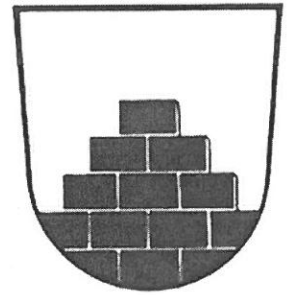


# GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



## Bebauungsplan „Hochpaint“ Änderung durch Deckblatt 22 - Endfertigung -

### Inhalt

- A. Begründung
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- D. Verfahrensvermerke
- E. Flächennutzungsplan
- F. Bebauungsplan M 1:1000 Bestand
- G. Bebauungsplan M 1:1000 DB 22

Aufstellungsbeschluss vom	22.02.2017
ergänzt	04.06.2019
Endfertigung	01.10.2019

### Bearbeitung:

K-H. Steinbacher  
Architekt Dipl.Ing. FH  
Schindlweg 14  
94154 Neukirchen vorm Wald  
Tel 08504 93322

## A. BEGRÜNDUNG

### ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOCHPAINT" DURCH DECKBLATT 22

#### 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 1.1 **ZIEL U. ZWECK PLANUNG** ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG IST DIE ERWEITERUNG AN EINEM BEREITS BESTEHENDEM BAUGEBIET UM DEM STEIGENDEN BEDARF AN WOHNFLÄCHE ZU DECKEN.
- 1.2 **FLÄCHEN-NUTZUNGSPLAN** FÜR DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN BESTEHT EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND EIN LANDSCHAFTSPLAN.

#### 2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- 2.1 **LAGE** DER GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTES 23 BESCHRÄNKT SICH AUSSCHLIEßLICH AUF DIE TEILFLÄCHE DER FL.NR. 2400 UND UMFASST CA. 1.700 M<sup>2</sup> FLÄCHE INCL. AUSGLEICH.
- 2.2 **GELÄNDE** DAS GELÄNDE FÄLLT VON NORD NACH SÜD STARK AB. UM EINE VERNÜNFTIGE BEBAUUNG ZU ERMÖGLICHEN SIND GROßE WANDHÖHE ERFORDERLICH ALS AUF LEICHT GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE.

**Die planlichen Festsetzungen sowie sonstige Festsetzungen und Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der vorangegangenen Deckblätter behalten ihre Gültigkeit, außer nachfolgender Änderungen:**

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bisherigen Festsetzungen, wenn nicht durch DB 22 ergänzt oder geändert, behalten ihre Gültigkeit.

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** ALLGEMEINES WOHNGEBIET "WA" GEM. BAUNVO § 4 ABS. 1, 2, 3 SATZ 1, 2 UND 3
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
NACH § 17 BAUNVO  
MAXIMAL II VOLLGESCHOSSE  
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0,3  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ 0,6
3. **BAUWEISE** OFFENE BAUWEISE NACH BAUNVO § 22
4. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - 4.1 **DACHFORM**  
**A SATTELDÄCHER** NEIGUNG VON 18° BIS 35°  
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN TALSEITIG  
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 6,50 M.  
  
**B PULTDÄCHER** NEIGUNG VON 8° BIS 21°  
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN  
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 7,50 M  
  
**C** BEI SATTELDÄCHERN MUSS DIE FIRSTLINIE IN DER MITTE  
DES GEBÄUDES VERLAUFEN.  
FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUR LÄNGEREN GEBÄUDESEITE  
  
**D** DIE DACHEINDECKUNG HAT IN ROT- ODER GRAUTÖNEN ZU ERFOLGEN  
GRÜNDÄCHER AUF NEBENGEBÄUDEN SIND ZULÄSSIG.  
  
**E** BEI NEBENGEBÄUDEN SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG
  - 4.2 **WANDHÖHE** DEFINITION WANDHÖHE GEM. ART 6 ABS. 4 BAYBO.  
ES SIND KEINE ABWEICHENDEN WANDHÖHEN NACH ART 6 ABS.5 SATZ 3 BAYBO  
FESTGESETZT.
  - 4.3 **GELÄNDE** AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND INNERHALB DER BAUGRENZEN  
BIS ZU EINER HÖHE VON 2.00 M ZULÄSSIG.  
DAS URGELÄNDE DARF AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE IN EINER BREITE  
VON 75 CM NICHT VERÄNDERT WERDEN.  
MIT DEM BAUANTRAG IST EIN GRUNDSTÜCKSNIVELLELEMENT EINZUREICHEN,  
WELCHE DEN VORHERIGEN UND DEN NEUEN GELÄNDEVERLAUF DARSTELLT.
  - 4.4 **EINFRIEDUNGEN** EINFRIEDUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH ZULÄSSIG. DIE EINFRIEDUNG DARF  
EINE HÖHE VON 1,20 M ÜBER GELÄNDE NICHT ÜBERSCHREITEN. ZU DEN  
ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN IST EIN ABSTAND VON MIND. 0,80 M  
EINZUHALTEN, UM DIE SCHNEERÄUMUNG UND SCHNEELAGERUNG ZU ERMÖGLICHEN.  
EINFRIEDUNGEN IN FORM VON GESCHLOSSENEN MAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG.

