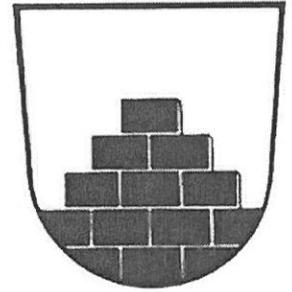


GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ Änderung durch Deckblatt 25 - Endfertigung -

Inhalt

- A. Begründung
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- D. Verfahrensvermerke
- E. Bebauungsplan M 1:1000 Bestand
- F. Bebauungsplan M 1:1000 DB 25
- G. Bebauungsplan M 1:500 DB 25 Schnitte

Aufstellungsbeschluss vom	16.10.2018
ergänzt	20.02.2019
Endfertigung	09.07.2019

Bearbeitung:

K-H. Steinbacher
Architekt Dipl.Ing. FH
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel 08504 93322

A. BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM HOHEN STEIN" DURCH DECKBLATT 25

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 **ZIEL U. ZWECK PLANUNG** ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG IST DIE NACHVERDICHTUNG IN EINEM BEREITS BESTEHENDEN BAUGEBIET. DIE NUN IM DECKBLATT ENTHALTENEN FLURSTÜCKE WAREN IM BEBAUUNGSPLAN NICHT ÜBERPLANT.

1.2 **FLÄCHEN-NUTZUNGSPLAN** FÜR DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN BESTEHT EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND EIN LANDSCHAFTSPLAN.

2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 **LAGE** DER GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTES 25 BESCHRÄNKT SICH AUSSCHLIEßLICH AUF DIE FL.NRN. 120/23 UND 120/25

2.2 **GELÄNDE** DAS GELÄNDE FÄLLT VON NORD NACH SÜD STARK AB. UM EINE VERNÜNFTIGE BEBAUUNG ZU ERMÖGLICHEN, SIND GRÖßERE WANDHÖHEN ERFORDERLICH ALS AUF LEICHT GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE.

3.0 ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

3.1 **STRAßE** DIE STRAßE MIT FLUR-ST.NR. 120/27 VON WESTEN BIS ZUM ENDE DER FLUR-ST.NR. 120/16 IST IN DER ERFORDERLICHEN BREITE VORHANDEN.

4.0 ERSCHLIEßUNGSVERTRAG

4.1 **VERTRAG** DER VERTRAG ÜBER DIE ERSCHLIEßUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE FLUR-ST.NR. 120/26 UND 120/23 VOM 09.07.2019 IST BESTANDTEIL DER SATZUNG.

DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES UND DER VORANGEGANGENEN DECKBLÄTTER BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT, AUßER NACHFOLGENDER ÄNDERUNGEN:

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄNDERUNG FOLGENDER ZIFFERN

- 1. ZIFF 0.4.1 EINFRIEDUNGEN**

ERGÄNZUNG: AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON 2.00 M ZULÄSSIG.

STÜTZMAUERN SIND INNERHALB DER BAUGRENZEN BIS ZU EINER HÖHE VON 2.0 M ZULÄSSIG.
DAS URGELÄNDE BLEIBT AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE BIS ZU EINEM STREIFEN VON 0,75 CM UNVERÄNDERT.
- 2. ZIFF 0.5.1 FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND KEINE DACHFORMEN FESTGESETZT.**

WANDHÖHE: WANDHÖHE AN DER TRAUFE MAX. 3,00 M ÜBER DEM NIVEAU DER ANGRENZEN- DEN VERKEHRSFLÄCHE.
TALSEITIG SIND WANDHÖHEN BIS ZU 6,00 M ZULÄSSIG.

