

II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigelegt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

- 2.1 II/ III max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse
Bei Parzellen 1 und 4: max. 3 Vollgeschosse
- 2.2 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: max. 0,3
Bei Parzellen 1 und 4 und ausnahmsweise im Falle der Grundstücksteilung bei Parzellen 2a, 2b, 3a, 26a, 26b, 27a, 27b, 28a, 28b, 29a, 29b: max. 0,35
- 2.3 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl: 0,6
Bei Parzellen 1 und 4 und ausnahmsweise im Falle der Grundstücksteilung bei Parzellen 2a, 2b, 3a, 26a, 26b, 27a, 27b, 28a, 28b, 29a, 29b: max. 0,7

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1 o Art der Bauweise, hier: offen
- 3.2  nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten (WE), bei Doppelhäusern nur eine WE pro Doppelhaushälfte zulässig.
Auf den Parzellen 2a, 2b, 3a, 3b, 26a, 26b, 27a und 27b sind ausnahmsweise 2 WE pro Doppelhaushälfte zugelassen.
- 3.3  nur Einzelhäuser mit max. 8 Wohneinheiten zulässig.
- 3.4  Baugrenze, überbaubare Flächen gemäß Planeintragen
- 3.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksfreiflächen, Lagerflächen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge) und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf mind. 5,00 m festgesetzt.
- 4.3 Für Grenzgaragen und grenznahe Garagen auf den Parzellen 26a, 26b, 27a, 27b, 28a, 28b, 29a, 29b, 30, 31, 32 und 33 ist die maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m i. S. d. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf das festgesetzte Plangelände nach Punkt 12.6 zu beziehen. Stützmauern und Böschungen zum Ausgleich der Höhendifferenz zum Urgelände sind in erforderlicher Höhe zulässig.
Für alle übrigen Grenzgaragen und grenznahen Garagen gilt Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO.
- 4.4 Stellplätze Schlüssel bei Einzel- und Doppelhäuser: 2 Stellplätze/ Wohneinheit (WE);
1,5 Stellplätze/ WE bei 2 WE/ Doppelhaushälfte;
1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 qm.
Schlüssel bei Mehrfamilienhäuser: 1,5 Stellplätze/ Wohneinheit.
- 4.5 Zufahrten 1 Zufahrt/ Parzelle, Breite der Zufahrten max. 6,0 m.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in: Fahrbahnen, Fußwege, Mehrzweckstreifen und Grünflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.4  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
öffentlicher Mehrzweckstreifen mit großformatigem Betonpflaster und Rasenfuge
- 5.5  öffentlicher Fußweg

5.6  Bereich Ein-/ Ausfahrt

5.7 Anbaubeschränkungen:
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) dürfen nach § 22 StrG Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Für die Errichtung baulicher Anlagen in einem Mindestabstand von 10 m wird gem. § 22 StrG Abs. 7 eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

mind. 10 m bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern etc.

mind. 7,5 m bis zu Zäunen und Einfriedungen

6. **Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

6.1  öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.2  Spielplatz

6.3  Laubbaum, als Hochstamm - zu pflanzen

6.4  Laubbaum - zu erhalten

7. **Versorgungsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1  Trafostation

8. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

8.1  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege

9. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1  Umgrenzung Flächen für die Wasserwirtschaft: Zweckbestimmung Regenrückhalt

10. **Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Kinderspielplatz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und Art. 8 BayBO)

10.1 Der festgesetzte Kinderspielplatz ist als Gemeinschaftsanlage für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen.

10.2 Der Spielplatz ist mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

11. **Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Auf den Parzellen 1, 4, 5, 8, 9, 14, 15, 18, 19, 22 und 23 soll eine grundrissorientierte Planung erfolgen. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist auf den Einsatz von Schallschutzfenstern (mind. Klasse II) in Verbindung mit einer Wohnraumlüftung für schützenswerte Räume (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) zurückzugreifen. Alternativ können diese Räume über eine ruhige Fassade belüftet werden. Die in der VDI 2719 geforderten Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen sind einzuhalten. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen mindestens die in der DIN 4109 Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Laut Schallgutachten von der IFB Eigenschenk GmbH vom 30.10.2017 wird empfohlen, die resultierenden Schalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuweisen.

