

# GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„Am Hohenstein“ DECKBLATT NR. 24**

**Entwurf** 06.03.2013

**Genehmigungsfassung:** 02.05.2013

**BEBAUUNGSPLAN: „AM HOHENSTEIN“ (DECKBLATT NR. 24)**  
**GEMEINDE: FÜRSTENSTEIN**  
**LANDKREIS: PASSAU**

## PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Fürstenstein erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 13 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), geändert am 22.07.2008 (GVBl. S. 479), 28.05.2009 (GVBl. S. 218), 27.07.2009 (GVBl. S. 385), 22.12.2009 (GVBl. S. 630), 25.02.2010 (GVBl. S. 66), 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und am 11.12.2012 (GVBl. S. 633) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) die 24. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohenstein“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

### Satzung:

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung – Deckblatt Nr. 24 maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Die 24. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohenstein“ besteht aus:

- 1) Begründung (Nr. A)
- 2) Planliche und textliche Festsetzung (Nr. B)
- 3) Änderungsdeckblatt Nr. 1 (Nr. C)
- 4) Verfahrensvermerke (Nr. D)

#### § 3

##### Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Fürstenstein, den 06.05.2013

**GEMEINDE FÜRSTENSTEIN**

Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister



**Inhalt:**

**A) Begründung**

- 1.1 Planliche Übersicht
- 1.2 Ausschnitt Luftbild
- 1.3 Ausschnitt topografische Karte
- 1.4 Ausschnitt digitale Ortskarte
- 1.5 Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan
- 1.6 Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan
2. Lage des Plangebietes
3. Zweck und Ziel der Planung
4. Planungsgrundlagen
5. Verfahren
6. Planungskonzeption
7. Topografische Gegebenheiten
8. Bodenverhältnisse und Grundwasser
9. Verkehrserschließung
10. Ver- und Entsorgung
11. Immissionsschutz
12. Umweltbericht
13. Eingriffsregelung
14. Auswirkung der Planung
15. Kosten
16. Rechtsgültigkeit

