

# Änderung des Bebauungsplanes „Rühlweg-Grundäcker“ in Fürstenstein- Oberpolling

## Deckblatt Nr. 6

---

nach §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

GEMEINDE: FÜRSTENSTEIN  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGS-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Aufsteller: Gemeinde Fürstenstein  
Vilshofener Str. 9  
94538 Fürstenstein

Entwurfsverfasser: Wolf System GmbH  
Am Stadtwald 20  
94486 Osterhofen

---

Ort/Datum: Osterhofen, den 06.11.2008



**Wolf System GmbH**  
Am Stadtwald 20  
D - 94486 Osterhofen  
Tel. 0 99 32 / 37 - 0  
mail@wolfssystem.de

*i.A. Spd R.*

## Änderung des Bebauungsplans „Rühlweg-Grundäcker“ in Fürstenstein – Oberpolling mittels Deckblatt Nr. 6

Die Begründung und Erläuterung, die textlichen Festsetzungen, sowie die Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans behalten in vollem Umfang ihre Gültigkeit, ausgenommen nachfolgend beschriebener Änderungen.

### Begründung zur Änderung des BBP „Rühlweg-Grundäcker“ in Fürstenstein – Oberpolling mittels Deckblatt Nr. 6:

Der aktuell sehr zugängige Baustil eines Pultdachhauses schafft die Möglichkeit, eine optimale Ausnutzung aller örtlichen Gegebenheiten wie Himmelsrichtung, Hanglage, Zusammenlegung von zwei Parzellen, zu schaffen. Der schlichte, klare Baustil, gepaart mit natürlichen Materialien fügt sich problemlos in die Umgebung ein. Dadurch erhält das gesamte Baugebiet zusätzlich eine Aufwertung.

Sämtliche Änderungen zum Bebauungsplan wurden vorab mit der Kreisbaumeisterin, Frau Achatz, LRA Passau abgesprochen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Belange des Naturschutzes bleiben unberührt, ein Ausgleichflächenbedarf usw. ist nicht notwendig.

Änderung für den Geltungsbereich der **Grundstücksparzellen 8 und 11**, die zu einer Parzelle zusammengelegt werden sollten und der **Parzelle 7** des Bebauungsplanes „Rühlweg-Grundäcker“ in Fürstenstein - Oberpolling

Geltungsbereich siehe beiliegenden Lageplan M 1:1000 / Plan-Nr. 1

## Textliche Festsetzungen:

### **0.4.1. EINFRIEDUNGEN FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN DER ZIFFER 2.1.1.**

Alle Einfriedungen sind in einem Abstand von mindestens 0,50m vom Fahrbahnrand zu errichten.

Stützmauer: Als Grundstücksabschluss am Hangende ist eine Stützmauer  $h = 1,20$  m zur Straße zulässig.

### **0.5. GARAGEN**

**0.5.2** Zwischen Garagentor/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 3,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

### **0.6. GEBÄUDE (GEPLANTE WOHNGEBÄUDE)**

#### **0.6.1. ZUR PLANLICHEN FESTSETZUNG DER ZIFFER 2.1.1 (HAUSTYP E + I)**

Dachform: Pultdach zwischen  $6 - 12^\circ$ ,  
Traufseite, Bergseits oder Talseits frei wählbar

Dachdeckung : Dachpfannen Anthrazit, grau oder naturrot.  
Blechdachdeckung bestehend aus Titanzink natur, Aluminium oder Stahlblech beschichtet mit einem grauen Farbton

Taufseitige Wandhöhe Talseits 8,50m  
Bergseits nicht über 6,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art.6 Abs.3 BayBO)

Sockelhöhe: Maximal 0,50 m

Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 1,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche

#### **0.6.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES**

Das Gelände kann talseits durch mehrere Böschungen mit natürlichem, nicht zu steilem Gefälle nutzbar gemacht werden.

Die Böschungen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten und sollten einen Böschungswinkel von max.  $50^\circ$  aufweisen.

**Planliche Festsetzungen:**

- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1.1** Als Höchstgrenze Erdgeschoss und Obergeschoss  
GRZ = 0,3; GFZ = 0,6
- 3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 3.3** Baugrenze  
Die Baugrenzen werden, wie im Lageplan dargestellt, neu festgelegt.

Osterhofen, den 06.11.2008



**Wolf System GmbH**  
Am Stadtwald 20  
D - 94486 Osterhofen  
Tel. 0 99 32 / 37 - 0  
mail@wolfsystem.de

*V.A. Spel N.*

---

Wolf System GmbH