

# BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN "G E - A M B A H N H O F"

G E M E I N D E :  
L A N D K R E I S :  
R E G . - B E Z I R K :

FÜRSTENSTEIN  
P A S S A U  
NIEDERBAYERN

**FERTIGUNG  
FÜR  
GEMEINDE**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :  
Fürstenstein, den 25.05.92

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.02.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.03.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG :  
Landshut, den 12.08.1991

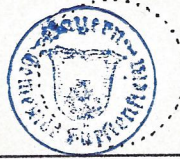
gez. Max Zaunseder  
Architekt



Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes vom 24.07.1991 eine angemessene Frist vom 14.08.1991 bis 08.10.1991 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG  
Fürstenstein, den 25.05.92

1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.07.91. hat in der Zeit vom 30.08.1991 bis 30.09.1991 stattgefunden.

4. A U S L E G U N G :  
Fürstenstein, den 27. Juni 1994

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes i. d. F. v. 31.03.1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.92 bis 24.07.92 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 10.06.92 ortsüblich bekannt gemacht.

5. S A T Z U N G :  
Fürstenstein, den 27. Juni 1994

1. Bürgermeister

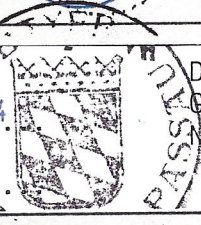


Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.03.94 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.06.1993 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen.

6. Genehmigungsverfahren:

Passau, den 13. Juli 1994

Reg.-Amtmann



Das Landratsamt Passau hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Schreiben vom 13.07.1994, Nr. 642/BP gem. § 11 Abs. 2 BauGB genehmigt.

7. I N K R A F T T R E T E N :  
Fürstenstein, den 20. Juli 1994

1. Bürgermeister



Die Genehmigung des Beb.-u.Grünordnungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Beb.-u.Grünordnungsplan 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.-u. Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 ist hier hingewiesen worden.

8. P L A N U N G :

Landshut, den 24.07.1991  
geändert, den 31.03.1992  
geändert, am 03.06.1993  
geändert, am 10.03.1994

MAX ZAUNSEDER  
A R C H I T E K T  
S T Ä D T E B A U L I C H E  
P L A N U N G E N

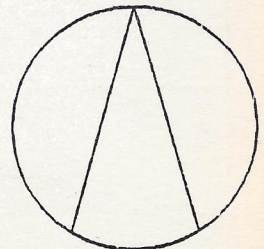
PÖNAIERGASSE 13  
84036 LANDSHUT/BERG  
TEL. 0871-89235/FAX-25217



PLANUNTERLAGEN:

Amtl. Flurkarten i.M. 1:1 000 Stand d. Vermessung v. Jahr 1988 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 im Juni 90 (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. Nach Bedarf bzw. nach Betriebsgröße.

## 0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Der First ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie anzuordnen, soweit nicht aus den besonderen Gründen eine zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist. (Der eingetragene Mittelstrich als Firstrichtung ist als Vorschlag anzusehen).

## 0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen: für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1. bis 2.1.6.  
Art und Ausführung: Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzung verzinkter oder kunststoffummantelter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.  
Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 2,00 m  
Sockel: unzulässig

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stellplatz bzw. Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

## 0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. bis 2.1.6.

Zulässige Dachformen: Flachdach mit Begrünung (nach Grünordnungsplan).

Flachdach mit harter Bedachung.

Die Dächer sind durch Giebel, Auf- und Anbauten zu gliedern, um große gleichförmige Ansichten zu vermeiden. Der Anteil der Flachdachbereiche darf 2/3 der gesamten Dachflächen nicht übersteigen.

Satteldächer bis zu einer Gebäudebreite von insgesamt 15,00 m.

Pultdächer bis zu einer Gebäudebreite von insgesamt 8,00 m.

Dachgauben:

zulässig als gliederndes Element bei Sattel- und Pultdächern.

Fassaden:

Die Fassaden sind, wie die Dächer, durch Vor- und Rücksprünge, Anbauten usw. kleingliedrig zu gestalten. Fenster und Öffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen.

Traufseitige Wandhöhe: nicht über Meter (nach Ziffer 2.1.3.) ab natürlicher Geländeoberfläche.

Ausnahmen z.B. für Aufzugköpfe, Kamine usw. sind in Abstimmung mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde zulässig.

## 0.7. BEPFLANZUNG

0.7.1. Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## 0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

0.8.1. Für alle innerhalb der (GE) Gewerbegebiete bzw. (GEm.E.) Gewerbegebiete mit Einschränkung zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, das durch geeignete Objektschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005, TALärm bzw. VDI 2058 nachweist und den Flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt.

