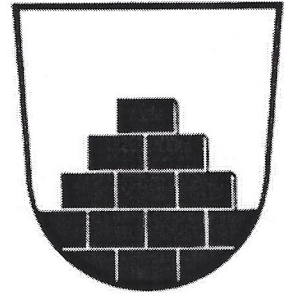


# GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



BEBAUUNGSPLAN „GE AM BAHNHOF“  
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 4

VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BAUGB

- A LAGEPLAN M 1/1000
- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C BEGRÜNDUNG
- F AUSGLEICHSFLÄCHEN

Gefertigt:  
Geändert/ergänzt:

22.04.2011  
25.10.2011  
07.12.2011

Bearbeitung

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

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** NACH § 1 ABS. 10 BAUNVO WERDEN MIT DER ÜBERPLANUNG UNZULÄSSIGE NUTZUNGEN (WOHNNUTZUNG) AUSNAHMSWEISE FÜR KÜNFTIGE VORHABEN FÜR **ZULÄSSIG** ERKLÄRT  
  
DIE ÄNDERUNG GILT AUSSCHLIEßLICH FÜR DIE FLURSTÜCKNUMMER 3410 DER GEMARKUNG FÜRSTENSTEIN ( BAHNHOFSTRASSE 10)
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0,8  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ 1,2
3. **BAUWEISE** ES WIRD KEINE BAUWEISE FESTGESETZT
4. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (NUR FÜR WOHNUTZUNG)**
  - 4.1 **DACHFORM** **A** SATTELDÄCHER NEIGUNG VON 18° BIS 35°  
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN  
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 14.00 M.  
  
**B** BEI SATTELDÄCHERN MUSS DIE FIRSTLINIE IN DER MITTE DES GEBÄUDES VERLAUFEN .  
FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUR LÄNGEREN GEBÄUDESEITE  
  
**C** DACHGAUBEN ZUR WOHNRAUMERWEITERUNG SIND IN FORM VON SCHLEPP - ODER SATTELDACHGAUBEN BEI SATTELDÄCHERN **AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG**.  
  
DIE MAXIMALE ANSICHTFLÄCHE DARF 4 M<sup>2</sup> NICHT ÜBERSCHREITEN.  
DIE ANZAHL DER GAUBEN WIRD AUF 4 PRO DACHSEITE BEGRENZT.
5. **SCHALLSCHUTZ FÜR KÜNFTIGE VORHABEN** DIE AUßENBAUTEILE DER WOHN – UND SCHLAFRÄUME VON WOHNUNGEN SIND MINDESTENS SO AUSZUBILDEN UND ZU UNTERHALTEN, DASS DIESE EIN RESULTIERENDES SCHALLDÄMM- MAß  $R_{w,RES}$  VON MINDESTENS 35 DB ERREICHEN. SOWEIT BALKONTÜREN, ROLLLÄDENKÄSTEN ODER ÄHNLICHE BAUTEILE VORGESEHEN SIND, IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DAS RESULTIERENDE SCHALLDÄMM-MAß NICHT VERSCHLECHTERT WIRD.

## C. BEGRÜNDUNG

### ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GE U. MI AM BAHNHOF" DURCH DECKBLATT 4

#### INHALTSÜBERSICHT:

- 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN
- 1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
- 1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
  
- 2.0 PLANUNGSHINWEISE
- 2.1 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG
- 2.2 BEBAUUNGSKONZEPT
  
- 3.0 ERSCHLIEßUNG
- 3.1 STRASSE
- 3.2 WASSER
- 3.3 ABWASSER
  
- 4.0 FLÄCHE UND DICHTE DATEN
- 4.1 BRUTTOFLÄCHEN

FÜRSTENSTEIN, 15.09.2011

**1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

- 1.1 ZIEL UND ZWECK** DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN HAT DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
**PLANUNG** "GE U. MI AM BAHNHOF" DURCH DECKBLATT IN SEINER SITZUNG 25.02.2010  
BESCHLOSSEN

ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG IST ES DIE DURCH DIE ÜBERPLANUNG DES  
GEBIETES UNZULÄSSIG GEWORDENEN NUTZUNGEN AUSNAHMSWEISE FÜR  
ZULÄSSIG ZU ERKLÄREN

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

**2.0 PLANUNGSHINWEIS**

- 2.1 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG** AUFGRUND DIVERSER PLANUNGEN IM GE/MI AM BAHNHOF WURDE DIE  
WOHNNUTZUNG UNZULÄSSIG. DIE ÄNDERUNGEN VON WOHNUNGEN UND DIE  
ERWEITERUNGEN VON WOHNRAUM SIND DADURCH NICHT MEHR  
GENEHMIGUNGSFÄHIG.

DIE ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 4 LÄSST HIER EINE AUSNAHME ZU.

**3.0 ERSCHLIEßUNG**

- 3.1 STRASSE** DER ERSCHLIEßUNG ERFOLGT DURCH DIE BESTEHENDE GEMEINDESTRASSE.  
EINE ZUSÄTZLICHE ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG IST NICHT ERFORDERLICH.
- 3.2 WASSER** DIE WASSERVERSORGUNG IST DURCH DAS ÖFFENTLICHE WASSERNETZ  
DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN GESICHERT.
- 3.3 ABWASSER** DIE ABWÄSSER WERDEN IM MISCHSYSTEM DER KLÄRANLAGE FÜRSTENSTEIN  
ZUGEFÜHRT.

**4.0 FLÄCHENDATEN**

- 4.1 BRUTTO FLÄCHE** FÜR DEN GESAMTEN BEBAUUNGSPLAN BLEIBT UNVERÄNDERT

## **D. AUSGLEICHSFLÄCHEN**

AUSGLEICHSFLÄCHEN SIND FÜR DAS DECKBLATT 4 NICHT ERFORDERLICH, DA  
DIE ÄNDERUNG KEINE ERWEITERUNG DER BEBAUUNGSPLANFLÄCHEN ODER  
DIE ÄNDERUNG VON GRÜNFLÄCHEN ZUR FOLGE HAT.

DIE ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT BEZIEHT SICH LEDIGLICH AUF DIE ZULÄSSIGKEIT  
VON WOHNBEBAUUNG IM ZUSAMMENHANG BEREITS BESTEHENDER BEBAUUNG

## Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „GE Am Bahnhof“

### Verfahrensablauf:

#### **1. Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 25.02.2010 die Änderung des Bebauungsplanes („GE Am Bahnhof“) mittels Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Beschluss des Gemeinderates wurde in der Zeit vom 27.10.2011 – 28.11.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Fürstenstein, den 01. Feb. 2012  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

#### **2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB u. Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB:**

Denn berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 08.11.2011 bis zum 09.12.2011 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Des Weiteren wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2011 bis zum 08.12.2011 durchgeführt.

Fürstenstein, den 01. Feb. 2012  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

#### **3. Abwägung von Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit:**

In der Sitzung vom 26.01.2012 wurde seitens des Gemeinderats die Abwägung aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Sämtlich Bedenken bzw. Anregungen wurden in das Deckblatt Nr. 4 eingearbeitet.

Fürstenstein, den 01. Feb. 2012  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

#### **4. Satzung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.01.2012, die Änderung des Bebauungsplans „GE Am Bahnhof“ mittels Deckblatt Nr. 4, in der Fassung vom 07.12.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den 01. Feb. 2012

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

#### **5. Bekanntmachung/Inkrafttreten:**

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „GE Am Bahnhof“ i. d. F. v. 07.12.2011 tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang an den Ortstafeln am 02.02.2012 in Kraft. Das Deckblatt Nr. 4, sowie die Begründung dazu, liegt im Rathaus der Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Str. 9 während der allg. Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, den 01. Feb. 2012

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik