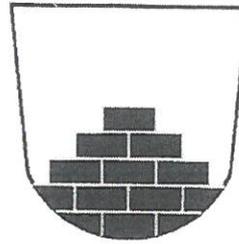


- Genehmigungsfassung -

**GEMEINDE
FÜRSTENSTEIN**

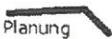


Bebauungsplan: GE "Hinterberg"
Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1

- A Lageplan Festsetzungen mit Planzeichen 1/500
- B Textliche Festsetzungen
- C Begründung
- D Umweltbericht
- E Eingriffsregelung

erstellt: 14-05-2012
geändert/ergänzt:
Stand : 27.09.2012
Stand : 11.01.2013
Stand : 14.03.2013

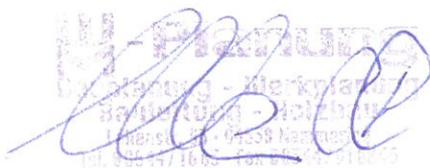
Entwurf :

WM Planung 

Weinzierl Manfred
Lehenstraße 33
94538 Nammering

Grünordnung :

Siegfried Reichhart
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94032 Passau


WM-Planung
Landschaftsplanung - Merkmal
Bauordnung - Holzhaus
Lehenstraße 33, 94538 Nammering
Tel. 099 447 1665 Fax 099 447 9189


Stephan Gawlik
1. Bürgermeister


Siegfried Reichhart
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15 94032 Passau

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Festsetzungen nach §9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "GE Hinterberg" handelt soll sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung an die angrenzende Zone 3 orientieren.

"Gewerbegebiet Hinterberg"

Zone 3: Zugelassen sind alle Nutzungen gemäß §8 Abs. 1 u 2 BauNVO.
Nicht zugelassen sind alle Nutzungen gemäß §8 Abs.3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§ 17 BauNVO)

Zone3:

Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
talseitige Wandhöhe: max. 5,50m ab natürlicher Geländeoberkante
(Art. 6, Abs.3 Satz 2, BayBO)
GRZ= 0,6 GFZ = 1,2

2.0 Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise (gemäß §22Abs. 2 BauNVO)

3.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anpassen.

3.1 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung:

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung: 0° - 15°
Dachdeckung: Blechdeckung, Foliendeckung oder alle harten Dacheindeckungsarten

3.2 Einfriedungen:

Zaunarten: Zulässig sind Industrie- oder Maschendrahtzäune mit Rohr- oder Winkelstahl, Zaunhöhe max. 2,00m über Straßenkante.
Abstand zur Straßenkante mind. 1,00m
durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig
Bodenabstand Zaun mind. 10cm (Durchlässigkeit für Tiere)

- 6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt in gesonderter Ausfertigung den Unterlagen bei.
Der Ausgleich soll außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch unmittelbar angrenzend auf Flur-Nr. 5027 Tfl. erfolgen.
Diese Fläche befindet sich im Besitz des Antragstellers.

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 **Ziel und Zweck Planung** Die Gemeinde Fürstenstein hat die Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung beschlossen
Ziel und Zweck der Änderung ist es, den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes zu erweitern.
- 1.2 **Flächennutzungsplan** Für die Gemeinde Fürstenstein besteht ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Der Flächennutzungsplan wird parallel zu diesem Bebauungsplan geändert.
Ein entsprechendes Verfahren ist durchzuführen.
Eine Bekanntmachung kann erst erfolgen, wenn das Flächennutzungsplan-Deckblatt genehmigt ist.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 **Lage** Der Geltungsbereich wird um den bisher ausgegrenzten Bereich erweitert.
- 2.2 **Größe** Die Satzung Deckblatt 1 umfasst ein Gebiet von **0,43ha**
- 2.3 **Beschaffenheit** der gesamte Geländebereich ist ein nicht erheblich abfallendes Grundstück.
Im Randbereich fällt es südlich und östlich abgebösch zu den anschließenden Grundstücken ab.
Charakterlich ist diese Planbereich vom Granitabbau im Norden und Gewerbe im Süden geprägt. Demnach ist entgegen §1Abs.6 Nr.7a BauGB, bei dementsprechendem Ausgleich, die Überplanung einer Ausgleichs- und Biotopfläche vertretbar.

