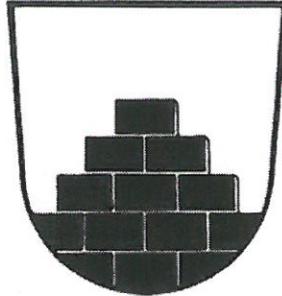


GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

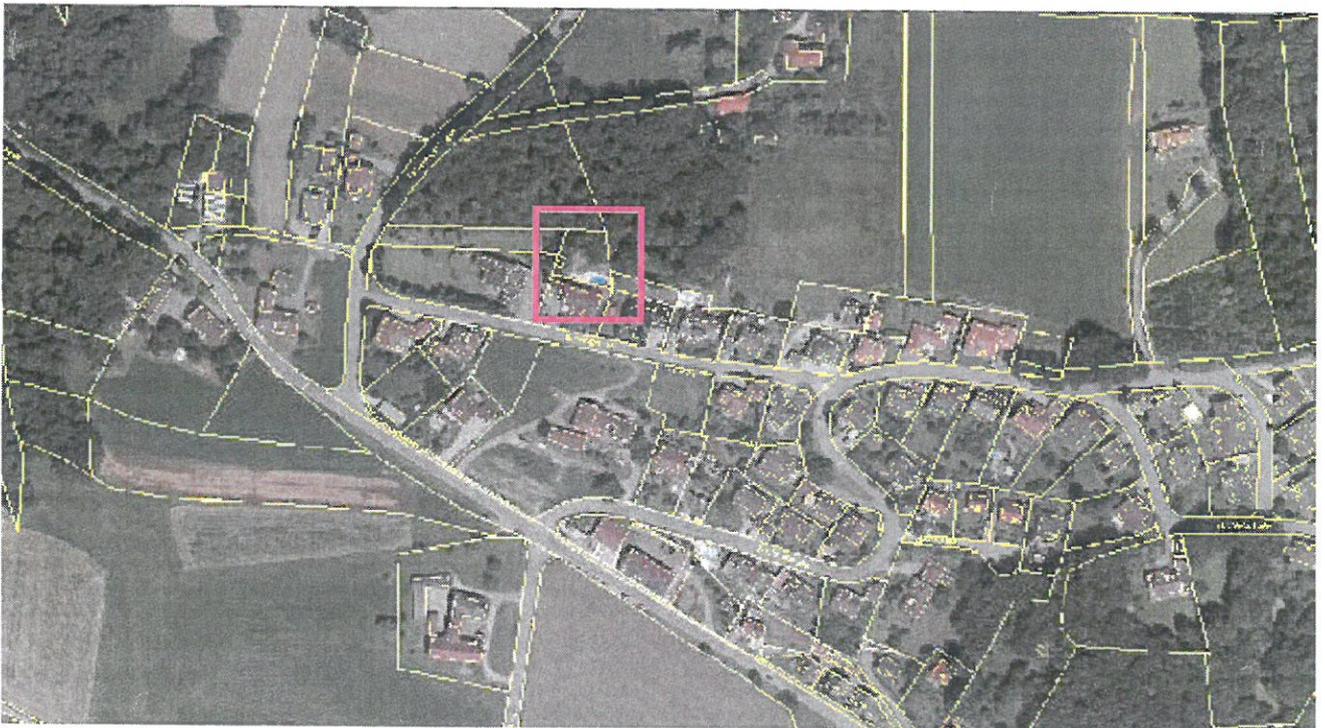
LANDKREIS PASSAU



Bebauungsplan „Am Hohen Stein“

Deckblatt Nr. 26

Textliche Festsetzungen und Begründung



Stand 12.04.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33, 94538 Nammering / Fürstenstein
Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de
11.04.2018 2018-04-12 endausfertigung deckblatt nr 26 nach §13baugb am hohen stein.docx

Seite 1 von 14

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensvermerke

A. Satzung

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

§ 3 Textliche Festsetzungen

§ 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

§ 5 Inkrafttreten

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

3. Erschließung

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Beschreibung

D. Hinweise

E. Anlagen

Stand 12.04.2018

VERFAHRENSVERMERKE

Deckblatt Nr. 26 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“

1.
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23. MRZ. 2017 die Erweiterung des gültigen Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am 1.9. FEB. 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2.
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung „Am Hohen Stein“ in der Fassung vom 0.9. NOV. 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. FEB. 2018 bis 19. MRZ. 2018 beteiligt.

3.
Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung „Am Hohen Stein“ mittels Deckblatt Nr. 26 in der Fassung vom 0.9. NOV. 2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.9. FEB. 2018 bis 20. MRZ. 2018 öffentlich ausgelegt.

4.
Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 1.2. APR. 2018 die Bebauungsplanerweiterung „Am Hohen Stein“, Deckblatt Nr. 26 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 1.2. APR. 2018 als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den 16. MAI 2018 ...

Gemeinde Fürstenstein


Stephan Gawlik
1. Bürgermeister



5.
Ausgefertigt
Fürstenstein, den 16. MAI 2018 ...

Gemeinde Fürstenstein


Stephan Gawlik
1. Bürgermeister

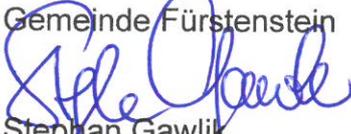


Stand 12.04.2018

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung der Bebauungsplanerweiterung mittels Deckblatt Nr. 26 wurde am ..1.7. MAI 2018.... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanerweiterung „Am Hohen Stein“, Deckblatt Nr. 26 ist damit in Kraft getreten.

Fürstenstein, den ..1.7. MAI 2018.....
Gemeinde Fürstenstein


Stephan Gawlik
1. Bürgermeister



Stand 12.04.2018

A. Satzung

Die Gemeinde Fürstenstein erlässt folgende Satzung:

Deckblatt Nr. 26 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“

§ 1 Gegenstand der Änderung

Im Norden des Ortsteiles Fürstenstein soll das Flurgrundstück Nr. 746/3 der Gemarkung Fürstenstein in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ mit aufgenommen werden.

§ 2 Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1.500 mit Stand vom 09.11.2017 (Anlage 1).
Der Lageplan ist Bestandteil dieses Deckblattes Nr. 26.

§ 3 Textliche Festsetzungen

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4. BauGB)

Erweiterung durch Flur Nr. 746/3, Gemarkung Fürstenstein

Bauweise:

Die nachfolgenden Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für die gekennzeichnete Erweiterungsfläche auf Flur Nr. 746/3 des Deckblattes Nr. 26 zum Bebauungsplan "Am Hohen Stein" :

In vorgenannter gekennzeichneter Erweiterungsfläche auf der Flur-Nr. 746/3 sind folgende bauliche Anlagen zulässig. Gabionenmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Nebengebäude für Holzlager, Pool.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,0 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Gabionenstützmauern mit einer Höhe von maximal 2,0 m, bezogen auf das Urgelände, sind zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten müssen, das gilt auch für Gabionenmauern mit Absturzsicherung und einer Gesamthöhe über 2,00m.

Stand 12.04.2018

§ 4
Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

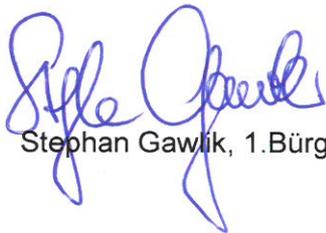
Eine Eingriffsregelung erfolgt nicht, da wegen der Geringfügigkeit der Maßnahme nach Meinung des Verfassers keine Notwendigkeit besteht.

§ 5
Inkrafttreten

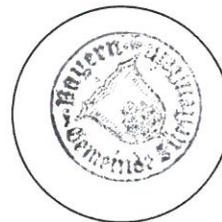
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Fürstenstein

