



### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Deckblattes gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "GE/GI - Fühaupten Nord" und die nachstehenden Änderungen und Ergänzungen.

#### 0.1. Bauweise:

0.1.1. GI abweichende Bauweise  
Gebäude bis zu einer Länge von 200 m sind zulässig.

#### 0.9. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern:

##### Ergänzung

0.9.16. E1  
Das Nassgrün ist dauerhaft zu erhalten. Pflege durch 1 Mahd ab 01.08., das Mähgut ist zu entfernen. Düngung und PSM sind unzulässig.

0.9.17. Ökokohtfläche  
Die Ökokohtfläche wird der Sukzession überlassen. Die Grenzen sind eindeutig zu markieren und es ist sicherzustellen, dass die angrenzenden gewerblichen Nutzungen nicht auf die Fläche ausgedehnt werden. Der Wert der Ökokohtfläche beträgt 52.548 WP.

Die Fläche ist in das Bayerische Ökokohtkataster zu melden.

### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

1.3. Gewerliche Bauflächen  
1.3.3. GI Industriegebiet

2. Mass der baulichen Nutzung  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GRZ = 0,6 BMZ = 9,0

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1. a abweichende Bauweise

3.3. Baugrenze

6. Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2. private Zufahrt

9. Grünflächen  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

9.1. öffentliche Grünflächen

9.3. private Grünflächen

E1 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen zur Grünordnung)

10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz  
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

10.3. geplante Bachaufstauung bzw. Weiheranlage mit geplanter Uferbepflanzung Sukzessionsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

13.1. vorhandener und zu erhaltender Baum- und Strauchbestand

13.2. im Bestand zu erhaltender Landschaftsbereich

13.3. Ausgleichsfläche / Ökokoht der Stadt Zweisel  
ca 4.559 m²

13.4. Zu pflanzende Bäume und Sträucher

13.4.1. straßenbegleitende Baumpflanzung  
Pflanzung in Reihen, Großbäume, Hochstämme  
Stammabstand max. 10,00 m

A Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Ei Quercus robur Stieleiche

13.4.2. Einzelbäume und Baumgruppen

G Großbaum über 15 m Höhe  
K Kleinbaum bis 15 m Höhe

13.4.3. Baum- und Strauchpflanzung  
als dichte Gehölzpflanzung | je 2 am ein Gehölz  
Mischpflanzung mit Großbaumanteil 40 %  
Kleinbaumanteil 30 %  
Strauchanteil 30 %

13.5. Grünflächen

13.5.1. einmahlige Wiesenfläche

Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

15.1. Nutzungsschablone im GE und GI

Baugebiet	Bereich Nr.
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
zulässige Gesamthöhe	Baumassenzahl BMZ
	Bauweise

15.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs für die Herausnahme aus dem Bebauungsplan "GE/GI - Fühaupten Nord"

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### II. PLANLICHE HINWEISE

Kartierte Biotopflächen

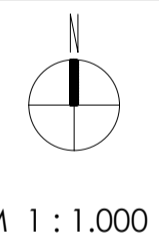
Grenze FFH-Gebiet

### Bebauungsplan Nr. 44 "GE/GI - Fühaupten Nord" Deckblatt Nr. 3

Stadt Zweisel  
Landkreis Regen

Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich der Deckblattänderung: ca. 55.277 m²  
Geltungsbereich der Herausnahme: ca. 14.789 m²  
Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 50/1, 50/6 TF, 50/8 TF, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 59/1 TF, 60, 60/2, 60/3, 67/4, 69/13, 69/14, 69/15, 69/35, 115 TF, Gemarkung Klautenbach



### VERFAHREN

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Der Bauausschuss der Stadt Zweisel hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung  
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschliesslich .....

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (frist: 1 Monat)

6. Satzungsbeschluss  
Die Stadt ..... hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt  
Zweisel .....  
Elisabeth Pfeffer  
2. Bürgermeister

7. Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Zweisel .....  
Elisabeth Pfeffer  
2. Bürgermeister

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
ARCHITEKTEN mbH  
Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Entwurfsverfasser:

Vorentwurf: 24.06.2019  
Entwurf: 12.09.2022  
Fassung: .....