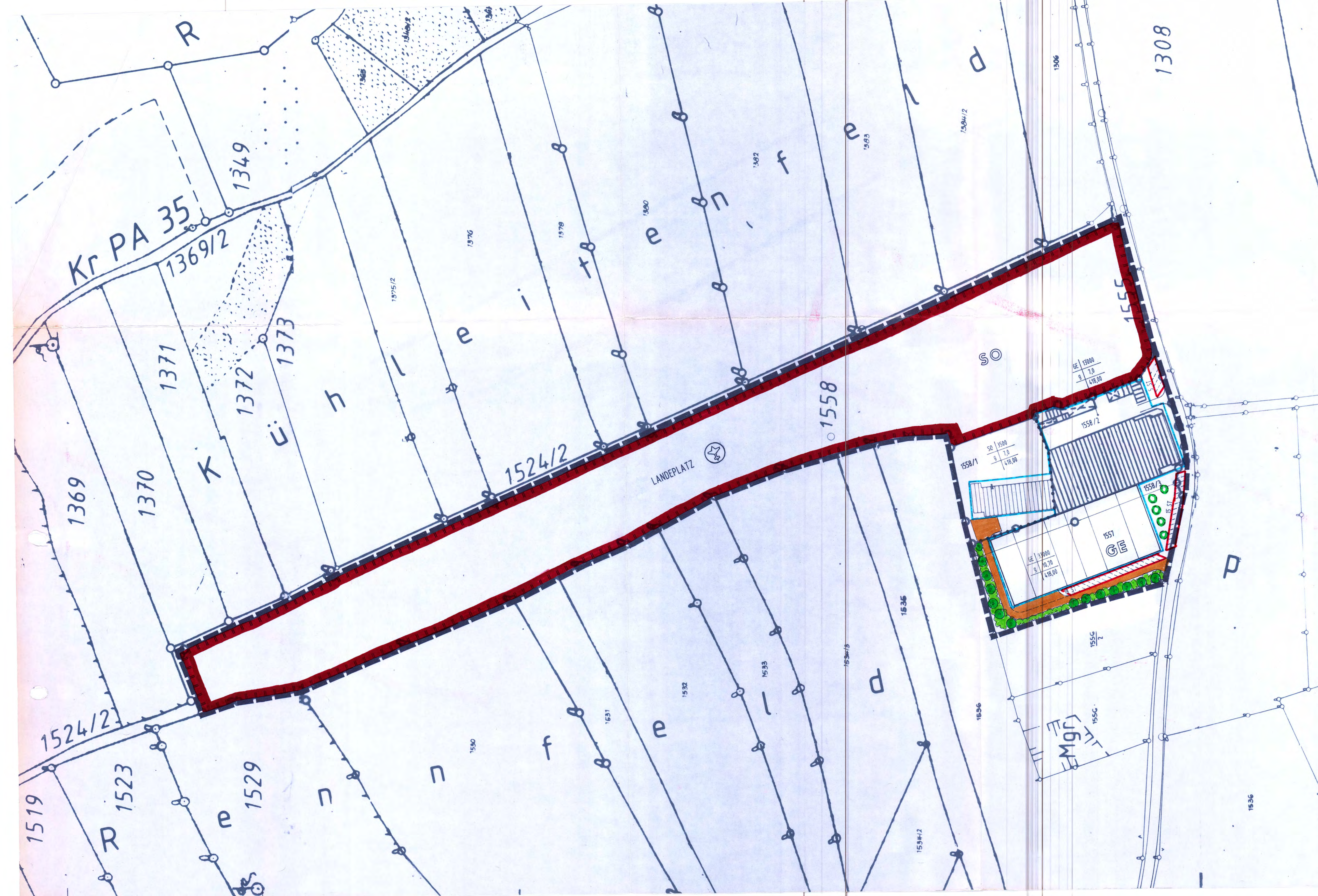




BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE BEARBEITUNG ERFOLGTE AUF BESCHLUSS DES
MARKTES FÜRSTENZELL VOM 12.11.98, DURCH

