 1982 (Bay Rs 2132 - 1 - 1)
sowie der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 883).

Der Bebauungsplan-Entwurf vom ~~07.07.1994~~ 24.08.93 in der Fassung vom 03.12.93 hat mit Begründung vom 21.01.93 bis 22.02.93 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 13.01.93 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 25.02.93 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 156 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 23.06.93



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 23.06.93 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 23.06.93 bis 08.07.93 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 23.06.93 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, den 09.07.93



MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister