

# BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLOSSBERG" ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 1

## Begründung:

### 1. ANLASS

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein beschließt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "AM SCHLOSSBERG" in Kraft getreten am 31.03.2014 zu ändern.

Grund hierfür ist der am 29.09.2015 im Gemeinderat gefasste Beschluss zur Änderung wegen der Planung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten im Bereich des Bebauungsplans "AM Schlossberg".

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Das vereinfachte Verfahren ist deshalb möglich, da die Fläche des B-Planes unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig ist.

### 2. ÄNDERUNG

Bauparzelle 2:

- neue Baugrenze, neuer Kanalverlauf, max. zulässige Wandhöhe, Höhe Stützmauer, Abgrabung

Bauparzelle: 1, 3-7:

- max. zulässige Wandhöhe

## Festsetzungen:

### 1. bestehende textliche FESTSETZUNGEN

WA1

Punkt 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: GRZ 0,3

Geschossflächenzahl: GFZ 0,6

Wandhöhe: 2 Vollgeschosse

Taufseitige Wandhöhe: von Wohngebäuden: max. 6,5 m, gemessen an der talseitigen Traufwand, ab der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut

von Garagen und Nebengebäuden: max. 3,0 m über Straßenniveau traufseitig zur Straße hin.

Punkt 6. Gelände

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,0 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf das Straßenniveau aufgefüllt werden. Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt in der Falllinie des Grundstücks einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.

## 2. neue textliche FESTSETZUNGEN

### Änderungen für Bauparzelle 1, 3- 7

Punkt 2. Maß der baulichen Nutzung

Wandhöhe: Max. 2 Vollgeschosse zulässig

Traufseitige Wandhöhe: von Wohngebäuden: max. 7,0 m, gemessen an der talseitigen Traufwand, ab der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut

von Garagen und Nebengebäuden: max. 3,0 m über Straßenniveau traufseitig zur Straße hin.

Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den straßenabgewandten Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.

### Änderungen für Bauparzelle 2

Punkt 2. Maß der baulichen Nutzung

Wandhöhe: Max. 2 Vollgeschosse zulässig

Traufseitige Wandhöhe: von Wohngebäuden: max. 8,0 m, gemessen an der talseitigen Traufwand, ab der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut

von Garagen und Nebengebäuden: max. 3,0 m über Straßenniveau traufseitig zur Straße hin.

Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den straßenabgewandten Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.

Punkt 6. Gelände

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 3,0 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

## 2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Baugrenzen werden, wie im Plan dargestellt, neu festgelegt.

Kanalverlauf wird neu festgelegt.

**Genehmigungsfassung der Planunterlage vom 25.02.2016**

Fürstenstein, den 01.03.2016

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

Erster Bürgermeister

  
Stephan Gawlik