NEBENANLAGEN/
STELLPLÄTZE: STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN < 75 M³ SIND AUCH AUßERHALB DER BAUGRENZEN MIT EINER ISOLIERTEN BEFREIUNG ZULÄSSIG.
ABSTANDSFLÄCHEN UND BRANDSCHUTZANFORDERUNGEN ENTSPRECHEND DER BAYBO SIND EINZUHALTEN.
PRO GRUNDSTÜCK SIND JE 2 NEBENANLAGEN UND 2 STELLPLÄTZE ZULÄSSIG
- 3. ZIFF 0.6.3 ZUSÄTZLICH ZU DEN BEREITS GETROFFENEN FESTSETZUNGEN SIND ZULÄSSIG:**

DACHFORM: FLACHDACH
PULTDACH DN < 12°

ORTGANG/TRAUFE: ÜBERSTAND BEI FLACHDÄCHERN UND FLACH GENEIGTEM PULTDACH
MAX. 1,50 M

DACHDECKUNG: BLECHEINDECKUNG IN GRAU-TÖNEN
FLACHDACH MIT UND OHNE BEGRÜNUNG

DACHEINDECKUNG: DA DER REGENABFLUSS VON UNBESCHICHTETEN KUPFER-, ZINK- UND BLEIGE- DECKTEN DACHFLÄCHEN HOHE METALLKONZENTRATIONEN AUFWEISEN KANN, SIND DIE VORGENANNTE MATERIALIEN BEI DACHDECKUNGEN WEITGEHEND ZU VERMEIDEN. UNBESCHICHTETE FLÄCHEN MIT EINER KUPFER-, ZINK- ODER BLEIBLECHFLÄCHE ÜBER 50 M² DÜRFEN NUR ERRICHTET WERDEN, WENN ZUR VORREINIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS ANLAGEN VERWENDET WERDEN, DIE DER BAUART NACH ZUGELASSEN SIND.

DACHAUFBAUTEN: DACHAUFBAUTEN - AUSGENOMMEN OBERLICHTÖFFNUNGEN - SIND NICHT ZULÄSSIG. VORRICHTUNGEN ZUR NUTZUNG DER SOLAREN ENERGIE (KOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIK) SIND NUR PARALLEL ZUR DACHFORM ZULÄSSIG.

TRAUFESEITIGE WAND- HÖHE: WANDHÖHE TALSEITIG MAX. 9,00 M BEZOGEN AUF DAS URGELÄNDE DEFINITION WANDHÖHE GEM. ART 6 ABS. 4 BAYBO.

ABSTANDSFLÄCHEN: ES WERDEN KEINE ABWEICHENDEN ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 ABS. 5 SATZ 3 BAYBO FESTGESETZT.

FREIFLÄCHEN: MIT DEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN VORZULEGEN.

C. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

1. BESTANDSAUFNAHME

BEWERTUNG DES ZUSTANDES DES PLANUNGSGEBIETES NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

KATEGORIE I:

DER CHARAKTER DES GEBIETES IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET EINZUSTUFEN.
DIE VOM DECKBLATT 25 UMGRENZTEN FLÄCHEN STELLEN SICH IM BESTAND AUF FLST. 120/26
ALS UNGENUTZTES UND SICH SELBST ÜBERLASSENES GRUNDSTÜCK IM INNENBEREICH DAR.
ES IST ANFLUG VON AHORN, HASELNUSS, WALNUSSE UND ESCHEN VORHANDEN.
AUF DEM FL. ST. 120/23 IST LEDIGLICH DIE AUSBREITUNG VON NIEDERWACHSENDEN BROMBEER-
UND DORNENGEWÄCHSEN VORHANDEN.

2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

AUFGRUND DES NIEDRIGEN NUTZUNGSGRADES UND DER DADURCH BEGRENZTEN EINGRIFFSSCHWERE
WIRD DAS GEBIET DEM **TYP B** ZUGEORDNET.

INNERHALB DES GEBIETES WERDEN ZWEI BAUPARZELLEN AUSGEWIESEN, DIE AUF DIE UNBEDINGT
NOTWENDIGE GRÖÖE FÜR EINE WOHNHAUSBEBAUUNG BEGRENZT WERDEN.
DIE AUSGLEICHSFLÄCHE WIRD AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK NACHGEWIESEN.

