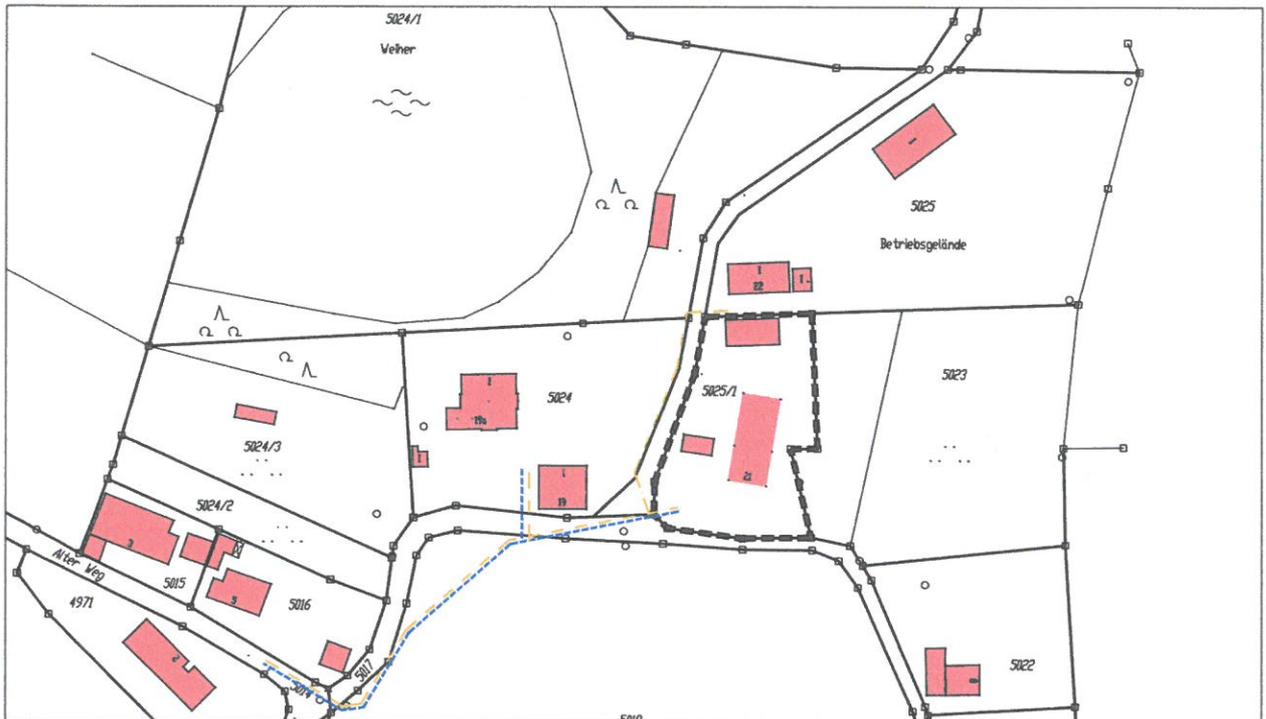


Bebauungsplanänderung M = 1:500

Deckblatt Nummer 3 - textliche Festsetzungen

GE Gewerbegebiet "Hinterberg"

Gemeinde Fürstenstein, Landkreis Passau



Übersicht M = 1:2000

Aufsteller:

Gemeinde Fürstenstein
 Vilshofener Straße 9
 94538 Fürstenstein

01. FEB. 2017

Kubitschek
 2. Bürgermeister

Antragsteller:

Heinz Vobig
 Alter Weg 21
 94538 Fürstenstein

Aufstellungsort:

Gemeinde Fürstenstein
 Ortsteil Hinterberg
 Flurnummer 5025/1
 Gemarkung Fürstenstein

geändert:

- Änderung der Pflanzflächen
- Aktualisierung Gebäudebestand
- Anpassung der Baugrenzen

Blattnummer:

DB3-2.1

Datum:

20.12.2016

HANS CHRISTIAN SCHAUER - DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT

Max-Peinkofer-Str. 6 | 94104 Tittling | Fon 08504/923411 | Fax -/923412 | Mail: info@ab-schauer.de | www.ab-schauer.de

Vereinfachte Änderung gem. §13 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplan GE „Hinterberg“ in Hinterberg, Lkrs. Passau mittels

Deckblatt Nr. 3

Begründung:

Der im Gewerbegebiet ansässige Kfz-Meisterbetrieb möchte die Aufstellung von überdachten Stahlblechcontainern an der Nordgrenze ermöglichen. Ebenso sollen die Baugrenzen und die Pflanzflächen an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1994 hatte bereits in der Ursprungsplanung zwei Ausgänge auf der Ostseite mit einer entsprechenden befestigten Fläche davor. Dieser Bestand wurde beim Bebauungsplan GE "Hinterberg" aus dem Jahr 2005 bei der Planung der Pflanzflächen nicht berücksichtigt. Diese wurden bis an das Haus heran geplant. Diese Pflanzflächen wurden nun neu geordnet. Ebenso wurde der tatsächliche Gebäudebestand nun berücksichtigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein beschließt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan GE „Hinterberg“, mittels Deckblatt 3 in der Fassung vom 20.12.2016 zu ändern.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung nicht berührt. Eine vereinfachte Änderung nach §13 Abs. 1 BauGB ist daher zulässig. Hinsichtlich der weiteren Nutzung des Gewerbegebiets bleibt es bei den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan GE „Hinterberg“, jedoch mit den unten und im planlichen Teil angeführten Ergänzungen und Änderungen.

Textliche Festsetzungen:

3.0 Gestaltung der baulichen Anlage

3.1 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung:

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung: Satteldach 10° - 33° / Pultdach 0° - 15°
Dachdeckung: Blechdeckung, Foliendeckung oder alle harten Dachdeckungsarten

10.0 Abwasserentsorgung:

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Blattnummer
DB3-2.2

Datum:
20.12.2016

Vereinfachte Änderung gem. §13 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplan GE „Hinterberg“ in Hinterberg, Lkrs. Passau mittels

Deckblatt Nr. 3

Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO:

Bei der Grenzbebauung bzw. grenznahen Bebauung der Stahlblechcontainer an der Nordseite kann auf die Einhaltung der Abstandsflächen verzichtet werden, da es sich sowohl bei der Nachbarbebauung, als auch bei der Bebauung durch den Antragsteller um reine Lagerflächen handelt. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts - natürliche Belichtung und Belüftung - müssen hier nicht angewendet werden.

Durch die Lage der Baugrenzen auf dem Nachbargrundstück aus Deckblatt 2 ist ein Mindestabstand von 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert (Art. 28 Abs. 2 Satz 1). Auf die Ausbildung einer Brandwand an der Nordgrenze kann somit verzichtet werden. Die zulässige Wandhöhe wird an der Grenze auf 4 m beschränkt.

Für die bestehende Werkstatt wurde in den Baugrenzen nach Norden hin eine Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt. Die maximale Traufhöhe wird auf 5,5 m begrenzt.

Änderung des Pflanzstreifens:

Durch die Tatsache, dass bei dem im Bebauungsplan vom 11.01.2005 geplanten Pflanzstreifen von ca. 630 qm (5 Meter Streifen entlang der Süd-, Ost- und Nordgrenze) etwa 26 qm an der Ostseite des Hauses bereits befestigt waren, wurde in der Neuplanung ein Ausgleich geschaffen. Dieser Ausgleich erfolgt durch die Verbreiterung der Pflanzstreifen im Süden und Nordosten auf 7,5 bzw. 6,5 Meter. Durch diese Verbreiterung entsteht mehr hochwertige Pflanzfläche im Vergleich zur Böschung aus Abraum und Gesteinsbrocken. Insgesamt ergibt sich daraus eine Verbesserung der Ökologie.