Auf den Parzellen 1, 4, 5, 8, 9, 14, 15, 18, 19, 22 und 23 ist die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen. Mit den Bauvorlagen ist eine Bestätigung des Büros, das den Schallschutznachweis erstellt hat, vorzulegen, dass die Festsetzungen mit der Planung vollinhaltlich eingehalten werden. Die genannten DIN-Normen und Regelwerke können bei der Gemeinde eingesehen werden.

12. **Sonstige Planzeichen**

12.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

12.2  Beispielbebauung

12.3  Parzellenummer, hier: 2

12.4  Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Bestehende oder nach Planzeichen festgesetzte Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

12.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

12.6  maximal zulässige Oberkante des neu geplanten Geländes, hier: 484,3 m ü. NN

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 13.1 1103/8 Flurstücksnummer, hier: 1103/8
- 13.2  bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- 13.3  bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze
- 13.4  mögliche Grundstücksteilung bei Doppelhausbebauung
- 13.5  Höhenlinie
- 13.6  Grünstreifen entlang der Kreisstraße
- 13.7  Bachlauf geplant
- 13.8  Umgrenzung Überschwemmungsfläche
- 13.9  Laubbaum - zu Pflanzen als Hinweis

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- 1.1.1 Typ A max. 2 Vollgeschosse bei ebenem/ schwach geneigtem Gelände < 1,5 m auf Gebäudetiefe, bezogen auf das Urgelände mit max. Wandhöhe talseitig 7,00 m, bei Pultdächern firstseitig max. 7,50 m.
- 1.1.2 Typ B max. 2 Vollgeschosse bei stark geneigtem Gelände $\geq 1,5$ m auf Gebäudetiefe, bezogen auf das Urgelände mit max. Wandhöhe talseitig 7,50 m, bei Pultdächern firstseitig max. 7,50 m.
- 1.1.3 Typ C max. 3 Vollgeschosse mit max. Wandhöhe talseitig 10,50 m, bei Pultdächern firstseitig max. 10,50 m.

1.1.4 Die Wandhöhen sind vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem durch den Planfertiger dargestellt werden.

1.2 Dächer

1.2.1 Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit max. 30°, Pultdächer mit max. 15°, Flachdächer mit Attika und innenliegendem Gefälle. Die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes auszuführen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 2,00 qm zulässig. Der Randabstand zum Ortgang muss mind. 3,00 m bei max. 2 Stück/ Seite betragen. Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

Bei Bauweise I, I + DG bei Typ A/ B und II + DG bei Typ C sind ausnahmsweise Satteldächer und Walmdächer mit 15 - 35° und Dachaufbauten mit max. einem Quergiebel pro Dachseite, First des Nebendachs mind. 50 cm unter First des Hauptdachs, Dachneigung Nebendach wie Hauptdach sowie Dachgauben mit max. 1,50 qm Gaubenvorderfläche und einem Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander von mind. 3,00 m zulässig.

1.2.2 Als Dachdeckung bei geneigten Dächern ist zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien), bei Flachdächern: Begrünung und Kiesdach. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind nicht zugelassen.

1.2.3 Bei Anbauten, Garagen und Nebengebäude ist es anzustreben, die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

1.3 Für die Baukörperproportion ist ein Verhältnis von 1:1,5 (Hausbreite zu Hauslänge) anzustreben.

2. Außenwände und Oberflächen

2.1 Unzulässig sind: auffallend unruhige (Zier-) Putze, Kunststoffverkleidungen, Ornamentgläser.

3. Farb- und Fassadengestaltung

3.1 Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

3.2 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

4. Stützmauern und Böschungen

4.1 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen bezogen auf das Urgelände max. 1,25 m betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden.

5. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Massive Zaunpfiler und Zaunsockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind: geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m. Holzzäune (naturbelassene senkrechte Latten), Maschendraht- oder Doppelstabzaun, Höhe max. 1,20 m. Eine Bodenfreiheit von 0,10 m ist zu gewährleisten.

