

Allgemeines:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft weitere Baugrundstücke, die durch vorh. Anlagen mit geringem Aufwand erschlossen werden können.

Die Festsetzungen bleiben bis auf die zeichnerische Änderung des Deckblattes unverändert bzw. werden ergänzt!

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren ist in den §§ 1 - 7 des BBauG geregelt.

2. Anlaß zur Aufstellung:

Der Bebauungsplan Nammering - Hochpaint ist bereits rechtskräftig. Durch einen inzwischen gestellten Antrag auf Neuausweisung von Baugrundstücken auf der Flur-Nr. 2839 werden Grundzüge der Planung berührt und eine öffentliche Auslegung der Tektur erforderlich.

21. Juli 1994

3. Laut Gemeinderatsbeschluß vom wird diese Tektur genehmigt und einer Bebaubarkeit zugestimmt.

4. Vorgesehene Festsetzungen:

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert. Weitere Festsetzungen sind im folgenden Text enthalten.

Gemeinde Fürstenstein,
den 1994
1-3. Aug. 1994

.....
Bürgermeister

Wax
Wax
1. Bürgermeister



BEBAUNGSPLAN

NAMMERING - HOCHPAINT DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN LKRS. PASSAU

Bebauungsplanänderung - Deckblatt 15

Verfahrensvermerke:

28. April 1994

Das Deckblatt Nr. ...¹⁵... vom hat mit Begründung vom **13. Mai 1994** 1994 bis **30. Mai 1994** 1994 in der Gemeindekanzlei Fürstenstein (Zi. **3/06**) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichungen im Fürstensteiner Gemeindeblatt Nr. **17/1994** **21. Juli 1994** bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom dieses Deckblatt gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBo als Satzung beschlossen.

1-3. Aug. 1994

Fürstenstein, den1994



.....
Bürgermeister

Wax
1. Bürgermeister

Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist am **12.10.**1994, rechtsverbindlich. Das Deckblatt liegt mit Begründung ab Bekanntmachung in der Gemeindekanzlei Fürstenstein öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel und im Gemeindeblatt Nr. **04/194** am **12.10.1994** bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung wurde auf § 44 c Abs. 1 Satz 1 u. 2 und Abs. 2 sowie auf § 155 a BBauG hingewiesen.

Fürstenstein, den **12.10.**1994



.....
Bürgermeister

Wax
1. Bürgermeister

Festsetzungen:

- 1.1 Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gem. Bau NVO § 4 Abs. (1) (2) (3) SATZ 1-3
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
Nach § 17 Bau NVO 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,4 Geschoßflächenzahl bei 1 Geschoß 0,4
bei 2 Geschossen 0,7
- 1.3 Bauweise: offene Bauweise
- 1.4 Mindestgröße der Grundstücke: 450 qm
300 qm für Doppelhaushälften
- 1.5 Hauptfirstrichtung: Parallel zum Mittelanstrich der Planeintragung
- 1.6 Gestaltung der Baukörper: Dachform: Satteldch 25 -30
Sockelhöhe: bis 0,50 m Traufhöhe: talseitig bis 5,75 m
bergseitig bis 3,30 m
Ein Kniestock ist grundsätzlich unzulässig! (Ausnahmen sind für einzelne Parzellen möglich, siehe Profilschnitt 1-6). Konstruktiver Dachfuß - max. 0,50 m bis Ok. Pfette - zulässig.
Garagen und Nebengebäude: sind dem Hauptgebäude anzupassen!
- 1.7 Dacheindeckung: zulässig sind alle harten Eindeckungen mit Ausnahme von Blechen, Farbe rotbraun bis dunkelbraun. Ortsgang: mindestens 0,30 m, Traufe: mindestens 0,50 m Überstand.
- 1.8 Einfriedung: an der Straßenseite unzulässig! sonst bis 1,1 über OK. Gelände, seitliche und rückwärtige Einfriedung als Maschendrahtzaun an dünnen Stahlsäulen, geschlossene Mauern sind unzulässig!
- 1.9 Die privaten Grundstücke sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum bodenständiger Art, mindestens 4,5 m von der Straßengrenze entfernt zu pflanzen. Der an der südöstlichen Grundstücksgrenze für die Grundstücke 2-6 vorgeschriebene Lärmschutzwall ist entsprechend zu begrünen. Bei der Ausbildung des Lärmschutzwalls ist darauf zu achten, daß die entlang der Straße vorzusehende "Ortsrandeingrünung" gepflanzt werden kann. Höherer Bewuchs ist hier erst mindestens 3 m von der Straßengrenze entfernt zu pflanzen.
Bepflanzungsmaßnahmen sowie die Errichtung des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand, sind im Einzelfall vor Beginn der Maßnahme mit dem Straßenbauamt abzusprechen.

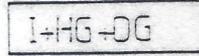
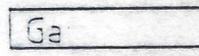
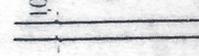
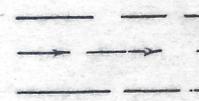
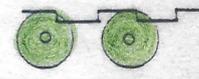
Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen (Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen). Oberflächen- und Niederschlagswasser sind über Sickerschächte dem Untergrund zuzuführen.