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratung in allen Angelegenheiten des Bauwesens
94081 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

FÜRSTENZELL, DEN 12.11.1998

PLANAUSARBEITUNG UEBERARBEITET	12.12.1998
PLANAUSARBEITUNG	12.11.1998
ENTWURF	
VORGANG	DATUM

BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000 GEWERBEGEBIET FLUGPLATZ

MARKT FÜRSTENZELL LKRS. PASSAU

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 12.11.1998...IN DER FASSUNG
VOM 22.12.98 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 20.04.99 BIS 22.04.99, IM
RATHAUS FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT
SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSUEBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN
AMTSTAFELN AM 22.04.99, BEKANNT GEMACHT. DER MARKT HAT MIT
BESCHLUSS VOM 25.06.99, DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMAESS § 10
BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENZELL, DEN 25.06.99



MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3
BauGB, das ist am 25.06.99 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom
25.06.99 bis 22.04.99 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der
Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung
wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 25.06.99
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.

Fürstenzell, den 13.07.99



MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET FLUGPLATZ

MARKT FÜRSTENZELL

LKRS. PASSAU

Aufgestellt:

Fürstenzell, den 12. November 1998

Fürstenzell, den 22. Dezember 1998

Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO

ING. RAINER GRUBER BFIA

Beratender Ingenieur für das Bauwesen

94061 Fürstenzell-Engertsham

Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET - FLUGPLATZ „ FÜRSTENZELL

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13. 03. 1986 mit seinem Deckblatt Nr. 21 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.

BauGB

2. Anlaß zur Aufstellung

Zur notwendigen Erweiterung des Gewerbegebietes im Marktbereich Fürstenzell beschließt die Marktgemeinde Fürstenzell die Aufstellung des Bebauungsplanes „ **Gewerbegebiet Flugplatz** Gemarkung Fürstenzell..

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet Gewerbegebiet Flugplatz liegt im Nordosten des Gemeindegebietes und weist bereits den Flugplatz mit Landebahn und Towergebäude sowie eine Werkhalle mit Bürogebäude und Betriebsleiterwohnung für einen Gewerbebetrieb als Bestand aus.

Gemäß § 246 Abs. 6 BauGB wird als Ausgleichsmaßnahme die im Rahmen der Dorferneuerung Bad Höhenstadt vorgesehene Bachrenaturierung festgesetzt. Sollte die Mäandrierung aus unvorhersehbaren Gründen nicht zur Ausführung kommen, wird das Grundstück Fl. Nr. 441, Gemarkung Bad Höhenstadt, als Ausgleichsfläche festgeschrieben. Einzelheiten werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Towergebäude und Werkhalle sowie die vorgesehene Erweiterung in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet SO (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird als Maß der baulichen Nutzung objektbezogen (je Baufenster) durch die zulässige Baumasse (in cbm) und die zulässige Wandhöhe (in m) bezogen auf NN Traufe / First gemessen.

5.3 Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine Hanglage (Westhang) 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 FLUGPLATZ „ FÜRSTENZELL

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Gemeindestraße Aspertsham - Oberreisching.

5.5.2 Kanalisation, Ob erflächen- und Grundwasser

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird im Trennsystem entsorgt.

Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal des Marktes Fürstenzell gem. Entwurf vom 24. 04. 1992 zugeführt.

Ebenso das Niederschlagswasser von nicht überdachten Umschlag- und Arbeitsplätzen mit evtl. wassergefährdenden Stoffen. Das Ableiten von Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen ist vom Bauherrn privat zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

Empfohlen wird die Vorhaltung von Regenwasser - Zysternen zur Nutzung des Niederschlagswassers für die Toilettenanlagen udgl.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung innerhalb und außerhalb des Baugebietes, einschl. der Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung werden bis zur Fertigstellung des ersten Bauvorhabens im Plangebiet abgeschlossen sein.