- 4.5 PROPORZIONIEN** DAS VERHÄLTNISS VON GEBÄUDELÄNGE:  
GEBÄUDEBREITE MUSS MIND. 1,3 : 1 BETRAGEN.
- 4.6 NEBENANLAGEN  
STELLPLÄTZE:** STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN NACH ART. 57 ABS 1 NR 1A) UND B) UND  
15 B) SIND GEBÄUDE MIT EINEM BRUTTO-RAUMINHALT BIS ZU 75M<sup>3</sup>, GARAGEN  
EINSCHLIEßLICH ÜBERDACHTER STELLPLÄTZE IM SINN DES ART. 6 ABS. 9  
SATZ 1 NR.1 LAGER- UND ABSTELLPLÄTZE MIT EINER FLÄCHE BIS ZU 300 M<sup>2</sup>  
UND DEREN ZUFAHRTEN MIT EINER ISOLIERTEN BEFREIUNG AUßERHALB DER  
BAUGRENZE ZULÄSSIG.
- ABSTANDSFLÄCHEN UND BRANDSCHUTZANFORDERUNGEN  
ENTSPRECHEND DER BAYBO SIND EINZUHALTEN.  
DIE ANZAHL WIRD AUF 2 NEBENANLAGEN UND 2 STELLPLÄTZE BEGRENZT.
- 4.7 FESTSETZUNG DER  
AUSGLEICHSMAS-  
NAHMEN** DIE AUSGLEICHSFLÄCHE VON 478 M<sup>2</sup> IST GEM PFLANZLISTE PKT. 4.2,  
LESESTEINHAUFEN UND TOTHOLZ SPÄTESTENS IN DER AUF DIE AUFNAHME DER  
NUTZUNG FOLGENDEN VEGETATIONSPERIODE ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU  
ERHALTEN UND ZU PFLEGEN.
- 4.5 FREIFLÄCHENGE-  
STALTUNG** MIT DER BAUVORLAGE IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN VORZULEGEN.

## C. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

### 1. BESTANDSAUFNAHME

BEWERTUNG DES ZUSTANDES DES PLANUNGSGEBIETES NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

#### **KATEGORIE I:**

DER CHARAKTER DES GEBIETES IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET EINZUSTUFEN.

DIE VOM DECKBLATT 22 UMGRENZTEN FLÄCHEN STELLEN SICH IM BESTAND ALS INTENSIV GENUTZTES GRÜNLAND DAR.

- INTENSIVES WIRTSCHAFTSGRÜNLAND

### 2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

AUFGRUND DES NIEDRIGEN NUTZUNGSGRADES UND DADURCH BEGRENZTE EINGRIFFSSCHWERE, WIRD DAS GEBIET DEM TYP **B** ZUGEORDNET.

INNERHALB DES GEBIETES WIRD EINE BAUPARZELLE AUSGEWIESEN, DIE AUF DIE UNBEDINGT NOTWENDIGE GRÖÖE FÜR EINE WOHNHAUSBEBAUUNG BEGRENZT WIRD. DIE AUSGLEICHSFLÄCHE WIRD AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK NACHGEWIESEN.

MAßNAHMEN, DIE DER VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT DIENEN

- FESTSETZUNG VON BLUMENWIESEN
- FESTSETZUNG VON FELDHECKEN UND BAUMREIHEN IM BESTAND
- LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS WÄHREND DER BAUZEIT, WIEDEREINBAU DES OBERBODENS
- VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELAGSMATERIALIEN BZW. WASSERGEBUNDENE HOFFLÄCHE OHNE VERSIEGELUNG

### 3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

FELD BI, KOMPENSATIONSFAKTOR 0,2 - 0,5

AUFGRUND DER BEGRENZTEN BAUFENSTER

WIRD EIN KOMPENSATIONSFAKTOR VON 0,4 ALS AUSREICHEND BETRACHTET.

**PARZELLE DES DB 22**

1197 M<sup>2</sup> X 0,4 = 478 M<sup>2</sup>

**ENTWICKLUNGSZIEL:**

FELDGEHÖLZE, LESESTEINHAUFEN  
TOTHOLZ

#### 4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

##### 4.1 AUSWAHL DER FLÄCHEN

DIE ERFORDERLICHEN FLÄCHEN FÜR DIE AUSGLEICHSMASSNAHME WERDEN AUF DEM FLURSTÜCK NACHGEWIESEN.