Fürstenstein, den ...1.6. MAI 2018



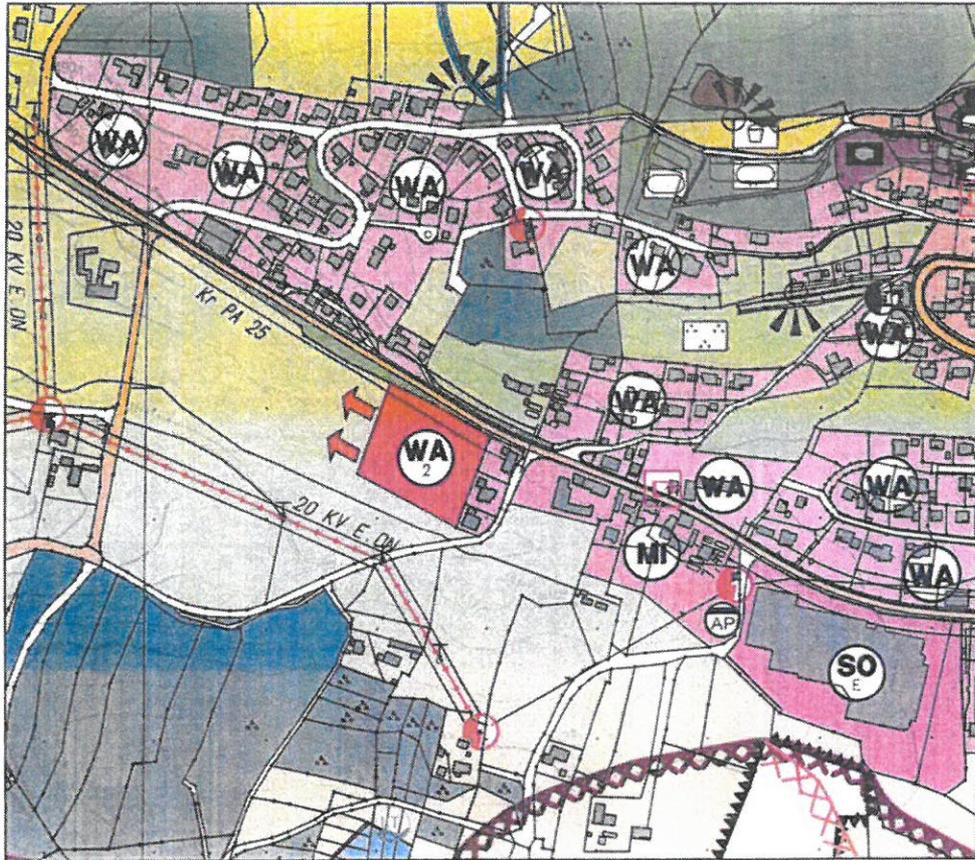
Stephan Gawlik, 1. Bürgermeister



Siegel

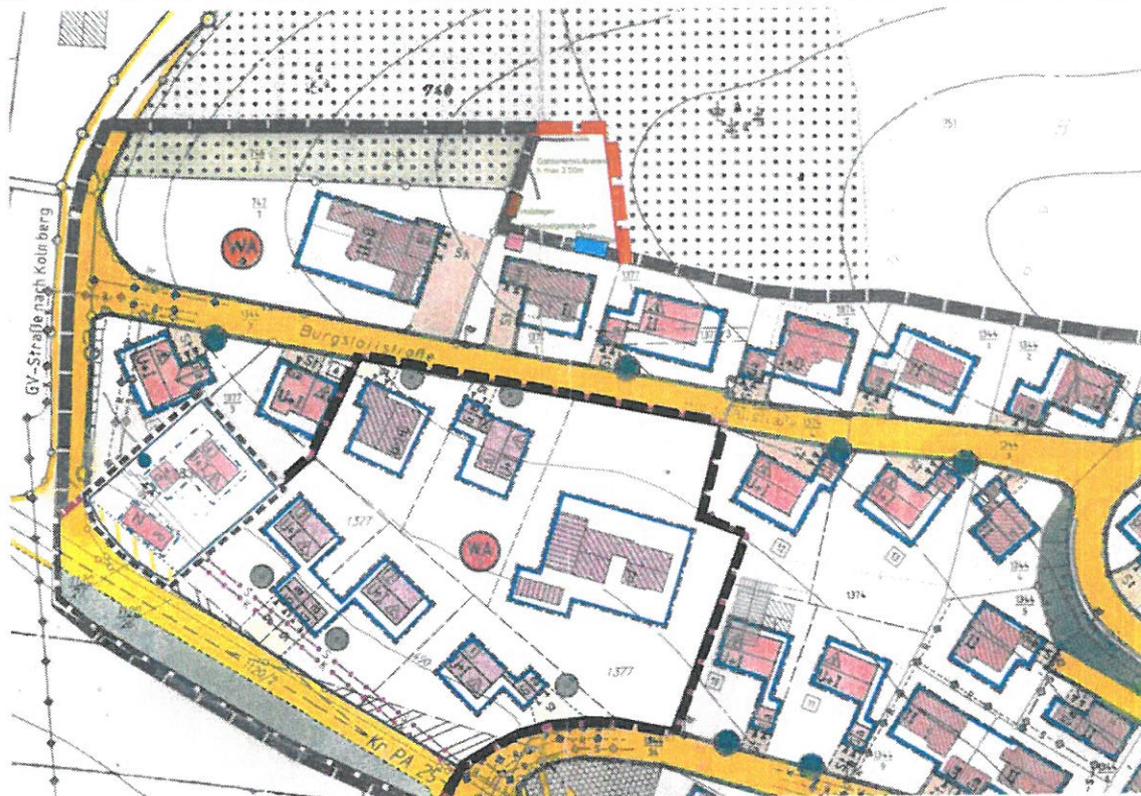
Stand 12.04.2018

Das nördliche Waldgebiet bleibt, soweit bestehend, erhalten.
Die Erweiterung mittels Deckblatt Nr. 26 wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Stand 12.04.2018



Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Hohen Stein" in der Fassung v. 20.02.1990.
Mit erweitertem Geltungsbereich zum Deckblatt Nr. 26
Bebauungsplan "Am Hohen Stein"
Die Erweiterung der Bebauung erfolgt am nordwestlichen Ortsrand.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan unter
E. Anlage, Plan-Nr.1, flächengleich der Flur-Nr. 746/3, Gemarkung Fürstenstein.

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Das für die Erweiterung vorgesehene Grundstück wird über das vorhandene Straßennetz (Innerorts- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.
Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Fürstenstein wird von Seiten der Gemeinde Fürstenstein mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz qualitativ und quantitativ ausreichend versorgt.

c) Abwasserbeseitigung

In Fürstenstein besteht bereits eine öffentliche Kanalisation, die teils im Trenn- und teils im Mischsystem betrieben wird.
Das geplante Bauvorhaben kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage in Oberpolling. Die bestehende Kläranlage beinhaltet bereits die erforderlichen Kapazitäten für diese Erweiterung. Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen privaten Kanalanschluss bis zum jeweiligen Anschlusspunkt des öffentlichen Kanals in der Gemeindestraße zu erfolgen.

Stand 12.04.2018

Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den Bauwerber zu übernehmen.

d) Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen möglichst aufrecht zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen, sollte aus vorgenannten Gründen nicht zentral gesammelt und abgeleitet werden, sondern ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen (DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153) und wasserrechtlich zu behandeln.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Evtl. erforderliche abwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der einzelnen oberflächenwasserrelevanten Bauvorhaben zu errichten.