Evtl. anstehendes Grundwasser in der Hanglage der Baumaßnahme 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) durch Erweiterung des Bestandes.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Griesbach zu verständigen. Die Unfallverhütungsvorschriften VBG 4 und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

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 BBauG~~) ist daher nicht erforderlich.

180 Abs. 2 BauGB

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET FLUGPLATZ „ FÜRSTENZELL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.11 Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0,41 zu 2.1	zulässig	Werkhalle
		1 Vollgeschoß
		Dachform: Pultdach - Flachdach - Satteldach
		Dachneigung: 0° - 15°
		Dachdeckung: Blech bzw. bekieses Flachdach
		Wandhöhe: Traufseitig 7,0 m Giebelseitig max. 418.00NN
0,42 zu 2.1	zulässig	Werkhalle
		1 Vollgeschoß und teilweise Untergeschoß am Hang
		Dachform: Satteldach mit aufgesetzten Glasgiebel-Lichtelementen
		Dachneigung: 7° - 20° (Lichtgiebel 45°)
		Dachdeckung: Blechdach grau oder rot
		Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand
		Wandhöhe: Traufseitig talseits 10,70 m = 415.70 NN Giebelseitig max. 418.00 NN (Glasgiebel)

0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0,51	Stellplätze und Zufahrten
	Stellplätze und Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht abgezaunt werden. Als Belag für diese Flächen sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.

0.8 GRÜNFLÄCHEN

0,81	Ortsrandeingrünung
	Zur Abgrenzung des Baugebietes zu den angrenzenden Feldern ist an der west- und nordseitigen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1557 eine freiwachsendes Feldgehölz zu pflanzen. Bei Anpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von 2,0 m bei Gewächsen über 2,0 m Höhe einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabel der OBAG ist ein Abstand von je 2,50 m beidseitig der Leitungen einzuhalten.

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET FLUGPLATZ“ FÜRSTENZELL

- 0,82 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

- 0,83 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 **Luftamt Südbayern**
Um sicherzustellen, daß die geplanten Gebäude kein Hindernis in den inneren und äußeren Begrenzungsflächen bilden, ist das Luftamt Südbayern an dem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 0,93 **Das Gewerbeaufsichtsamt Landshut** ist an dem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET FLUGPLATZ“, FÜRSTENZELL

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

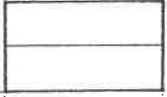
Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 81)

1. Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|-------|-----------|--|
| 1.1.3 | GE | Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
(Vorhaben nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden zugelassen)
Die Lärmemission (flächenbezogen) wird auf
max. 60 dB(A) / m ² festgesetzt. |
| 1.1.4 | SO | Sonstiges Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)
Gebäude und Anlagen für den Flugsport nach § 11 Abs. 2 |

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: GE BM in m ³

g = TH in m

FH max NN |
|-------|--|

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

- | | | |
|-----|---|-----------------------|
| 3.1 | g | geschlossene 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 FLUGPLATZ“, FÜRSTENZELL

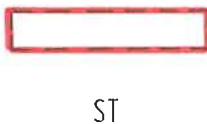
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  Straßenverkehrsfläche
- 5.4  Umgrenzung der Flächen für den Flugverkehr

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

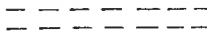
- 7.1  Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung
(freiwachsendes Feldgehölz)
- 7.2  Pflanzgebot für Bäume

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

- 8.1  Baugrenze
- 8.2  Stellplätze

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  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).
- 9.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO
- 9.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. BauGB)

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET FLUGPLATZ“, FÜRSTENZELL

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

1558/1

Flurstücksnummern

(12)

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 12. 11. 1998 in der Fassung
vom 22.12.98 hat mit Begründung vom 20.01.99 bis 22.02.99 im
Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an
den Amtstafeln am 12.01.99 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom
25.02.99 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 25.06.99



MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 25.06.99 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 25.06.99 bis 12.07.99 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 25.06.99 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.

Fürstenzell, den 13.07.99



MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
1. Bürgermeister