

B E B A U U N G S P L A N M U T H O L Z

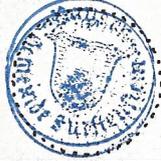
G E M E I N D E :
L A N D K R E I S :
R E G . - B E Z I R K :

F Ü R S T E N S T E I N
P A S S A U
N I E D E R B A Y E R N

DUPLIKAT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :
Fürstenstein, den 10.12.91

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG :
Landshut, den 14.07.1989

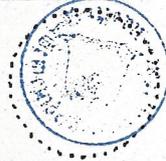
Max Zaunseder
Architekt



Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.89 eine angemessene Frist vom 17.07.89 bis 29.08.89 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG :
Fürstenstein, den 10.12.91

1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.89 hat in der Zeit vom 06.07.1989 bis 07.08.1989 stattgefunden

4. A U S L E G U N G :
Fürstenstein, den 10.12.91

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 21.12.89 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.90 bis 26.02.90 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 17.01.90 ortsüblich bekannt gemacht.

5. S A T Z U N G :
Fürstenstein, den 10.12.91

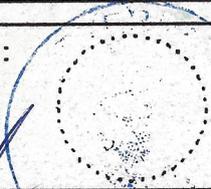
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.06.1990 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.1990 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan i.d.F. v 24.01.1991 wurde erneut vom Gemeinderat am 07.11.91 als Satzung beschlossen.

6. G E N E H M I G U N G :
Passau, den 22.08.1990

15.01.92



Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 22.08.1990 Nr. 641 BP* keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

* und Schreiben vom 15.01.1992 Nr. 642 BP

7. I N K R A F T T R E T E N :
Fürstenstein, den 29.01.92

1. Bürgermeister



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 29.01.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begr. wird seit diesem Tage zu den übl. Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Beb.Plan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 ist hier hingewiesen worden.

8. P L A N U N G :
Landshut, den 10.05.1989
ergänzt, den 21.12.1989
ergänzt, den 13.06.1990
ergänzt, den 24.01.1990

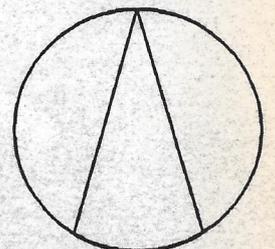
MAX ZAUNSEDER
ARCHITEKT
STÄDTEBAULICHE
PLANUNGEN
PÖNAIERGASSE 13
8300 LANDSHUT/BERG
TEL. 0871-89235/FAX-25217



PLANUNTERLAGEN:

Amtl. Flurkarten i.M. 1:1 000 Stand d. Vermessung v. Jahr 1988 Nach Ang. d. Vermessungsamtes z. genauen Maßentn. nicht geeignet. Höhengichtlinien zeichn. vergr. u. z.T. interpol. Zur Höhenentn. für ing.techn. Zwecke nur bedingt geeignet. Ergänzung des Baubestandes, d. topograph. Gegebenheiten sowie d. ver- u. entsorgungstechn. Einrichtungen am Febr. 89 (keine Vermessungsgenauigkeit). Für nachrichtl. übernommene Planungen u. Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

NORD



MASSTAB

Bebauungsplan 1 : 1 000
Übersichtsplan 1 : 5 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 750 m²

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Der First ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie anzuordnen, soweit nicht aus den besonderen Gründen eine zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist. (Der eingetragene Mittelstrich als Firstrichtung ist als Vorschlag anzusehen).

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen:

Art und Ausführung:

Straßenseitige Begrenzung:

Holzplatten/Hanichel- und Bretterzaun, Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Verputztes Mauerwerk mit Ziegel oder Natursteinabdeckung.

Pfeiler für Gartentüren und Tore in verputztem Mauerwerk sind der jeweiligen Art der Einfriedung anzupassen.

Stützmauern:

Soweit nicht im Bebauungsplan vorgesehen, bzw. zeichnerisch dargestellt sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig.

Für erforderliche Geländeabstützungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Betonsockel bis max. 0,30 m über Gelände zulässig.

Höhe des Zaunes:

über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens 1,00 m

Sockel:

unzulässig

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage ist zulässig sofern die Abstandsflächen gewahrt sind.

0.5.2. Kellergaragen sind unzulässig. Garagen im Untergeschoss des Wohngebäudes sind nur zulässig wenn der Geländeeinschnitt als höchstens 1,00 m beträgt.

0.5.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stellplatz bzw. Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

0.6.1. Gestaltung des Geländes:

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit die ursprüngliche Topographie erhalten bleibt.

Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.2. (Haustyp U+I)
Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe
- Dachform: Satteldach 25° - 33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
Dachgauben: bergseits sind Dachgauben zulässig, talseits sind nur Dachflächenfenster zulässig, weil hier die Bauweise zweigeschossig ist.
bis 1,40 m² Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaube
max. 2 Stück je Dachfläche im inneren Drittel der Dachfläche
- Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
Kniestock: unzulässig,
zulässig ist jedoch ein konstruktiver Dachfuß maximal 0,40 m von OK Rohdecke bis OK Pfette
- Ortgang-Überstand: mindestens 0,30 m
Trauf-Überstand: mindestens 0,40 m
Sockelhöhe: max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
Traufseitige Wandhöhe: talseits nicht über 6,00 m
bergseits nicht über 4,25 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche
- Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1 : 1,3
Fassaden: Fassaden sind grundsätzlich nur in verputzten Mauerwerk weiß oder pastellfarben, Naturstein oder Holz zulässig. Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.
Fensterteilungen als stehendes Rechteck, Waagerechte Fensterteilungen sind nur bei starker, senkrechter Gliederung zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen

0.7. BEPFLANZUNG

- 0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 250 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je unbebauten Grundstück als sogenannter Hausbaum an der im Plan gekennzeichneten Stelle.
- 0.7.2. Für Gehölzpflanzungen über 2,00 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mindestens 2,00 m entsprechend Art. 71 BGB (Art. 47 AGBGB) einzuhalten.
- 0.7.3. Artenwahlliste:
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:
- | | | | |
|--------|--------------|----------|----------------|
| Bäume: | Rotbuche | Gehölze: | Hasel |
| | Stieleiche | | Liguster |
| | Spitzahorn | | Heckenkirsche |
| | Winterlinde | | Kornelkirsche |
| | Sommerlinde | | Vogelbeere |
| | Zitterpappel | | Feldahorn |
| | Ulme | | Traubenkirsche |
| | Birke | | Schneeball |
| | Esche | | Pfaffenhütchen |
| | Hainbuche | | Wildrosen |
| | Schwarzerle | | Obstgehölze |
| | Obstbäume | | |
- 0.7.4. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.
Nach Art. 30 BayStrWG ist bei Neupflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.
Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

0.8.1. In die Wohn- und Schlafräume an den nördlichen, westlichen und südlichen Gebäudeseiten der Wohngebäude auf den Grundstücken mit der Parzellen Nr. 1 bis 5 sind Fenster mit der Schallschutzklasse 3 (35 bis 39 dB) einzubauen (vergl. dazu Richtlinie 2719- Schalldämmung von Fenstern). Evtl. erforderliche Lüftungseinrichtungen dürfen das genannte Schalldämm-Maß von 35 bis 39 dB nicht verschlechtern.

0.9. ABFALLBESEITIGUNG

0.9.1. Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung des Zweckverbandes zur Abfallbeseitigung Donau-Wald, Deggendorf Die Standfläche der Müllgefäße ist möglichst nahe an der öffentlichen Straße, im Tür- und Torbereich oder im Haupt- bzw. Nebengebäude zu errichten. Andernfalls sind die Müllgefäße für die Leerung an den Straßenrand zu bringen.

TEXTLICHE HINWEISE

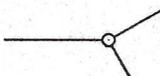
0.10. WASSERWIRTSCHAFT

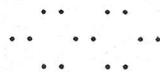
- 0.10.1. Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
0.10.2. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
0.10.3. Gegen Hang- und Schichtwasseraustritt sind die Bauvorhaben zu sichern.
0.10.4. Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße abgeleitet werden. Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

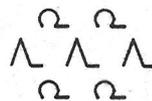
KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

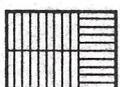
17.1.  Grenzstein

17.2.  Flurstücksgrenze

17.3.  Grünland

17.4.  Mischwald

17.5.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

17.6.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

17.7. 123/4 Flurstücksnummern

17.8.  Höhengichtlinien

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

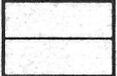
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

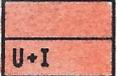
1.1. Wohnbauflächen

- 1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Zahl der Vollgeschosse
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl

- 2.1.1.  Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung

- 2.1.2.  als Höchstgrenze Untergeschoß und Erdgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1.  offene Bauweise

- 3.2.  Baugrenzen

- 3.2.  nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Grundstück zulässig.

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- 4.1. entfällt

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

- 5.1.  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen

- 5.2.  Anbaufreie Zone

- 5.3.  Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.

6. VERKEHRSLÄCHEN

- 6.1.  Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen

- 6.2.  Straßenbegrenzungslinien

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- 7.1. entfällt

8. HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- 8.1.  Bestehende Wasserleitung 2"

9. GRÜNFLÄCHEN

- 9.1.  Verkehrsgrünflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

10. WASSERFLÄCHEN

10.1. entfällt

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

11.1. entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD

12.1. entfällt

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1.  Private Grünstutzung, der Fichtenbestand ist soweit als möglich zu erhalten.

13.2.  Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand.

13.3.  Zwingend neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.7.1. der textlichen Festsetzungen für einen "Hausbaum" je Grundstück bzw. geplanter Parzelle.

13.4.  Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

14.1. entfällt

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1.  Stellplätze, Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt

15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Grunddienstbarkeit

15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. SONSTIGE PLANZEICHEN

16.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung

16.2.  Parzellenummer

4a. ERNEUTE AUSLEGUNG :
Fürstenstein, den 20.01.92

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 24.01.91 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 04.10.91 bis 04.11.1991 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.09.91 ortsüblich bekannt gemacht.