Die von der zusätzlichen Parzelle eingeleitete Regenwassermenge muss durch Zwischenspeicherung in Zisternen und den Einbau geeigneter Drosselorgane auf eine maximale Einleitungsmenge von jeweils 0,5 l/s begrenzt werden.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichteten 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.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer oder in das Grundwasser bedarf der behördlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

e) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tieferwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Stand 12.04.2018

f) Gasversorgung:

Eine eventuelle Versorgung mit Energie über das überörtliche Gasversorgungsnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

g) Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann für eine Löschgruppe über die Versorgungsleitungen der Gemeinde Fürstenstein sichergestellt werden.

h) Bodendenkmäler:

Im Bereich der Erweiterungssatzung liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler vor.

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4 - 5 BauGB). Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegen nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung.

Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sachlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen vorrangig im Interesse der Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung und rudimentären Sicherung. Die archäologische Denkmalpflege zielt heute nicht mehr auf immer neue Ausgrabungen, sondern auf den größtmöglichen Erhalt der noch unberührten archäologischen Schichten, damit auch zukünftigen Generationen noch eine Chance auf wissenschaftliche Untersuchung materieller Spuren der Vergangenheit bleibt.

Stand 12.04.2018

**C. Abhandlung der Eingriffsregelung
nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung
(BayKompV, Stand September 2014)
für den Bereich Deckblatt Nr. 26 zum Bebauungsplan "Am Hohen Stein"**

EINGRIFFSREGELUNG

**Abhandlung der Eingriffsregelung
(BayKompV, Stand September 2014)**

Stand 12.04.2018

1. Beschreibung

Auf dem Flurgrundstück Nr. 746/3 sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Gabionen-Stützmauer geschaffen werden.
Diese Gabionen-Stützmauer sowie die Geländeauffüllung sind bereits bestehend.