**B) Planliche und textliche Festsetzungen**

**C) Planteil – Bebauungsplan Deckblatt Nr. 24**

**D) Verfahrensblatt**



## A) Begründung

### 1.1 Planliche Übersicht





1.2 Ausschnitt Luftbild



Planungsgebiet

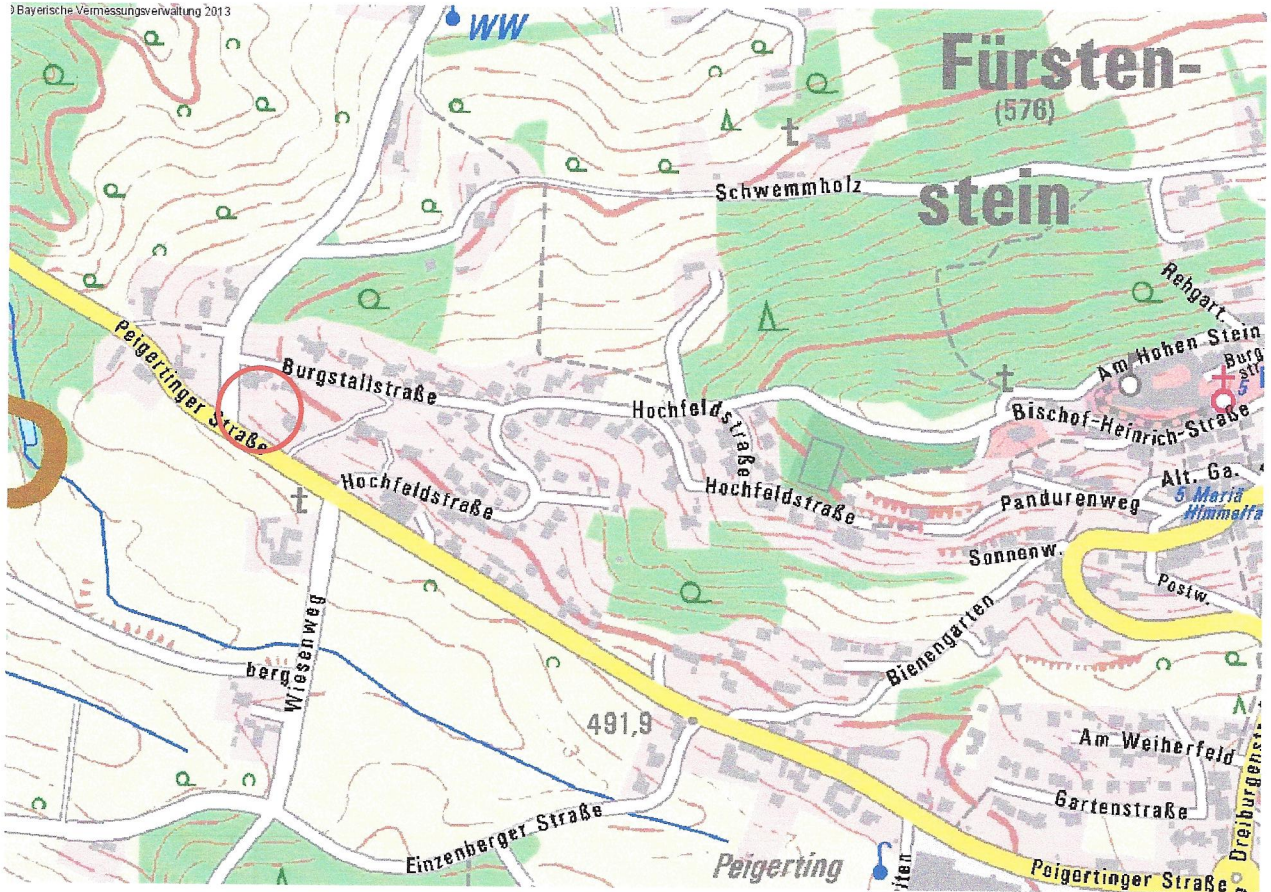


