

Änderung des Bebauungsplanes „Rühlweg-Grundäcker“

Deckblatt Nr. 2

Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Begründung:

Durch diese Bebauungsplanänderung sollen die Haustypen und die damit zusammenhängenden Festsetzungen entsprechend dem Geländeverlauf nach städtebaulichen Grundsätzen festgesetzt werden.

Festsetzungen:

Folgende textlichen Festsetzungen werden eingefügt bzw. geändert:

Festsetzung Nr. 0.6.1 wird zu Festsetzung 0.6.1.1. Anschließend wird eine neue Festsetzung 0.6.1.2 angefügt:

0.6.1.2

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2 (Haustyp E + D)

Bei einer Geländeneigung bis zu 1,50 m auf eine Gebäudetiefe.

Zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Dachform: Satteldach 28 – 36 Grad (auch Satteldach mit Krüppelwalm max. 1/3 der Giebelfläche und ab einer Dachneigung von mind. 35 Grad zulässig).

Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun.

Dachgauben: Zulässig bis 1,20 qm Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Dachgauben sind erst zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30 Grad beim Hauptdach.

Zwerchgiebel: Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude Deutlich unterzuordnen (max. 1/3 Breite der Dachfläche und Gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude).

Dacheinschnitte: Unzulässig (z. B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut).

Kniestock: Zulässig bis 1,25 m Höhe gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.

Zulässig bis 1,50 m Höhe gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette bei umlaufender Holzverschalung der Dachgeschossfassade.

Ortgang: Überstand mind. 0,30 m, nicht über 1,50 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
Traufseitige Wandhöhe: ab bestehendem Gelände max. 4,75 m
Sockelhöhe: (bestehendes Gelände = Urgelände) Max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
Seitenverhältnis: Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1 : 1,25; bei Doppelhaus 1 : 0,60.

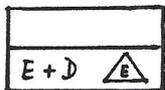
Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

U+I
Festsetzung 0.6.1.1 (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2 – Haustyp E + D) wird hinsichtlich der Zulässigkeit eines Kniestocks wie folgt geändert:

Kniestock: Zulässig bis max. 0,75 m, gemessen von OK Rohfußboden bis OK Pfette.

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen:

Bei Nr. 2 (**Maß der baulichen Nutzung**) wird folgender Punkt 2.1.2 angefügt:



Als Höchstgrenze Erdgeschoss und Dachgeschoss
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise:

Nr. 18.1 wird aufgehoben. Die bisherige Nr. 18.2 wird Nr. 18.1.

21 März 2002

Fürstenstein,
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax
1. Bürgermeister

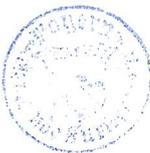
Verfahren:

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 22.11.2001 die Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 30.01.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax, 1. Bürgermeister



2. Fachstellenanhörung:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Fürstenstein, 30.01.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax, 1. Bürgermeister



3. Bürgerbeteiligung:

Von der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, weil sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt; sie wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Fürstenstein, 30.01.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax, 1. Bürgermeister



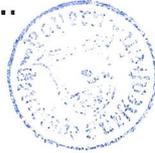
4. Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.01.2002 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02. – 11.03.2002 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 30.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 1. März 2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



J. Wax, 1. Bürgermeister



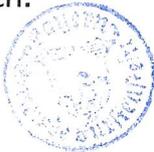
5. Satzung:

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 2. März 2002 die Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 30. Jan. 2002 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 2. März 2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



J. Wax, 1. Bürgermeister



6. Genehmigung:

Das Landratsamt Passau hat die Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 08.04.2002 Nr. 01-01/BP gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Fürstenstein, 17.04.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



J. Wax, 1. Bürgermeister



7. Inkrafttreten:

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 17.04.2002..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, 17.04.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



J. Wax, 1. Bürgermeister