- 1.10 Vor Haus 6 u. 5 bis zu den Stellplätzen mit Wendepalte ist ein Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwand bzw. eine Kombination mit einer Abschirmhöhe von mindestens 2,0 m anzuordnen. Soweit die Lärmschutzwand aus Pflanztrögen gebildet wird, ist sie entsprechend zu bepflanzen.
- In die Wohngebäude sind in Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 3 (35 - 39 dB) einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen).
- Soweit Balkontüren, Rollädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das o.a. bewertete Schalldämmmaß aufweisen.
- Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.
- Auf der zur Seite abgewandten Gebäudeseite des jeweiligen Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewerteten Schalldämmmaß verwendet werden.
- Die Kinder- und Schlafräume sollen jeweils auf die lärmabgewandte Seite situiert werden.
- 1.11. Der Bereich der 20-kV-Mittelspannungs-Freileitung samt 10-m-Sicherheitsbereich beiderseits des Leitungsbereich wird von einer Bebauung mit Wohnhäusern freigehalten. Eine etwaige Bebauung (z.B. Garagen) in dieser Zone ist von der Bezirksleitung Passau zu überprüfen. Die Energieversorgung Ostbayern AG ist daher am Genehmigungsverfahren für die Bauanträge zu Parzelle 2 und 3 zu beteiligen.
- Bei Dachneigung größer als 15° ist ein Abstand von 3,0 m zum Leiterseil einzuhalten.
- Vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die OBAG, Bezirksstelle Eging am See, zu benachrichtigen. Dies gilt auch für Erdbewegungen, Errichtung von Stützmauern usw. im Leitungsbereich. Arbeiten in diesem Bereich sind mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die OBAG, Bezirksstelle

- Eging am See, zu benachrichtigen. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits der Erdkabel (0,4-kV-Niederspannungserdkabel), freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen im Bereich von Erdkabeln sind zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung der Bezirksstelle der OBAG in Eging am See erforderlich.
- Der Mindestabstand der Maststandorte für die Straßenbeleuchtung vom Bordsteinrand muß 0,50 m betragen. Die Standorte sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.
- Der im geplanten Einmündungsbereich stehende Mast wird im Einvernehmen mit der OBAG versetzt oder es wird eine entsprechende Erdverkabelung durchgeführt.
- 1.12 Für jedes Bauvorhaben ist ein Abstandsflächenplan einzureichen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 1.13 Der Kinderspielplatz ist einzuzäunen und einzugrünen.
- 1.14 Bau- und Erschließungsarbeiten sind ausschließlich auf dem Grundstück des Erschließungsträgers durchzuführen. Dies gilt für Abgrabungen und Ablagerungen. Die angrenzenden Grundstücke dürfen nicht tangiert werden, es sei denn, die betroffenen Grundstückseigentümer stimmen schriftlich zu.
- 1.15 Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Einmündung von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten bzw. freizumachen, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn die den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Das Straßenbauamt Passau ist zu hören.
- Die Planung und Ausführung der Einmündung bei Str.-km 17.650 erfolgt im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt. Die Bedingungen und Auflagen der Kreuzungsvereinbarung vom 04.07.1994 sind vom Erschließungsplan zu beachten. Die Kreuzungsvereinbarung ist Bestandteil des Deckblattes.

2.1
2.2.1
2.2.2
2.3
2.3.1
2.3.2
2.3.3
2.3.4
3.1
3.1.1
3.1.2
3.2
3.3
3.4
3.5
3.6
3.7
3.8
3.9

Zeichenerklärung:

2.1	Grenze des Geltungsbereiches	
2.2.1	öffentl. Verkehrsflächen mit Angabe der geplanten Breite	
2.2.2	Straßenbegrenzungslinie, hellgrün	
2.3	Maß der baulichen Nutzung	
2.3.1	Baugrenzen	
2.3.2	I + HG + DG zulässig sind Erdgeschoß, Hang- geschoß und Dachgeschoß	
2.3.3	Flächen für Garagen	
2.3.4	Flächen für Stellplätze	
3.1	Planliche Hinweis	
3.1.1	bestehende Grundstücksgrenzen	
3.1.2	geplante Grundstücksgrenzen	
3.2	Flur - Nummern	2839
3.3	vorh. Gebäude	
3.4	Höhenlinien	
3.5	Fuß- und Radweg	
3.6	privater Kinderspielplatz	
3.7	Hauptfirstrichtung	
3.8	Mittelspannungsfreileitung mit Sicherheitszone	
3.9	Lärmschutzwand und zu pflanzende Bäume	

Prien/Chiemsee, den

28.7.54

Karl Schinner

PLANUNGSBÜRO +
INNENAUSBAU
KARL SCHINNER
3209 PRIEN | Halbwangerstr. 59
TELEFON (08051) 2223
FAX (08051) 62997

BEBAUUNGSPLAN
NAMMERING-HOCHPAINT
DECKBLATT NR. 15

Diese Zeichnung ist unser Eigentum. Jede Vervielfältigung, auch auszugsweise, ohne schriftliche Genehmigung ist strafbar. Die Haftung für die Richtigkeit der Angaben ist ausgeschlossen. Kommt kein Auftrag zustande, ist diese Zeichnung zurückzugeben.