1.3 Ausschnitt topografische Karte



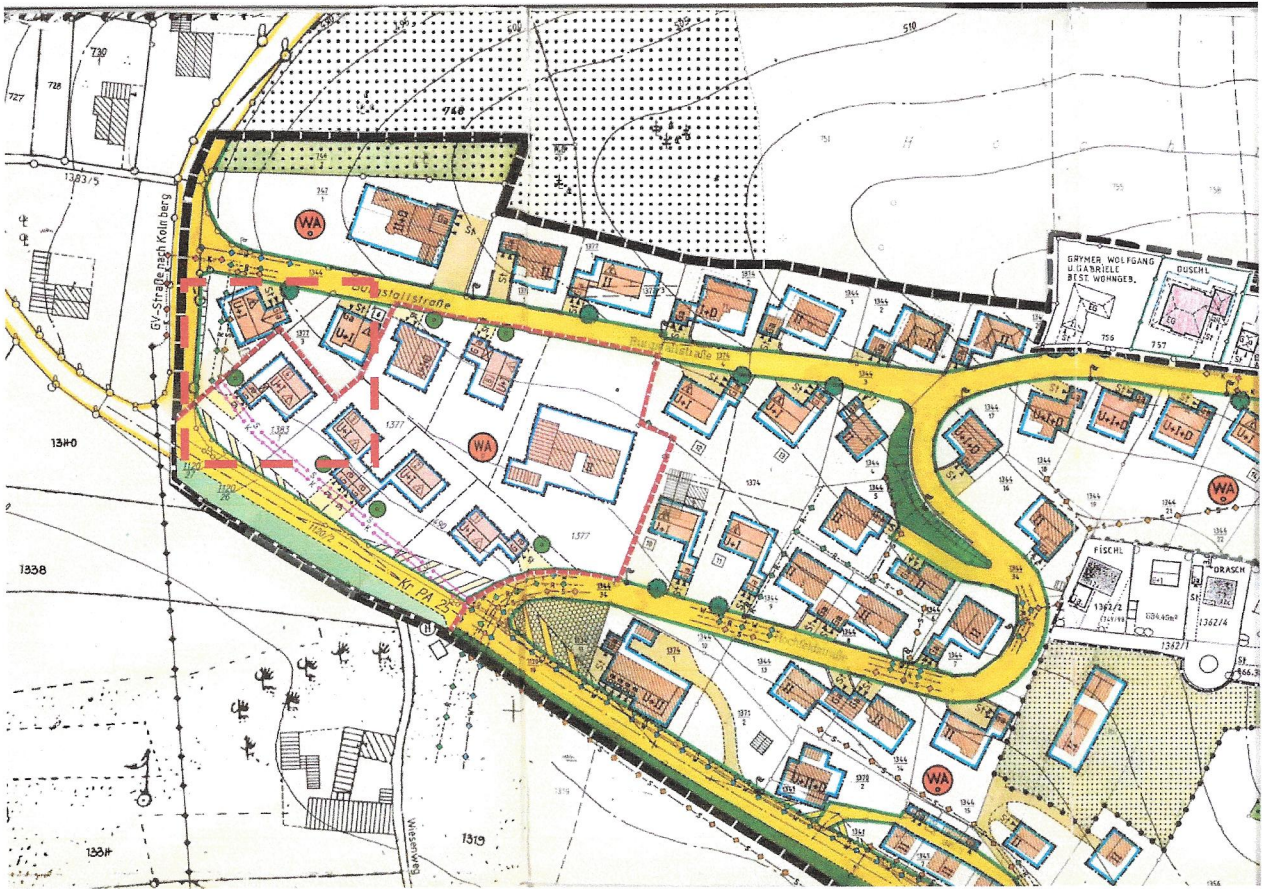


### 1.4 Ausschnitt digitale Ortskarte



 Planungsbereich

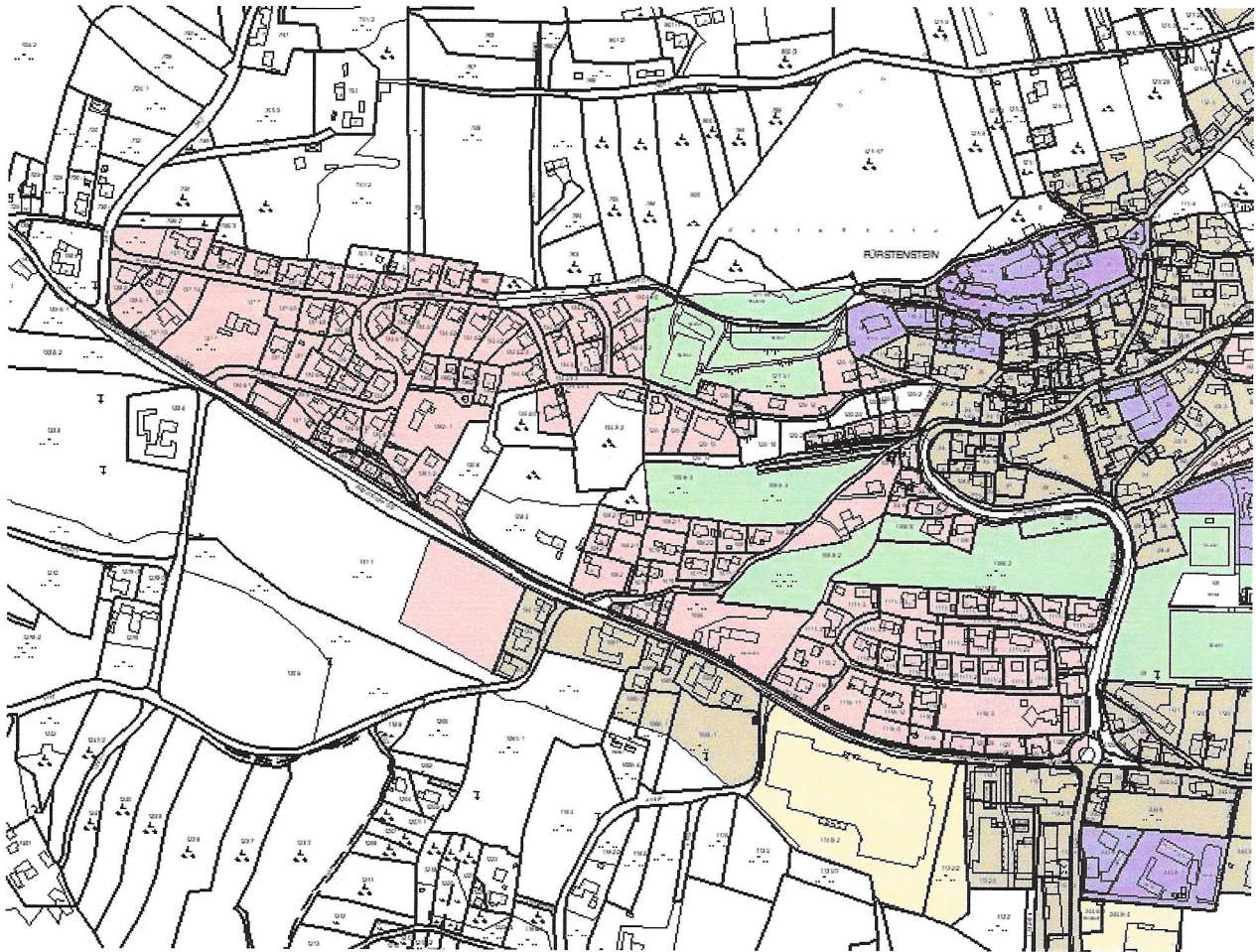
1.5 Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan WA Am Hohenstein  
(ohne Maßstab)