5.2 Abstand von Zäunen und baulichen Anlagen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm.

5.3 Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

D Grünordnung

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- 1.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen
- Bäume H 3xv 18/20; Pflanzung in mindestens 10 qm offenen Wurzelraum und mind. 16 qm durchwurzelbare Fläche,
 - Heister mindestens 2xv, 150-200,
 - Sträucher 2xv 60-100.

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach der Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 1.2 Auf den Parzellen 1, 2a und 26a sind jeweils 2 Laubbäume als Hochstamm 2. Ordnung zu pflanzen.
- 1.3 Je angefangene 700 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum höchstens zweiter Wuchsgrößenklasse zu pflanzen

2. Maßnahmen für Natur und Landschaftspflege

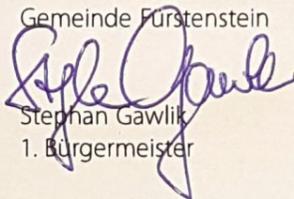
- 2.1 Der Bachlauf ist im Bereich des Regenrückhaltebeckens zu verlegen. Im weiteren Verlauf sind Wurzelstöcke in den Bachlauf einzubauen, um das Ausufer des Bachs und die Entstehung von Flach- und Steilufern zu fördern.
- 2.2 Die Flächen nach A 8.1 sind als Extensivwiese mit einer Magerwiesenmischung einzusäen. Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald zu verwenden. Die Fläche ist zweimal jährlich zwischen dem 15.06. und dem 15.09. zu mähen. Dabei ist ein ca. 5 m breiter Ufersaum entlang der Flachufer auszunehmen. Dieser ist einmal alle 2 Jahre zu mähen.
Das Mahdgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel ist nicht zulässig.
- 2.3 Entlang des Bachlaufs sind an den Mittelwasserbereichen abschnittsweise Gehölzgruppen aus Heistern (*Alnus glutinosa*, *Salix fragilis*) zu pflanzen. Dichte: 30% Bepflanzung auf Lauflänge Bach.
Im südlichen Böschungsbereich außerhalb des Überschwemmungsbereichs sind abschnittsweise Gehölzgruppen aus standortheimischen Hochstämmen, Heistern und Sträuchern zu pflanzen.
Dichte: 1 Hochstamm, 4 Heister, 5 Sträucher je 100 qm Fläche.
Die Mindestqualität für Bepflanzung ist zu berücksichtigen, autochthones Pflanzgut der Herkunftsregion 5 Südostdeutsches Hügel- und Bergland, Ostbayerisches Hügel- und Bergland ist zu verwenden.
- 2.4 Innerhalb der Extensivwiese sind am Flachufer vereinzelt Kiesinseln anzulegen.

Verfahrensvermerke

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB)

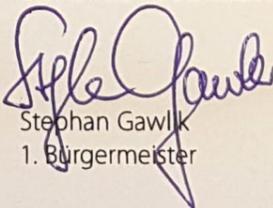
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.07.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Am Sonnenfeld“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 01.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 11.07.2017 hat in der Zeit vom 09.08.2017 bis 11.09.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 11.07.2017 hat in der Zeit vom 02.08.2017 bis 05.09.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 09.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2017 bis 29.12.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 09.11.2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis 02.01.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.01.2018 wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 - 4 in der Zeit vom 15.02.2018 bis 19.03.2018 Stellungnahmen von den berührten Behörden/Trägern öffentlicher Belange eingeholt und die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.02.2018 bis 20.03.2018 durchgeführt.
7. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.03.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.03.2018 als Satzung beschlossen.



Fürstenstein, 25.04.2018
Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik
1. Bürgermeister

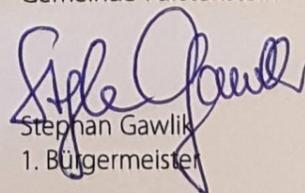
8. Ausgefertigt



Fürstenstein, 25.04.2018
Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik
1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.04.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Fürstenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Fürstenstein, 26.04.2018
Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik
1. Bürgermeister

10. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.