MAßNAHMEN, DIE DER VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT DIENEN

- FESTSETZUNG VON BLUMENWIESEN
- FESTSETZUNG VON FELDHECKEN UND BAUMREIHEN IM BESTAND
- LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS WÄHREND DER BAUZEIT, WIEDEREINBAU
DES OBERBODENS
- VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELAGSMATERIALIEN BZW. WASSERGEKÜNDENE
HOFFLÄCHE OHNE VERSIEGELUNG

3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

FELD BI, KOMPENSATIONSFAKTOR 0,2 - 0,5

AUFGRUND DER BEGRENZTEN BAUFENSTER UND DER ERHALTUNG DES BISHERIGEN ANFLUGES
WIRD EIN KOMPENSATIONSFAKTOR VON 0,4 ALS AUSREICHEND BETRACHTET.

PARZELLE 120/23

781 m² x 0,4 = 312,4 m²
BAUFENSTER = 205 m²
PRIVATES GRÜN = 197 m²

ENTWICKLUNGSZIEL:

AUTOCHTHONE BLUMENWIESE

PARZELLE 120/26

1.031 m² x 0,4 = 412,4 m²
BAUFENSTER = 264 m²
PRIVATES GRÜN = 350 m²

ENTWICKLUNGSZIEL:

AUSGLEICH DURCH ERHALT UND
SICHERUNG DES ANFLUGES IN
UNMITTELBAREM ZUSAMMENHANG DES BIOTOPES
IM WESTEN

4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

4.1 AUSWAHL DER FLÄCHEN

DIE ERFORDERLICHEN FLÄCHEN FÜR DIE AUSGLEICHSMASSNAHME WERDEN AUF DEN FLURSTÜCKEN 120/23 UND 120/26 NACHGEWIESEN.

DIE FLÄCHE IST 2-MAL JÄHRLICH ZU MÄHEN UND DAS SCHNITTGUT IST SPÄTESTENS NACH DEM HEUEN ABZUTRANSPORTIEREN.

DIE MAHD DARF NICHT VOR DEM 15. JUNI ERFOLGEN.

AUF DER GESAMTEN AUSGLEICHSFÄCHE GILT EIN DÜNGEMITTEL- UND SPRITZVERBOT.

DIE UMSETZUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN HAT ZEITGLEICH MIT DEM EINGRIFF (=BEBAUUNG), SPÄTESTENS ABER MIT DER AUFNAHME DER NUTZUNG FOLGENDEN VEGETATIONSPERIODE ZU ERFOLGEN.

4.2 PFLANZLISTE

FREMDLÄNDISCHE KONIFEREN, WIE THUJEN ODER SCHEINZYPRESSEN BZW. ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTE GEHÖLZE WIE TRAUER-, HÄNGE- UND KUGELFORMEN SIND NICHT ZULÄSSIG. BEI DEN OBSTBÄUMEN SIND HOCHSTÄMME ZU VERWENDEN. EINE GEEIGNETE AUSWAHL IST IN ABSPRACHE MIT DEM KREISFACHBERATER FÜR GARTENBAU UND LANDSCHAFTSPFLEGE ZU TREFFEN.