Änderungsbereich



1.6 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



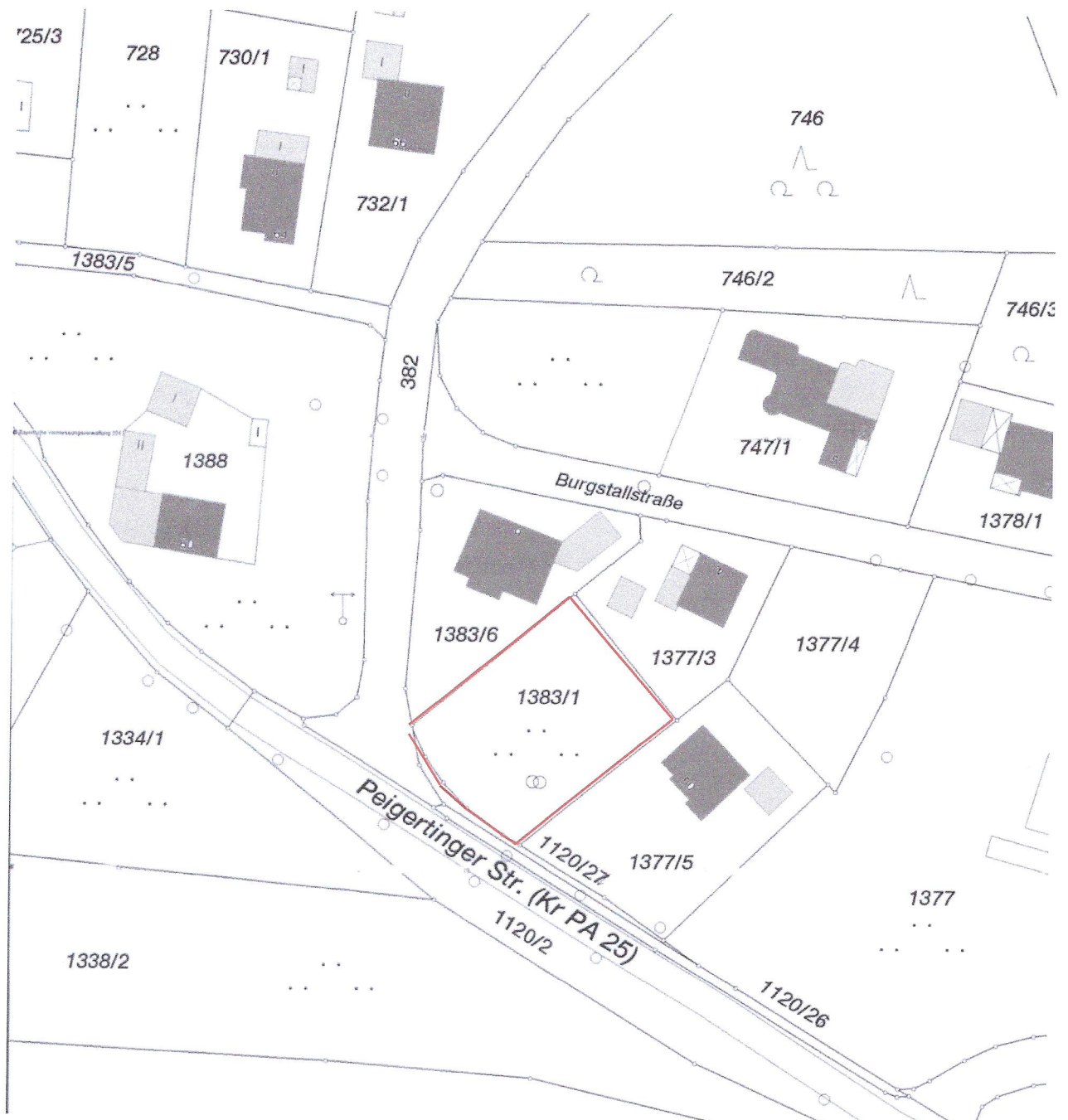
## 2. Lage des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im Hauptort Fürstenstein im Baugebiet „Am Hohenstein“ an der Kreisstraße PA 25 (Peigertinger Straße). Das direkte Umfeld ist durch lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Die Grundstücksfläche des Geltungsbereiches beträgt ca.1180 qm und umfasst die FINr. 1381/1 der Gemarkung Fürstenstein.

