

Änderung des Bebauungsplan
GE „Hinterberg“

Gemeinde Fürstenstein

Deckblatt Nr. 2

GEMEINDE: FÜRSTENSTEIN
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGS-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Aufsteller: Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Str. 9
94538 Fürstenstein

3 1. JAN. 2017


Kubitschek
Bürgermeister

Antragsteller: Braml Stephan
Sonnenweg 2
94538 Fürstenstein

Entwurfsverfasser:



Weinzierl Manfred
Lehenstr. 33
94538 Fürstenstein

Ort/Datum: Fürstenstein, 12.10.2015
geändert, 25.02.2016
geändert, 24.11.2016

Vereinfachte Änderung gem. §13 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplan GE „Hinterberg“ in Hinterberg mittels

Deckblatt Nr. 2

Begründung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein beschließt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan GE „Hinterberg“, mittels Deckblatt 2 in der Fassung vom 26.08.2015 zu ändern.

Der im Gewerbegebiet ansässige Pflastereibetrieb möchte wegen wirtschaftlicher Aspekte, zur Unterstellung seiner Maschinen und Fahrzeuge, eine Rundbogenhalle aufstellen.

Da die Dachform in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans GE „Hinterberg“ nicht zugelassen ist sollten die textlichen Festsetzungen um diese Dachform erweitert werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der baulichen Anlage ist anzupassen.

Weiter werden die Geländestruktur wie Grünflächen und dadurch auch die Baugrenze an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Es wird damit klar dargestellt in welchen Bereichen eine gewerbliche Nutzung tatsächlich möglich ist.

Die im Deckblatt Nr.1 angegebene Biotopfläche wurden auf der Grundlage des „Leitfadens“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung nicht berührt. Eine vereinfachte Änderung nach §13 Abs. 1 BauGB ist daher zulässig.

Hinsichtlich der weiteren Nutzung des Gewerbegebiets bleibt es bei den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan GE „Hinterberg“, jedoch mit den unten angeführten Änderungen und Ergänzungen.

3. Textliche Festsetzungen (Änderungen und Ergänzungen zum Deckblatt Nr. 1 werden rot dargestellt)

1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§ 17 BauNVO)

Zone3:	2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
Zulässig:	max. 5,50m gültig für Satteldach, Pultdach und Flachdach ab natürlicher Geländeoberkante
talseitige Wandhöhe:	Bei Rundbogenhallen darf die Gesamthöhe / Scheitelpunkthöhe 7,00m nicht überschreiten. ab natürlicher Geländeoberkante (Art. 6 Abs. 3 Satz 2, BayBO) GRZ = 0,6 GFZ = 1,2

3.0 Gestaltung der baulichen Anlage

3.1 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung:

Dachform:	Satteldach, Pultdach, Flachdach, Rundbogendach
Dachneigung:	Satteldach 10°-28° / Pultdach 0° - 15°
Dachdeckung:	Foliendeckung oder alle harten Dachdeckungsarten. Blechdeckung, beschichtet oder unbeschichtet, Blechdeckung unbeschichtet mit folgender Auflage: Dachflächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Naturschutzrechtliche Belange werden durch die Anpassung an die tatsächliche Geländestruktur nicht negativ beeinflusst. Jedoch ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

D UMWELTBERICHT

Nach dem Umweltbericht unter Punkt 3. Geplante bauliche Nutzung / Unterpunkt 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte weist folgende Werte auf.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	0,43 ha
Fläche umgrenzt mit Baugrenze („Baufenster“)	0,30 ha
	tatsächlich 0,17 ha nach DB Nr2.

Ausgleichsfläche extern (Ausgleich u Ersatzausgleich) 0,38ha

E EINGRIFFSREGELUNG

Nach der Eingriffsregelung unter Punkt 2. Vorhabenstyp / Art der baulichen Nutzung sind als bebaubarer Bereich 0,30 Hektar angegeben. Tatsächlich bebaubar (durch die Baugrenze festgelegt) sind lediglich 0,17 Hektar.