FÜR FREIWACHSENDE PFLANZUNGEN WERDEN FOLGENDE GEHÖLZARTEN VERWENDET:

BÄUME:

ACER PSEUDOPLATANUS
FRAXINUS EXCELSIOR
TILIA CORDATA
CRATAEGUS LAEVIGATA
PRUNUS AVIUM
SORBUS AUCUPARIA
QUERCUS ROBUR 'PECTINATA'

IM BEREICH HAUSGARTEN

BERGAHORN
GEMEINE ESCH
WINTERLINDE
ZWEIGRIFFELIGER WEIßDORN
VOGELKIRSCH
VOGELBEERE
STIEL-EICHE

OBSTGEHÖLZE:

APFEL
KIRSCH
PFLAUME
BIRNE

NUR HOCHSTAMM

GEHÖLZPFLANZEN:

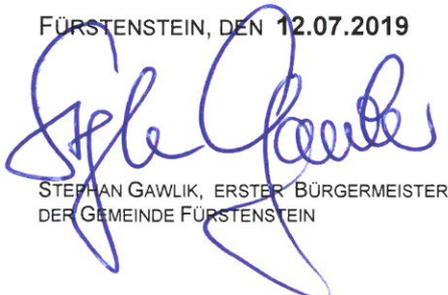
CORNUS MAS
CORNUS SANGUINEA
CORYLUS AVELLANA
MALUS SYLVESTRIS
PRUNUS SPINOSA
RHAMNUS CATHARTICUS
ROSA ARVENSIS
ROSA CANINA
RUBUS IDAEUS
SALIX CAPREA
SALIX CINEREA
SAMBUCUS NIGRA
ANSAAT VON LANDSCHAFTSRASEN MIT KRÄUTERN 20g/m²

KORNELKIRSCH
GEMEINER HARTRIEGEL
HASEL
HOLZAPFEL
SCHLEHDORN
KREUZDORN
FELDROSE
HUNDSROSE
HIMBEERE
SALWEIDE
GRAUWEIDE
SCHWARZER HOLUNDER

D. VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM **16.10.2018** GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM **04.01.2019** ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
2. DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG ZUM DECKBLATT NR. 25 DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM **16.10.2018** HAT IN DER ZEIT VOM **14.01.2019** BIS **15.02.2019** STATTGEFUNDEN.
3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB ZUM DECKBLATT NR. 25 DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM **16.10.2018** HAT IN DER ZEIT VOM **05.01.2019** BIS **15.02.2019** STATTGEFUNDEN.
4. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM **28.02.2019** SÄMTLICHE STELLUNGNAHMEN, ANREGUNGEN UND BEDENKEN AUS DEM VERFAHREN ABGEWOGEN UND DEN ENTWURF DES DECKBLATTES NR. 25 IN DER FASSUNG VOM **28.02.2019** GEBILLIGT.
5. ZU DEM ENTWURF DES DECKBLATTES IN DER FASSUNG VOM **28.02.2019** WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM **16.03.2019** BIS **23.04.2019** BETEILIGT.
6. DER ENTWURF DES DECKBLATTES NR. 25 IN DER FASSUNG VOM **28.02.2019** WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM **25.03.2019** BIS **26.04.2019** ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
7. DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM **09.07.2019** DAS DECKBLATT NR. 25 GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM **09.07.2019** ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN **12.07.2019**



STEPHAN GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER
DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



8. AUSGEFERTIGT

FÜRSTENSTEIN, DEN **12.07.2019**



STEPHAN GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER
DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



9. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM DECKBLATT NR.25 DES BEBAUUNGSPLANES „AM HOHEN STEIN“ WURDE AM **15.07.2019** GEMÄß § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER GEMEINDE ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BAUGB UND DIE §§ 214 UND 215 BAUGB WIRD HINGEWIESEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN **15.07.2019**