3.0 Planungshinweise

- 3.1 **Erläuterung der Planung** Die Gemeinde Fürstenstein möchte mit dieser Bebauungsplanerweiterung dem auf der Flur-Nr 5025, in der genehmigten Zone 3, ansässigen Pflasterbetrieb die nötige Betriebserweiterung ermöglichen.
- 3.2 **Bebauungskonzept** Das Bebauungskonzept der geplanten Erweiterung ist an das bestehende Baugebiet (Zone 3) angepasst.
- 3.3 **Ausgleichsfläche** Mit der Erweiterung in Deckblatt 1 wird das Gewerbegebiet als in sich abgeschlossenes Gebiet betrachtet. Eine erneute Ausweitung mit der Inanspruchnahme der nun ausgewiesenen Ausgleichsfläche im nordwestlichen Anschluss an das Erweiterungsgebiet ist aus

Änderung des Bebauungsplanes „GE Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 1

Verfahrensablauf:

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 24.05.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „GE Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Beschluss des Gemeinderates wurde in der Zeit vom 29.06.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Fürstenstein, den 13.03.2014

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



2. Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB u. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Den berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.07. bis zum 17.08.2012 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Des Weiteren wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.07. bis zum 13.08.2012 durchgeführt.

Fürstenstein, den 13.03.2014

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik

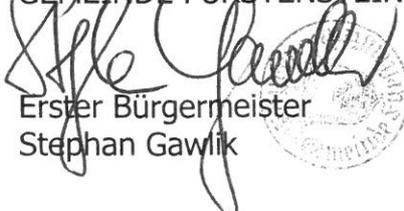


3. Abwägung von Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit:

In der Sitzung am 27.09.2012 wurden die Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Die Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.09.2012 eingearbeitet.

Fürstenstein, den 13.03.2014

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2012 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2012 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 26.10.2012 bis 28.11.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

Fürstenstein, den 13.03.2014

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

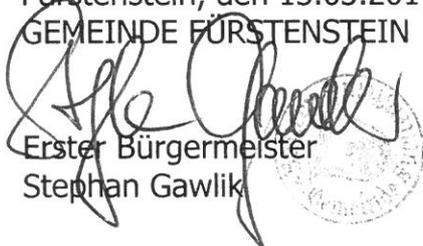

Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik

5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Schreiben vom 17.10.2012 nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10. bis 20.11.2012 durchgeführt.

Fürstenstein, den 13.03.2014

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

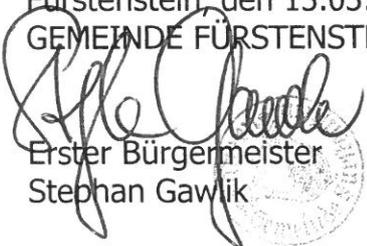

Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik

6. Abwägung der Stellungnahmen:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurde der Bebauungsplan erneut redaktionell überarbeitet. Der Entwurf wurde in der Sitzung vom 14.03.2013 vom Gemeinderat gebilligt.

Fürstenstein, den 13.03.2014

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik

7. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „GE Hinterberg“ in der Fassung vom 14.03.2013 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den 13.03.2014

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister

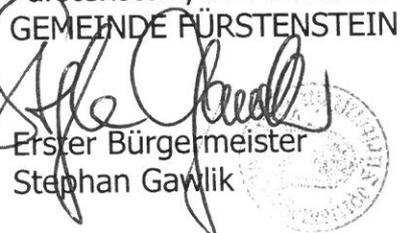
Stephan Gawlik

8. Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Das Deckblatt Nr. 1 zum BBP „GE Hinterberg“ i. d. F. v. 14.03.2013 tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang an den Ortstafeln am 15.03.2014 in Kraft. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „GE Hinterberg“ liegt im Rathaus der Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Str. 9, 94538 Fürstenstein, während der allg. Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, den 13.03.2014

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister

Stephan Gawlik