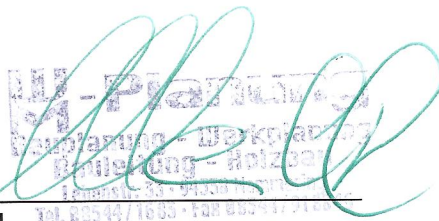
demnach ist bei der unter Punkt. 3.3 Ermittlung des Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen mit überhöhten Werten gerechnet worden. Ausgleichsflächen wurden ausreichend zur Verfügung gestellt.

Flächenzusammenstellung:

tatsächlich vorhandene Grünfläche =	ca. 2130m ²
ursprüngliche Planung nach Deckblatt Nr. 1 =	ca. 940m ²
ergibt eine Mehrung der Eingrünung von	ca. 1190m ²

tat. Größe Baufenster	ca. 1690m ²
ursprüngliche Baufenstergröße nach Deckblatt Nr. 1	ca. 2970m ²
ergibt eine reduzierte Baufläche von	ca. 1280m ²

Fürstenstein, den 12.10.2015
25.02.2016
24.11.2016


WM-Planung
Waldplanung - Waldinventur
Bauleitung - Holzbo
Tel. 033 44 / 16 85 - Fax 033 44 / 16 85

WM-Planung / Weinzierl Manfred

**Bebauungsplanänderung : GE „Hinterberg“, Deckblatt Nr. 2
Gemeinde Fürstenstein / Landkreis Passau**

Verfahrensvermerk:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **26.03.2015** die Änderung des Bebauungsplanes GE „Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 2, beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **16.11.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 31.01.2017
Gemeinde Fürstenstein

Frank Kubitschek
2. Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes GE „Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 12.10.2015, wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.11.2015 bis 07.01.2016** öffentlich ausgelegt.

Fürstenstein, 31.01.2017
Gemeinde Fürstenstein

Frank Kubitschek
2. Bürgermeister



3. Fachstellenanhörung

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes GE „Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 12.10.2015, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.11.2015 bis 21.12.2015** beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.02.2016 die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt.

Fürstenstein, 31.01.2017
Gemeinde Fürstenstein

Frank Kubitschek
2. Bürgermeister



4. Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes GE „Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 25.02.2016, wurde gemäß § 4 Abs. 3 erneut ausgelegt. Die Beteiligung erfolgte vom 29.03.2016 bis 02.05.2016.

Fürstenstein, 31.01.2017
Gemeinde Fürstenstein

Frank Kubitschek
2. Bürgermeister



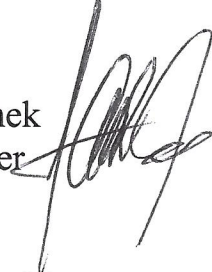
5. Erneute Fachstellenanhörung

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes GE „Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 25.02.2016, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.03.2016 bis 20.04.2016 erneut beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2016 die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt.

Fürstenstein, 31.01.2017
Gemeinde Fürstenstein

Frank Kubitschek
2. Bürgermeister



6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.11.2016 die Änderung des Bebauungsplanes GE „Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.11.2016 als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 31.01.2017
Gemeinde Fürstenstein

Frank Kubitschek
2. Bürgermeister



7. Ausfertigung

Die Änderung des Bebauungsplanes GE „Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 2 wurde am 31.01.2017 ausgefertigt.

Fürstenstein, 31.01.2017

Gemeinde Fürstenstein

Frank Kubitschek
2. Bürgermeister



8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes GE „Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 2 wurde am 31.01.2017. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes GE „Hinterberg“ mittels Deckblatt Nr. 2 ist damit in Kraft getreten.

Fürstenstein, 31.01.2017

Gemeinde Fürstenstein

Frank Kubitschek
2. Bürgermeister