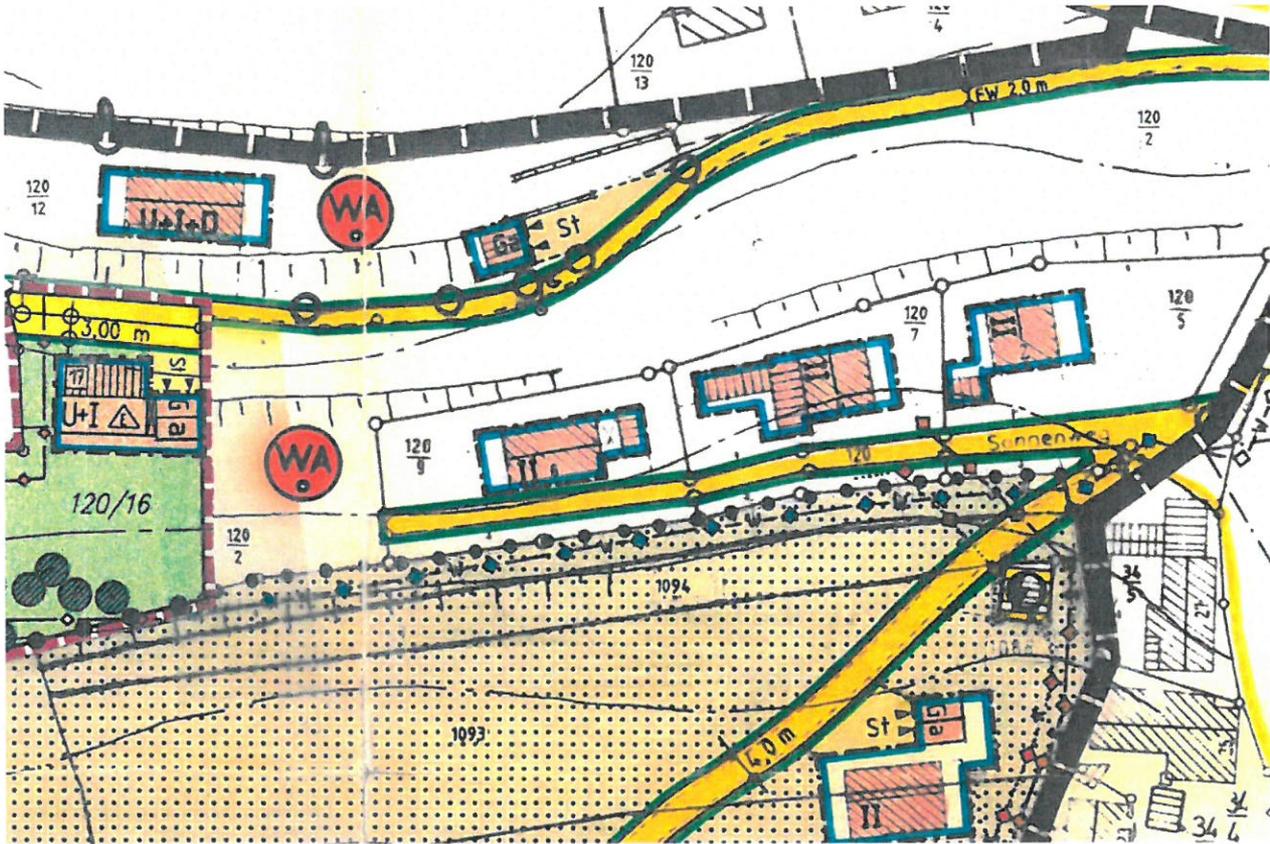


STEPHAN GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER
DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