Das Plangebiet befindet sich in privatem Besitz.

### Übersichtsplan





### **3. Anlass der Planung / Zweck und Ziel der Planung**

Anlass der Planänderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers des unbebauten Wohngrundstückes der FINr. 1383/1, Gemarkung Fürstenstein, auf einer weiteren Teilfläche des Grundstückes ein Nebengebäude für Holzlege und Gartengeräte mit einem Ausmaß von ca. 13,40 m x 5,50 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Das geplante Bauvorhaben geht derzeit nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes konform.

Die Gemeinde Fürstenstein beabsichtigt daher, im südlichen Bereich des unbebauten Grundstückes FINr.1383/1, Gemarkung Fürstenstein, eine weitere überbaubare Grundstücksfläche durch ein Baufenster (Baugrenzen) festzusetzen und bauliche Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung zu ändern, damit die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben ermöglicht wird.

### **4. Planungsgrundlagen**

#### a) Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein ist der Planungsbereich als „WA Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

#### b) Bebauungsplan – bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Am Hohenstein“ ist seit dem 20.02.1990 rechtswirksam. Die darin geplante vorwiegende Wohnbebauung ist mittlerweile überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Der Bereich der FINr. 1383/1, Gemarkung Fürstenstein ist derzeit unbebaut. Der Eigentümer des Grundstückes FINr. 1381/1, Gemarkung Fürstenstein beabsichtigt nunmehr ein Nebengebäude (Holzlege mit Geräteunterstelle) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

### **5. Verfahren**

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Unter diesen Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 6. Planungskonzeption

Das grundlegende städtebauliche Konzept wird beibehalten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf folgende Festsetzungen:

Textlicher Teil:

Bauliche Gestaltung für das geplante Nebengebäude

- Dachform: symmetrisches Pultdach
- Dachneigung: 2° bis 5°
- Dacheindeckung: Metall mit nichtglänzender Oberfläche;  
Ausgeschlossen aus wasserwirtschaftlichen Gründen sind Dacheindeckungen aus Kupfer- und Bleiblechen.
- Wandhöhe: Die Pultdachfirstwand ohne Gegenpult des Nebengebäudes darf 3,50 m nicht überschreiten.

