A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.3.1. (SO) — Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung "Feuerbestattungsanlage und Naturfriedhof"

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

Die überbaubaren Flächen sind objektbezogen durch die eingetragenen Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen, offene Betriebseinrichtungen und Lagerplätze festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung ist objektbezogen festgesetzt durch

GRZ — Grundflächenzahl

WH — max. Wandhöhe in m (traufseitig gemessen)

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

3.1. O — offene Bauweise

3.2. — Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

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

5.1 öffentliche Verkehrsflächen

5.2 private Verkehrsflächen

5.3 frei zu haltendes Sichtfeld mit Angabe der Schenkellängen in Meter (z.B.10/200 m)

5.4 Einfahrt

6. Haupversorgungsleitungen (§5 Abs.2 Nr.4 u Abs.6, §9 Abs.1 Nr.13 u Abs.6 BauGB)

6.1 SK — Kanalisation – Schmutzwasser

6.2 OK — Kanalisation – Oberflächenwasser

6.3 E — E-Leitung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§5 Abs.2 Nr.7 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB)

6.1 Wasserflächen

6.1 Hochwasserrückhaltebecken

6.1 offener Entwässerungsgraben

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

8.1 Flächen für Aufschüttungen

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

9.1 St — Kfz-Stellplätze

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

10.1 öffentliche Grünflächen, Zweckbest. "Naturfriedhof"

10.2 Pflanzgebot für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

10.3 Pflanzgebot für Sträucher

11. Sonstige Darstellung und Festsetzung (§5 Abs.2 Nr.5 u. Abs.6, §9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)

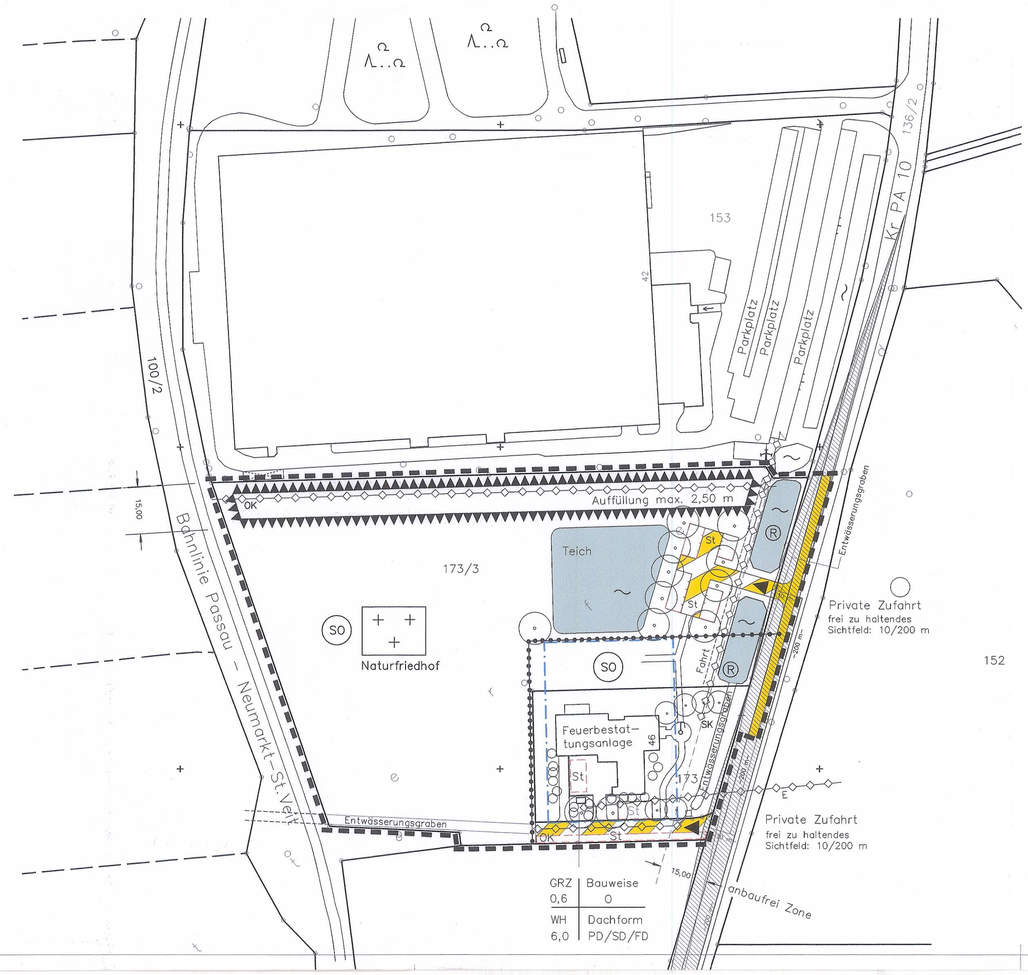
11.1 SD — Satteldach

11.2 PD — Pultdach

11.3 FD — Flachdach

11.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgelegt als Sondergebiet (SO) "Feuerbestattungsanlage und Naturfriedhof" gemäß §11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind folgende Nutzungen:

1.1 Anlage zur Feuerbestattung einschl. sämtlicher zum Betrieb gehörender Gebäude innerhalb den durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen

1.2 Naturfriedhof; zulässig sind Urnenbestattungen in ausgewiesenen Bereichen als Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen sowie in anonymer Form

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO wird bestimmt durch den zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ).
Als maximale GRZ wird 0,6 festgesetzt.
Als maximale Wandhöhe wird 6,0 m festgesetzt

3. Bauweise

3.1 offene Bauweise gem. §22(1) BauNVO.
Betriebs-, Lager- und Verwaltungsgebäude sowie offene Betriebseinrichtungen und Lagerplätze

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Es sind grundsätzlich Gebäude mit Sattel-, Pult oder Flachdach vorzusehen. Bei der Wahl der Baustoffe undf der Farbgestaltung ist auf ein gutes Erscheinungsbild und eine gute Einordnung in das Ortsund Landschaftsbild zu achten.

5. Immissionsschutz

5.1 Bei den einzelnen Baumaßnahmen sind die Auflagen des Immissionsschutzes festzulegen.

5.2 Grundsätzlich wird für die von der Gesamtalange ausgehenden Geräusche (Feuerbestattungsanlage, Parkplatz, Fahrverkehr auf dem Anlagengrundstück) ein flächzenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB (A)/m2 tags und nachts festgesetzt. Überschreitungen sind nach Prüfung im Einzelfall zuzulassen.

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche und private Verkehrsflächen, Lagerflächen

Die Deckschichten der Straßenverkehrsflächen sind in einer der Verkehrsbeanspruchung entsprechenden Stärke und Befestigungsart auszuführen. Zulässig sind

- Asphalt
- Zementbeton

6.2 PKW-Stellplätze, wenig oder nicht viel befahrene Flächen sowie Erschließungswege innerhalb des Naturfriedhofs.
Die Bodenversiegelung ist hier gering zu halten. Zulässig sind

- Kies bzw. wassergebundne Decke
- Schotterrasen
- Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge

7. Gestaltung der Außenanlagen, Grünordnung

7.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Abschirmung gegenüber dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb auf Fl.Nr. 153 sowie zur landschaftsgerechten Gliederung ist eine Aufschüttung bis maximal 2,50 m Höhe zulässig. Die Aufschüttung ist landschaftsgerecht durch Ansaat und Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

7.2 Freiflächengestaltungsplan

Zur Sicherstellung einer geordneten Freiflächengestaltung sind mit dem jeweiligen Bauantrag für Feuerbestattungsanlage und Naturfriedhof qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen.

7.3 Pflanzpflicht, Pflanzungen, Nutzungsregelungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Arten zu bepflanzen oder mit Ansaat zu versehen., zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist arten- und qualitätsgleich nachzupflanzen.

Je 500 m2 Grunsdstücksfläche ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Wuchsordnung lt. nachfolgender Artenliste zu pflanzen.

7.3.1 Artenliste für Bäume 1. Wuchsordnung,
Qualität mind. Hochstamm oder Stammbusch, StU 18–20 cm

Acer platanoides / pseudoplatanus	
Carpinus betulus	Spitzahorn / Bergahorn
Fagus sylvatica	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Rotbuche
Quercus petraea / robur	Esche
Tilia cordata / platyphyllos	Traubeneiche / Stieleiche
Pinus sylvestris	Winterlinde / Sommerlinde
	Waldkiefer

7.3.2 Artenliste für Bäume 2. Wuchordnung,
Qualität mind. Hochstamm oder Stammbusch, StU 14–16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula nigra / pendula	Birke
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus domestiva	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

7.3.3 Dichte oder lockere Strauchgehölzpflanzung,
Artenliste für Sträucher, mind. v.Str 60–100 cm

Cornus mas / sanguinea	Kornelkirsche / Hartriegel
Coryius avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa spec.	Wildrosen (heimische)
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum opulus / lantana	Wolliger / Gem. Schneeball

7.3.4 ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung
Artenliste z.B., Qualität: v.Str./Tb/Container nach Art

Amelanchier lamarckkii	Felsenbirne
Forsythia spec.	Goldglöckchen
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	Rosen, Bodendeckerrosen

7.4 Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen d. Artenauswahl nach 7.3.1 – 7.3.4 freigestellt. Soweit möglich soll autochthones, d.h. gebietsheimisches Pflanzenmaterial bzw. Saatgut aus d. Wuchsgebiet des "Naturraum Isar-Inn-Hügelland verwendet werden. Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie z.B. Hänge-Buche, Blaufichte etc.

7.5 Zur Sicherung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist an der Grenze zu landwirtsch. Flächen ein Abstand von 2,0 m bei Gehölzen bis 2 m Höhe und 4,0 m bei Gehölzen über 2 m einzuhalten.

7.6 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Abstand von je 2,50 m beidseits der Leitungsachse einzuhalten. Bei Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m links und rechts zur Trassenachse.

7.7 Innerhalb der ausgewiesenen Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Lagermaterial und Anpflanzungen eine Höhe von 0,8 m über OK Fahrbahnrand nicht überschreiten.
Höchstämme mit einem Kronenansatz über 2,5 m und einem Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand sind zulässig.

7.8 Einfriedungen

Der Naturfriedhof ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen (Bestattungsgesetz / Bekanntmachung über Aufgaben der Gemeinden beim Vollzug des Bestattungsgesetzes) einzufrieden. Zulässig sind

- Maschendrahtzäune, einzupflanzen mit Sträuchern lt. Artenliste
- Holzzäune
- geschnittene oder freiwachsende Hecken, lt. Artenliste

DECKBLATT NR.3 des BEBAUUNGSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE (nach BauGB)

Das Deckblatt Nr. 3 vom 06.03.2008 hat mit Begründung vom 08.04.2008 bis 08.05.2008 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 31.03.2008 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 29.05.2008 dieses Deckblatt gemäß §10 Abs.1 BauGB und Art.91 Abs.3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 12.12.2008

MARKT FÜRSTENZELL

.....
Lehner
1. Bürgermeister

Das Deckblatt wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB, das ist am 19.12.2008, rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 19.12.2008 bis 29.12.2008 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 19.12.2008 bekannt gegeben.

Gemäß §215 Abs.1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn sie im Fall einer Verletzung der in §214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Fall einer Verletzung des in §214 Abs.2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie im Fall von Abwägungsmängeln nach §214 Abs.3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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 30.12.2008

MARKT FÜRSTENZELL

.....
Lehner
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM-KEMATING"

DECKBLATT NR. 3 "KREMATORIUM UND NATURFRIEDHOF"

STADT/GEMEINDE/MARKTGEM.	FÜRSTENZELL
LANDKREIS	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG:

VORENTWURF	13.DEZ 2007
ENTWURF	6.MÄRZ 2008
ERGÄNZUNG	
ÄNDERUNG	
ENDAUSFERTIGUNG	6.MÄRZ 2008

MASSSTAB 1:1000

PASSAU, 06.03.2008

SIEGFRIED REICHHART

DIPL.ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERGASSE 2
94 032 PASSAU
TEL 0851/46943 FAX 0851/41321