Blattnummer:
DB3-2.3

Datum:
20.12.2016

HANS CHRISTIAN SCHAUER - DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT

Max-Peinkofer-Str. 6 | 94104 Tittling | Fon 08504/923411 | Fax -/923412 | Mail: info@ab-schauer.de | www.ab-schauer.de

Vereinfachte Änderung gem. §13 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplan GE „Hinterberg“ in Hinterberg, Lkrs. Passau mittels

Deckblatt Nr. 3

Abhandlung der Eingriffsregelung:

Planungsvoraussetzungen:

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist bereits aufgestellt und bleibt in seinen Grundzügen im Wesentlichen unberührt.

Schutzziel Arten und Lebensräume:

Im Baugebiet befinden sich ausschließlich Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild. Es war eine Abraumfläche des ehemaligen Steinbruchs. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Die Grundzüge der Bepflanzung aus dem Aussenanlagenplan vom 15.09.1993 sind - soweit noch nicht geschehen - zu vollziehen.

Schutzziel Boden:

Der Anteil des Grünstreifens von bisher 580 m² (lt. Anlage Berechnungen zum Bebauungsplan vom 26.02.2004) wird auf 630 m² vergrößert. Der mögliche Versiegelungsgrad wird entsprechend niedriger.

Schutzziel Wasser:

Das Grundwasser steht aufgrund der ehemaligen Topografie vor Entstehung der Abraumhalde weit unter dem Baukörper an, und ist daher nicht betroffen. Quellen und Quellfluren sowie wasserführende Schichten bleiben unberührt. Es sind im weitem Umkreis keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Schutzziel Luft und Klima:

Vermeidung von Aufheizung der Atmosphäre durch Verwendung heller Baustoffe an befestigten Flächen, Fassaden und Dächern.

Schutzziel Landschaftsbild:

Die Planung bindet sich landschaftstypisch in die Umgebung ein.

Fazit:

Aufgrund vorgenannter Faktoren ergibt sich kein Bedarf für einen weiteren Ausgleich.

Blattnummer:
DB3-2.4

Datum:
20.12.2016

Vereinfachte Änderung gem. §13 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplan GE „Hinterberg“ in Hinterberg, Lkrs. Passau mittels

Deckblatt Nr. 3

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 25. FEB. 2016 die Änderung des Bebauungsplans nach §2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 04. MRZ. 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 01. FEB. 2017

Der Bürgermeister




Kubitšček
2. Bürgermeister

2. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Die öffentliche Auslegung wurde am 04. MRZ. 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Bedenken und Anregungen konnten in der Zeit vom 12. MRZ. 2016 bis 15. APR. 2016 vorgebracht werden.

Fürstenstein, 01. FEB. 2017

Der Bürgermeister




Kubitšček
2. Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung / Abwägung:

Den betroffenen Fachstellen wurde Gelegenheit gegeben, sich zu der beabsichtigten Änderung innerhalb angemessener Frist zu äußern. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28. JULI 2016 die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt.

Fürstenstein, 01. FEB. 2017

Der Bürgermeister




Kubitšček
2. Bürgermeister

Blattnummer
DB3-2.5

Datum:
20.12.2016

Vereinfachte Änderung gem. §13 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplan GE „Hinterberg“ in Hinterberg, Lkrs. Passau mittels

Deckblatt Nr. 3

4. Satzung:

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20. DEZ. 2016 die Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 20. DEZ. 2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen,

Fürstenstein, 01. FEB. 2017

Der Bürgermeister




Kubišček
2. Bürgermeister

5. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gem. §10 Abs. 3 Satz1 BauGB am 01. FEB. 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtverbindlich auf die Rechtsfolgen der §§ 42ff sowie der § 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, 01. FEB. 2017

Der Bürgermeister




Kubišček
2. Bürgermeister

Blattnummer
DB3-2.6

Datum:
20.12.2016