## 0.9. AUSSENWERBUNG

0.9.1. Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, Betriebsgebäuden oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten.  
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf Dachflächen.  
Für Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

## 0.10. ABSTANDSFLÄCHEN

0.10.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

## 0.11. ABFALLBESEITIGUNG

0.11.1. Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung des Zweckverbandes zur Abfallbeseitigung Donau-Wald, Deggendorf Die Standfläche der Müllgefäße ist möglichst nahe an der öffentlichen Straße, im Tür- und Torbereich oder im Haupt- bzw. Nebengebäude zu errichten. Andernfalls sind die Müllgefäße für die Leerung an den Straßenrand zu bringen.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbliche Bauflächen

1.1.1.



Gewerbegebiet nach § 8, Abs. 1 und 2 BauNVO

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

mit Einschränkung nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO:

Beschränkungen: Zulässiger Planungsrichtpegel (Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Nachweis durch schalltechnische Berechnungen) Außerdem sind in diesem Bereich nur Anlagen ohne störende Emissionen (z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, aerosole Dämpfe, Geruchstoffe und Licht, Lichtreklame, Scheinwerfer außen) zulässig.

1.1.2.



Gewerbegebiet nach § 8, Abs. 1 und 2 BauNVO

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Zulässiger Planungsrichtpegel (Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Nachweis durch schalltechnische Berechnungen)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Schema der Nutzungsschablone:

2.1.1.



Art der baulichen Nutzung (siehe Ziffer 1.1.1. und 1.1.2.)

2.1.2.



Bauweise:

o (siehe Ziffer 0.1.1. und 3.1.)

g (siehe Ziffer 0.1.2. und 3.2.)

2.1.3.

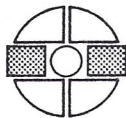


Traufhöhe:

TH = Traufseitige Wandhöhe nicht über 6,50 m (GE m.E.)

TH = Traufseitige Wandhöhe nicht über 9,50 m (GE)  
natürlicher Geländeoberfläche.

2.1.4.



Einschränkungen:

Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

GE m.E. = Tag 60 dB(A) Nacht = 45 dB(A)

GE = Tag 65 dB(A) Nacht = 50 dB(A)

2.1.5.



Grundflächenzahl:

GRZ = 0,6

Die Grundflächenzahl gibt an wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche  
Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind.

2.1.6.



Geschossflächenzahl:

GFZ = 1,2 (GE m.E.) / GFZ = 1,8 (GE)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviele m<sup>2</sup> Geschoß-  
fläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.



offene Bauweise

3.2.



Baugrenze

4.

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT  
GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN  
UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEIN-  
BEDARF

4.1.

entfällt

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

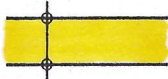
## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

5.1.  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

5.2.  Bahnanlagen

5.3.  Freizuhaltende Sichtdreiecke der Bundesbahn

## 6. VERKEHRSLÄCHEN

6.1.  Straßenverkehrsflächen, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen

6.2.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

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

7.1.  Geplante Trafostation

## 8. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1. entfällt

## 9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  Öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrünflächen Gestaltung n. Grünordnungsplan

## 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.  Wald, siehe Festsetzungen Grünordnungsplan

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

13.1.  Siehe Festsetzungen im Grünordnungsplan.

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

14.1. entfällt

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1.  Gemeinschaftsstellplätze, Stauräume



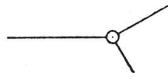


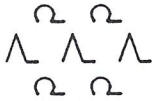

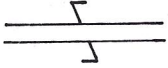
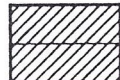
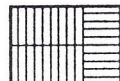


15.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



# 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.  Grünland
- 17.6.  Mischwald
-  Straßenlampe
- 17.7.  Zugehörigkeitshaken (Zeichen für die Zusammengehörigkeit zweier Flurstücksteile)
- 17.8.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.9.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.10.  Flurstücksnummern
- 17.11.  Höhenschichtlinien  
5,0 m  
10,0 m

## GRÜNORDNUNGSPLAN:

Landschaftsarchitekturbüro  
Dipl. Ing. Hermann Brenner  
Am Buchenhang 10  
8300 Landshut

4a. ERNEUTE AUSLEGUNG :  
Fürstenstein, den .....

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 03.06.93 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 02.08.93 bis 03.09.1993 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.07.93 ortsüblich bekannt gemacht.

BEBAUUNGSPLAN

"G"

G E M  
L A N  
R E G .

1. AUFSTREICH  
Fürstenstein

1. B.

2. FACHSCHAFT  
Landshut

gez

3. BÜRGERMEISTER  
Fürstenstein

1. B.

4. A U S  
Fürstenstein

1. B.

5. S A  
Fürstenstein

1. B.

6. Gemeindevorstand  
Passau

.....

7. INKUBATION  
Fürstenstein

1. B.

8. P L A N  
Landshut

geänderte

geänderte

geänderte

MAX  
A R C  
STÄD  
P L A

P Ö N A  
84036 L

TEL. 087

Zeichnung