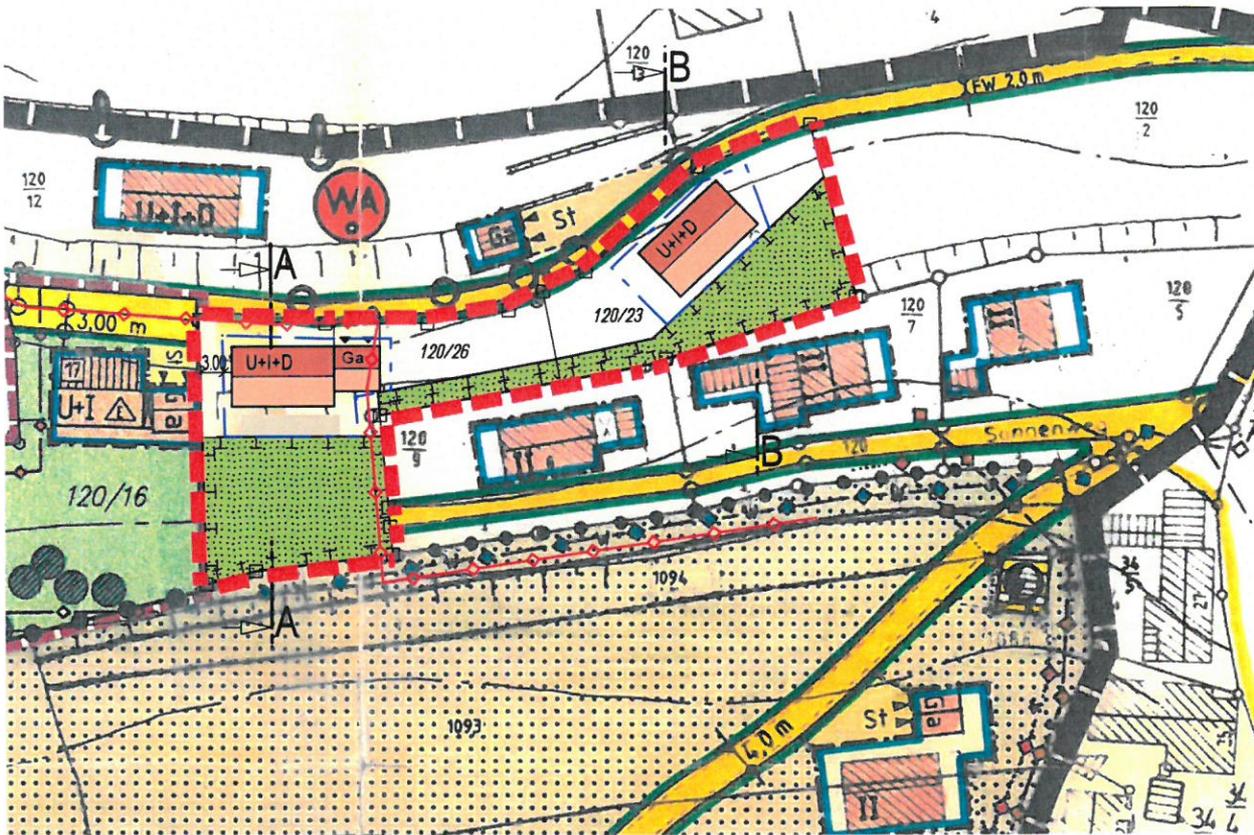
E. LAGEPLAN

Bestand M 1/1000

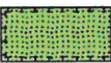


F. LAGEPLAN

Deckblatt 25 M 1/1000



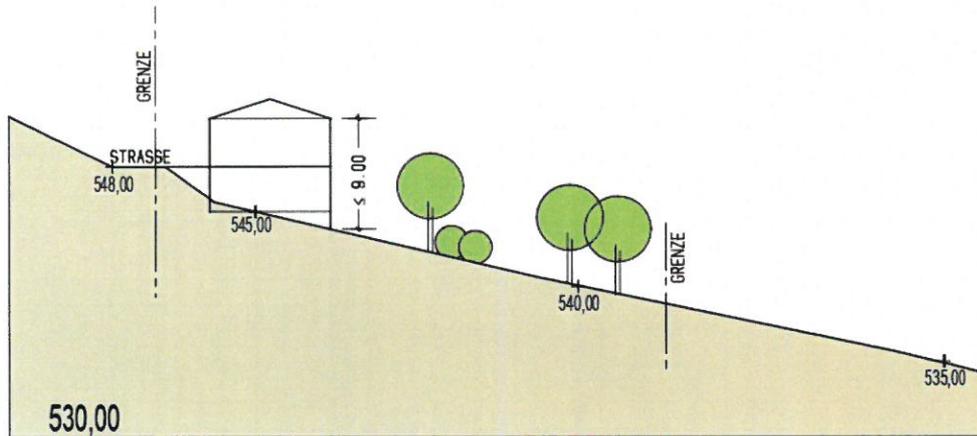
HINWEISE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatt Nr. 25
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
-  Grenze der Ausgleichsfläche
-  Baugrenzen
-  vorhandene 20 KV Stromleitung unterirdisch

