

Bebauungsplan Änderung

Deckblatt Nr. 11

zum Bebauungsplan "Am Hohen Stein"

Gemeinde: Fürstenstein

Landkreis: Passau

Reg.-Bezirk: Niederbayern

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hohen Stein" im
Bereich des Grundstückes
Fl. Nr. 1362 der Gemarkung Fürstenstein.

Fürstenstein, 05.08.1997 *geändert am 16.09.1997*

Die textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen:

0.6 Gebäude

- 0.6.1 Dachform: Satteldach 28 - 36 Grad
Dachdeckung: Pfannen rot
Dachgauben: pro Dachseite zulässig 2 Stück bis je max. 1,2 qm
Kniestock: bis max. 0,5 m bis OK Pfette zulässig
Ortgang: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,60 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
Traufseitige Wandhöhe: nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1 : 1,4
Aufschüttung und Abgrabungen dürfen max. 0,50 m betragen
- 0.6.2 Zur planischen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.
Dachform: Satteldach 28 - 36 Grad (bestehende Gebäude bis 52 Grad)
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot
Dachgauben: 2 Stück bis je max. 1,2 qm pro Dachseite zulässig
Kniestock: bis max. 0,5 m bis OK Pfette zulässig
Ortgang: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m, bei Balkon über Vorderkante Balkon
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,60 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
Traufseitige Wandhöhe: nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1 : 1,4
- 0.6.3 Zur planischen Festsetzung der Ziffer 2.1.3.
Dachform: Satteldach 28 - 36 Grad (Bestehende Gebäude bis 45 Grad)
Dachdeckung: Pfannen rot
Dachgauben: 2 Stück bis je max. 1,2 qm pro Dachseite zulässig
Kniestock: bis max. 0,5 m bis OK Pfette zulässig
Ortgang: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,60 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
Traufseitige Wandhöhe: talseits nicht über natürlicher Geländeoberfläche
Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1 : 1,4

Festsetzung zu 0.6.1, 0.6.2 und 0.6.3

In den Ansichten ist das bestehende Gelände und das geplante Gelände, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, darzustellen.

6. Aussenanlagen

6.1 Geländeänderungen

sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude, und bis zu einer Auffüll- bzw. Abgrabungshöhe von max. je 0,50 m zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen, insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig. Oberböden sind zu schützen.

6.2 Stützmauern

Zur evtl. Abstützung im geneigten Gelände sind an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen Stützmauern als Beton- oder Granitsockel bis max. 20 cm über oben liegendem Gelände zulässig.

In Bereichen, wo Verkehrsflächen abgegraben oder aufgeschüttet werden müssen, sind in entsprechender Höhe Granit-, Sichtbeton- oder verputzte Stützmauern zulässig.

Diese Mauern sind min. 0,50 m auf das eigene Grundstück zurückzusetzen.

Bei Stützmauern sind zusätzlich Zäune und Hinterpflanzungen, wie unter "Einfriedungen" beschrieben, zulässig.

6.3 Vorgärten

Nicht überbaute, oder dem Verkehr gewidmete private Vorgartenflächen sind mit Nutzgeräten, Wiese, Bäumen und Sträuchern (nach Pflanzempfehlung Nr.: 23.4), oder aber gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Die nachbarrechtlichen Pflanzabstände sind einzuhalten (AG-BGB).

6.4 Pflanzempfehlung

Für Neuanpflanzungen gilt:

- für öffentliche Grünflächen bindend
- für private Grünflächen als Pflanz-Empfehlung

Laubbäume:	Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Ulme, Birke,
Nadelbäume:	Nadelbäume sind nur in untergeordnetem Maße zulässig. zugelassen sind: Tanne, Kiefer, Fichte und Lärche
Gehölze:	Holunder, Hasel, Liguster, Hecken-, Kornel- und Trauben- kirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrosen.

Unerwünschte Gehölze sind:

Thuja-Hecken, buntlaubige und buntnadelige Bäume, sowie die Trauerformen von Bäumen.

Legende

○ Neuanpflanzung

6.5 Giftliste

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 in LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976, in seiner jeweils neuesten Fassung zu beachten.

6.6 Einfriedungen

Auf strassenseitige Einfriedungen sollte nach Möglichkeit völlig verzichtet werden.

Werden Einfriedungen erstellt, so sind diese um mindestens 0,5 m gegenüber dem Gehsteig- bzw. Fahrbahnrand auf das eigene Grundstück zurückzusetzen.

Zulässig sind:

Holzlaten-, Hanichel- oder andere Holzzäune

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunfelder: vor den Zaunpfosten durchlaufend, oder dazwischen.

Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung

Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten).

grün, braun oder graphitfarben mit durchlaufendem Drahtgeflecht.

Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern oder sonstigen sichthemmenden Pflanzen zu hinterpflanzen.

Pfeiler

Bei Eingangs- und Einfahrtstor ca. 0,40 m breit und 0,40 m tief (bei Ausbau als Müllbox auf das erforderliche Mass vergrößerbar) nicht höher als 10 cm über Zaun.

Aus heimischen Granitmauerwerk, verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton.

Eingangs- und Einfahrtstore sind auf die Zaunart abzustimmen.

Zaunhöhen

max. 1,20 m.

In Sichtdreiecken sind die Vorschriften von Punkt 6.4.3 zu beachten.

Mauern

Einfriedungsmauern sind - mit Ausnahme von erforderlichen Stützmauern - im Strassenraum unzulässig.

7. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie den Belastungen des anfallenden Verkehrs gerecht werden. Die Bodenversiegelung ist auf ein unvermeidliches Mass zu begrenzen.

Die 4,5 m breite Fahrverkehrsfläche wird über einen 50 cm breiten Dreizeiler und einem anschließenden 1 m breiten begrünten Streifen vom 1,2 m breiten Gehsteig getrennt. Der begrünte Streifen besteht aus Pflanzflächen im Achsabstand von ca. 7,0 m. Dazwischen befinden sich befestigte Flächen, die als Gästeparkplätze bzw. Hauszufahrten genutzt werden können. Die Pflanzflächen werden mit Bäumen und Bodendeckern gemäß Pflanzempfehlung Abs. 23.5 begrünt.

Bei unterirdischen Arbeiten ist die OBAG frühzeitig einzuschalten. Sie verweist bezüglich der Pflanzungen auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.

Gehsteige sollen gepflastert oder verplatteter werden

Borde sind nur als äussere Begrenzung der Verkehrsflächen zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 6 cm über den jeweiligen Belag hinausragen.

Private Verkehrsflächen

Neu anzulegende Grundstückszufahrten, Stellplätze, Fusswege usw. sind aus durchlässigen Materialien herzustellen und zu befestigen. Die Oberflächenversiegelung ist auf das unumgängliche Mass zu beschränken (Empfehlung: Pflaster, Platten, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken)

Private Stellplätze

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1,5 Stellplätze pro WE auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Jeder Stellplatz muss selbständig nutzbar sein.
Die Stellplatzverordnung: BayBO Art. 55 und 56 gilt darüberhinaus unverändert.

Sonstige Hinweise:

Energieversorgung:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das Regionalzentrum der OBAG AG in 94535 Eging a. See, Kollmering 14.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

**Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“
Deckblatt Nr. 11**

1. Änderungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.07.1995 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen.

Der Änderungsbeschluß wurde am 27.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht

Fürstenstein, 28.09.1995

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



W a x , 1. Bürgermeister



2. Fachstellenanhörung (§ 4 Abs. 1 BauGB) und vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Den betroffenen Grundstückseigentümern und Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungsfrist bis zum 02.11.1995 eingeräumt.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 07.12.1995 durchgeführt.

Fürstenstein, 03.11.1995

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



W a x , 1. Bürgermeister



3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Deckblattes in seiner Sitzung am 07.12.1995 bzw. 05.08.1997 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren durchzuführen.

Fürstenstein, 06.08.1997

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



W a x , 1. Bürgermeister



4. Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 14.08.1997 bis einschließlich 15.09.1997 durchgeführt. Dies wurde am 06.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenstein, 16.09.1997

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



J. W a x

1. Bürgermeister



5. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 16.09.97 abgewogen und beschlossen, den Entwurf i. d. F. v. 16.09.97 erneut öffentlich auszulegen mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Deckblattes vorgebracht werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom 30.10. - 01.12.97 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 22.10.97 ortsüblich im Gemeindeblatt bekanntgemacht.

Fürstenstein, 02.12.1997

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax, 1. Bürgermeister



5. Satzungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.97 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ mittels Deckblatt Nr. 11, im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1362/1 Tfl. der Gemarkung Fürstenstein, gem. §§ 9 und 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 17.12.97

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Wax, 1. Bürgermeister



4. Genehmigungsverfahren:

Mit Schreiben vom 3.2.98, Az 64-1 BP hat das Landratsamt Passau die Bebauungsplanänderung gem. § 10(2) BauGB genehmigt.

Fürstenstein,

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax
1. Bürgermeister



5. Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Das Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“, i. d. F. v. 16.9.97, tritt gem. § 12 BauGB mit der Bekanntmachung am ^{17.12.97} im Gemeindeblatt der Gemeinde Fürstenstein in Kraft. Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde 94538 Fürstenstein, Vilshofener Str. 9, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, 12.02.1998

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Wax, 1. Bürgermeister

