

BEBAUUNGSPLAN AM HOHEN STEIN

E: 23.5.89

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG. - BEZIRK:

FÜRSTENSTEIN
PASSAU
NIEDERBAYERN



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Fürstenstein, den 17. Mai 1988

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BBauG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.07.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Landshut, den 14.06.1988

Max Zaunseder
Architekt



Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BBauG zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.87 eine angemessene Frist vom 20.06.88 bis 03.08.88 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:
Fürstenstein, den 17. Mai 1988

1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 5 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.87 hat in der Zeit vom 14.07.1988 bis 16.08.1988 stattgefunden

4. AUSLEGUNG:
Fürstenstein, den 17. Mai 1989

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 14.12.88 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.89 bis 27.02.89 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 18.01.89 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG:
Fürstenstein, den 17. Mai 1989

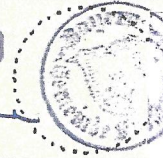
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.03.89 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.88 als Satzung beschlossen. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.09.89 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.89 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:
Landshut, den 20. Feb. 1990
Fürstenstein

1. Bürgermeister



Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.89 mit Schreiben vom 13.02.90 Nr. 6a - Bb "Am Hohen Stein" gem. § 11 BauGB genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:
Fürstenstein, den 20. Feb. 1990

1. Bürgermeister



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 20.2.90 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. PLANUNG:
Landshut, den 10.11.1988
14.12.1988
25.09.1989

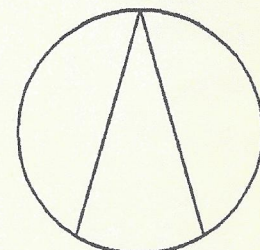
MAX ZAUNSEDER
ARCHITEKT
STÄDTEBAULICHE
PLANUNGEN
PÖNAIERGASSE 13
8300 LANDSHUT/BERG
TEL. 0871-89235



PLANUNTERLAGEN:

Amtl. Flurkarten i.M. 1:1 000 Stand d. Vermessung v. Jahr 1987 Nach Ang. d. Vermessungsamtes z. genauen Maßentn. nicht geeignet. Höhenschichtlinien 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 03.09.87 (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 = 600 m²

0.2.2. bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 400 m²

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2. und 2.1.3.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatten- und Hantelzaun. Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

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

Traufhöhe: nicht über 2,75 m, Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Garagen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. Unberührt bleiben die zulässigen landesrechtlichen Vorschriften.

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 freigelassen werden.

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

0.5.5. Der Einbau von Garagen in das Wohngebäude ist zulässig.

0.6. GEBÄUDE

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffern 2.1.1.

Dachform: Satteldach 25° - 33°

Dachdeckung: Pfannen rot

Dachgauben: unzulässig

Kniestock: unzulässig

Ortgang: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m

Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,60 m

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

Traufseitige Wandhöhe nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1:1,4

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,50 m betragen

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.

Dachform: Satteldach 25° - 33° (bestehende Gebäude bis 52°)

Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot

Dachgauben: unzulässig

Kniestock: unzulässig

Ortgang: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m, bei Balkon bis 0,30 m über Vorderkante Balkon

Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,60 m

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

Traufseitige Wandhöhe nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1:1,4

0.6.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3.

Dachform: Satteldach 25° - 33° (Bestehende Gebäude bis 45°)

Dachdeckung: Pfannen rot

Dachgauben: unzulässig

Kniestock: unzulässig

Ortgang: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m

Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,60 m

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

Traufseitige Wandhöhe talseits nicht über natürlicher Geländeoberfläche

Seitenverhältnis: Breite : Länge = 1:1,4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZEICH

0.7. BEPFLANZUNG

0.7.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je unbebautem 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 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		


0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

0.8.1. entfällt

- 1.
- 1.1.
- 1.1.1.
- 2.
- 2.1.
- 2.1.1.
- 2.1.2.
- 2.1.3.
- 3.
- 3.1.
- 3.2.
- 3.3.
- 4.
- 4.1.
- 5.
- 5.1.
- 5.2.
- 6.
- 6.1.
- 6.2.
- 6.3.
- 6.4.
- 6.5.
- 6.6.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

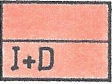
1.1. Wohnbauflächen

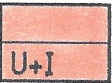
1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

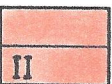
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl: Mittelstrich = Firstrichtung


2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

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

2.1.3.  als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß
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.  nur Einzelhäuser zulässig

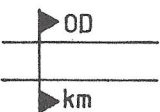
3.3.  Baugrenze

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

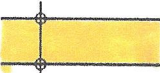
4.1.  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

5.1.  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße


5.2.  Ortsdurchfahrtsgrenze


6. VERKEHRSLÄCHEN

6.1.  Straßenverkehrsflächen neu, Maßangaben in Metern zwischen den Zäunen
Bestehende Straßenverkehrsflächen, Maße wie vermessen

6.2.  Fußwege, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen

6.3.  Bus-Haltestelle

6.4.  Sichtdreiecke : 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.

6.5.  Ortstafel

6.6.  Straßenbegrenzungslinien

7.

7.1.

8.

8.1.

8.2.

8.3.

8.4.

9.

9.1.

9.2.

9.3.

10.

10.1.

11.

11.1.

12.

12.1.

12.2.

13.

13.1.

13.2.

14.

14.1.

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

7.1.  Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1.  Wasserleitung


8.2.  Schmutzwasserleitung (Kanal)

8.3.  Regenwasserleitung

8.4.  20 KV-Erdkabel

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  öffentliche Grünflächen

9.2.  Verkehrsgrünflächen

9.3.  Private Grünflächen

10. WASSERFLÄCHEN

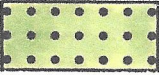
10.1. entfällt

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.  Flächen für die Landwirtschaft

12.2.  Wald

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

13.1.  Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand (Feldgehölz)

13.2.  Vorschlag für neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.7. der textlichen Festsetzungen, bindend für einen "Hausbaum"

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

14.1. entfällt

15.

15.1.






15.2.

15.3.

15.4.

15.5.


15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Flächen für Stellplätze
- 15.2.  Stellplätze, Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt
- 15.3.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 15.5.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


- 16.
- 16.1.
- 16.2.
- 16.3.
- 16.4.
- 16.5.

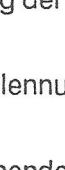
16. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

16.2.  Parzellenummer

16.3.  bestehende/geplante Straßenlampe

16.4.  Bestehende Gebäude mit Satteldach/Flachdach/Pulldach und eingetragener
Geschoßzahl
II = Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

16.5.  Bestehende Gebäude mit Satteldach/Flachdach/Pulldach und eingetragener
Geschoßzahl
III = Erdgeschoß und 2 Vollgeschosse

17. I

17.1.

17.2.

17.3. -

17.4. -

17.5.

17.6.

17.7.

17.8.

17.9.

17.10. -

17.11.

17.12. -


KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

17.1.  Grenzstein

17.2.  Katasterfestpunkt

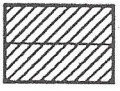
17.3.  Flurstücksgrenze

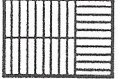
17.4.  Nutzungsartengrenze

17.5.  Moor, Sumpf, Filz

17.6.  Unland


17.7.  Laubbäume

17.8.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

17.9.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

17.10.  Böschungen

17.11. $\frac{1234}{5}$ Flurstücksnummern

17.12.  Höhengichtlinien