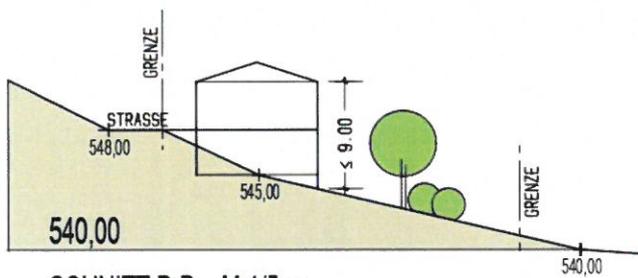


G. SCHNITT

DECKBLATT 25 M 1/500



SCHNITT A-A M 1/500



SCHNITT B-B M 1/500

Vertrag über die Erschließung der Baugrundstücke Fl.Nr. 120/26 und 120/23

zwischen
der Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Str. 9, 94538 Fürstenstein,
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Stephan Gawlik,

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -,

und

Natasha und Theodor Endres, Luisenstraße 72, 80798 München,

- nachfolgend die „**Grundstückseigentümer**“ genannt -.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Die Gemeinde Fürstenstein hat das Bebauungsplangebiet „Am Hohen Stein“ ausgewiesen. Die Grundstücke Fl.Nr. 120/26 und 120/23 der Grundstückseigentümer befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplangebietes. Derzeit sind die beiden Grundstücke noch als landwirtschaftliche Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Deckblatt Nr. 25 zur Änderung des Bebauungsplans „Am Hohen Stein“ vom 09.07.2019 soll auf den Fl.Nrn. 120/26 und 120/23 eine Bebauung mit Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 – 3 ermöglicht werden.

§ 2

Erschließungssituation

(1) Die derzeitige Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 120/26 und 120/23 kann nur mittels des vorhandenen geschotterten Weges nördlich der Grundstücke erfolgen. Dieser gemeindliche Weg mit der Fl.Nr. 120/27 befindet sich im nichtausgebauten, geschotterten Zustand und wird von der Gemeinde Fürstenstein unterhalten.

(2) Aufgrund der in § 1 Abs. 2 genannten Bebauungsplanänderung mittels Deckblatt Nr. 25 können die Grundstückseigentümer keinen Anspruch ableiten, dass der gemeindliche Weg ausgebaut (z.B. verbreitert, asphaltiert) wird.

(3) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, die nicht ausgebaute Zufahrt aus Richtung Westen über die Hochfeldstraße zu nutzen. Eine Erschließung über die östliche Zufahrtsstraße ist nicht zulässig.

(4) Die vorhandene Erschließung ergibt keine Zufahrtsmöglichkeit für die Müllentsorgung bis zur Grundstücksgrenze. Die Sammelbehälter sind durch die Grundstückseigentümer an die nächstgelegene Sammelstelle zu bringen. Der Brandschutz und die Zufahrt durch den Rettungsdienst sind grundsätzlich gewährleistet.

§ 3

Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist ein Lageplanauszug der Bebauungsplanänderung mittels Deckblatt Nr. 25.

§ 4

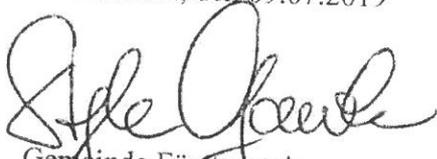
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen

Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Fürstenstein, den 09.07.2019



Gemeinde Fürstenstein
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Stephan Gawlik

Grundstückseigentümer
Natasha und Theodor Endres