Zeichnerischer Teil:

- Überbaubare Grundstücksfläche:  
Für das geplante Nebengebäude im Süden des Wohnbaugrundstückes wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenze ergänzt bzw. neu festgesetzt;

## 7. Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich ist verkehrstechnisch über die bestehende Erschließungsstraße „Burgstallstraße“ erschlossen.

## 8. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Umweltprüfung wird daher in diesem Fall nicht durchgeführt und es wird kein gesonderter Umweltbericht erstellt.



### **13. Eingriffsregelung**

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)

Bei der 24. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohenstein“ handelt es sich um die planungsrechtliche Fortschreibung von Festsetzungen eines bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit der kein bedeutender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, der nicht schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig war. Der Geltungsbereich ist in der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Bauland festgesetzt. Die bisher bereits geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert. Die Gemeinde Fürstenstein geht deshalb davon aus, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen – und damit ausgleichspflichtigen - Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung ausgelöst werden. Auch hinsichtlich der weiteren Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Klima, Luft, Landschaftsbild und Wasserhaushalt ergeben sich aus der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen, die zu zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffen führen würden. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist damit kein Ausgleich notwendig.

### **14. Auswirkungen der Planung**

Der Änderungsbereich wird derzeit als Gartengelände genutzt. Im Hinblick auf die weitgehende Übernahme der bisherigen Bebauungs- und Grünordnungsplanfestsetzungen können die weiteren Auswirkungen der Planung als unerheblich eingestuft werden. Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 Baugesetzbuch (BauGB) auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### **15. Kosten**




Kosten für Entschädigungen gemäß § 39 ff BauGB sind nicht zu erwarten, da keine Maßnahmen getroffen werden, die sich nachteilig auf persönliche Lebensumstände auswirken könnten.

### **16. Rechtsgültigkeit**

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Hohenstein“ seine Gültigkeit.

## B) ÄNDERUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

(Die Änderungen gelten nur im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 24)

- 1.1  räumlicher Geltungsbereich Änderungsdeckblatt Nr. 1
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Das geplante Nebengebäude ist eingeschossig auszuführen.
- 1.2.2  Die Errichtung des Nebengebäudes ist ausschließlich auf mit nebenstehenden gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.2.3 Wandhöhen:
- Die maximale zulässige Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult an der Grundstücksgrenze wird auf 3,50 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
-  Baugrenze gemäß § 23 Baunutzungsverordnung
- 1.5 Dachausbildung für geplantes Nebengebäude:
- Pultdach – Dachneigung 2 ° bis 5 °
- Dachdeckung: Blechmetall mit nichtglänzender Oberfläche;  
Ausgeschlossen aus wasserwirtschaftlichen Gründen sind Dacheindeckungen aus Kupfer- und Bleiblechen

### ALLGEMEINE HINWEISE:

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Hohenstein“ haben weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch Festsetzungen dieser Änderungsplanung (Deckblatt Nr. 24) aufgehoben werden.

### GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

Gawlik  
1. Bürgermeister



## D) VERFAHENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Fürstenstein hat am **14.03.2013** die 24. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohenstein“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und den Änderungsentwurf (Deckblatt 24) mit Begründung in der Fassung vom **06.03.2013** gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am **15.03.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom **22.03.2013** bis **22.04.2013** durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **15.03.2013** ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom **15.03.2013** über die Bebauungsplanänderung unterrichtet und gebeten, bis zum **22.04.2013** Stellungnahmen abzugeben.

### 3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss vom **02.05.2013** die Bebauungsplanänderung „Am Hohenstein“ (Deckblatt Nr. 24) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **02.05.2013** als Satzung beschlossen.

### 4. Bekanntmachung, Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 24) wurde am 06.05.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes (Deckblatt Nr. 24) gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.



Fürstenstein, den 05.05.2013

**GEMEINDE FÜRSTENSTEIN**

Gawlik  
1. Bürgermeister