Wegen der geringfügigen Änderung ist nach Meinung des Entwurfsverfassers eine Eingriffsregelung entbehrlich.

D. Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Stand 12.04.2018

E. Anlagen

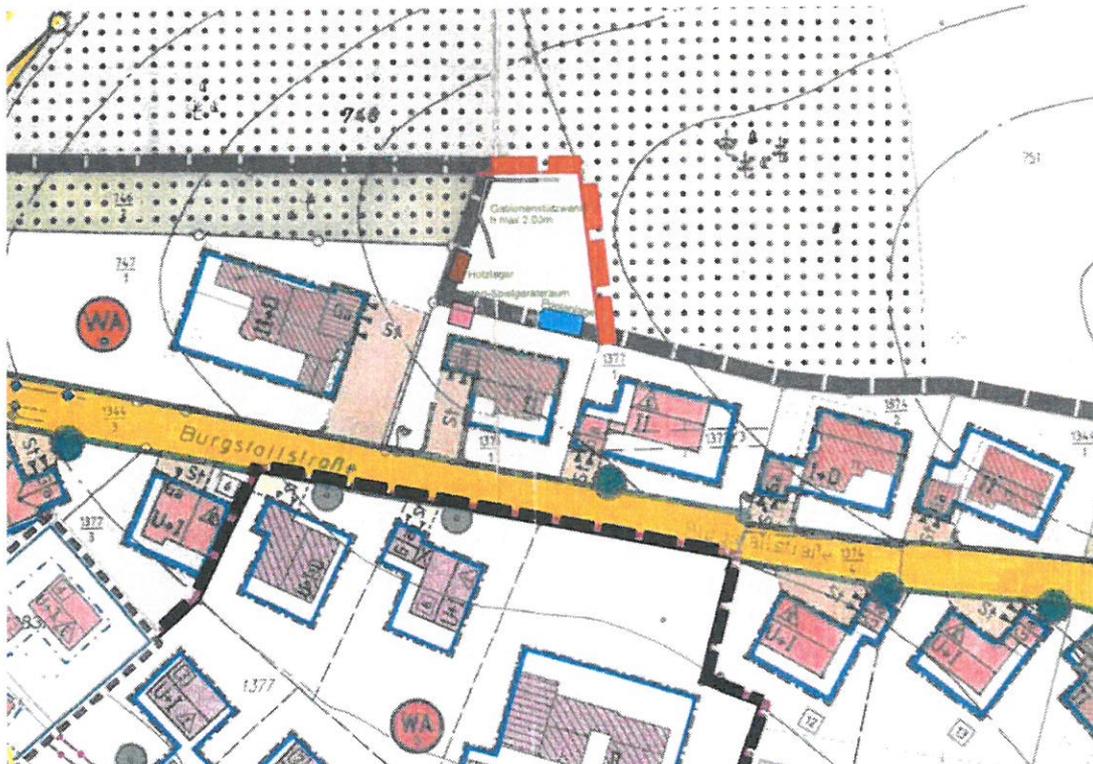
Lageplan

M 1: 1500

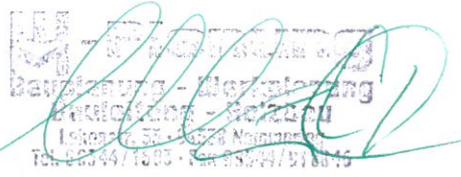
Plan Nr. 1

Anlage 1: Lageplan

Abgrenzung für den neuen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 26, entlang der Grundstücksgrenzen zur Flur-Nr. 7546/3, Gemarkung Fürstenstein



Aufgestellt: 27.03.2018



WM-Planung Manfred Weinzierl
Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Holzbau
Lehenstraße 33, 94538 Nammering / Fürstenstein
Telefon: 08544/9747363
Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Stand 12.04.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33, 94538 Nammering / Fürstenstein
Telefon:08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de
11.04.20182018-04-12 endausfertigung deckblatt nr 26 nach §13baugb am hohen stein.docx