AUF DER GESAMTEN AUSGLEICHSFLÄCHE GILT EIN DÜNGEMITTEL- UND SPRITZVERBOT.

##### 4.2 PFLANZLISTE

FREMDLÄNDISCHE KONIFEREN, WIE THUJEN ODER SCHEINZYPRESSEN BZW. ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTE GEHÖLZE WIE TRAUER-, HÄNGE- UND KUGELFORMEN SIND NICHT ZULÄSSIG. BEI DEN OBSTBÄUMEN SIND HOCHSTÄMME ZU VERWENDEN. EINE GEEIGNETE AUSWAHL IST IN ABSPRACHE MIT DEM KREISFACHBERATER FÜR GARTENBAU UND LANDSCHAFTSPFLEGE ZU TREFFEN.

FÜR FREIWACHSENDE PFLANZUNGEN WERDEN FOLGENDE GEHÖLZARTEN VERWENDET:

###### BÄUME:

ACER PSEUDOPLATANUS  
FRAXINUS EXCELSIOR  
TILIA CORDATA  
CRATAEGUS LAEVIGATA  
PRUNUS AVIUM  
SORBUS AUCUPARIA  
QUERCUS ROBUR 'PECTINATA'

###### IM BEREICH HAUSGARTEN

BERGAHORN  
GEMEINE ESCHEN  
WINTERLINDE  
ZWEIGRIFFELIGER WEISDORN  
VOGELKIRSCHEN  
VOGELBEEREN  
STIEL-EICHEN

###### OBSTGEHÖLZE:

APFEL  
KIRSCHEN  
PFLAUMEN  
BIRNEN

###### NUR HOCHSTAMM

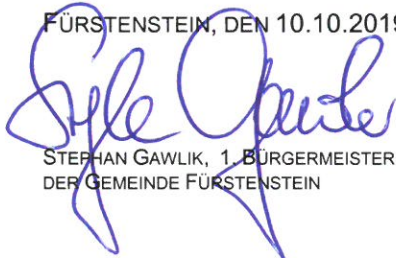
###### GEHÖLZPFLANZEN:

CORNUS MAS  
CORNUS SANGUINEA  
CORYLUS AVELLANA  
MALUS SYLVESTRIS  
PRUNUS SPINOSA  
RHAMNUS CATHARTICUS  
ROSA ARVENSIS  
ROSA CANINA  
RUBUS IDAEUS  
SALIX CAPREA  
SALIX CINEREA  
SAMBUCUS NIGRA  
KORNELKIRSCHEN  
GEMEINER HARTRIEGEL  
HASEL  
HOLZ APFEL  
SCHLEHDORN  
KREUZDORN  
FELDROSE  
HUNDSROSE  
HIMBEEREN  
SAL WEIDEN  
GRAU WEIDEN  
SCHWARZER HOLUNDER  
ANSAAT VON LANDSCHAFTSRASEN MIT KRÄUTERN 20g/m<sup>2</sup>

## D. VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM **22.02.2017** GEMÄß  
§ 2 ABS. 1 BAUGB DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN.  
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM **07.06.2019** ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
  
2. DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB ZUM DECKBLATT NR. 22 IN DER FASSUNG VOM **04.06.2019** HAT IN DER ZEIT VOM  
**08.06.2019 BIS 19.07.2019** STATTGEFUNDEN.
  
3. DER ENTWURF DES DECKBLATTES NR. 22 IN DER FASSUNG VOM **04.06.2019** WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG  
GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM **17.06.2019 BIS 22.07.2019** ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
  
4. DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM **01.10.2019** DIE IM VERFAHREN  
VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN/STELLUNGNAHMEN ABGEWOGEN.  
DIE EINSCHLÄGIGEN EINWÄNDE WURDEN IM DECKBLATT NR. 22 ENTSPRECHEND EINGEARBEITET BZW. ERGÄNZT  
ODER ABGEÄNDERT.  
DAS DECKBLATT 22 IN DER FASSUNG VOM **01.10.2019** WURDE VOM GEMEINDERAT GEMÄß § 10 ABS. 1  
BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 10.10.2019

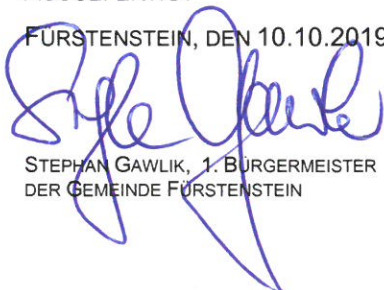


STEPHAN GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER  
DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



5. AUSGEFERTIGT

FÜRSTENSTEIN, DEN 10.10.2019

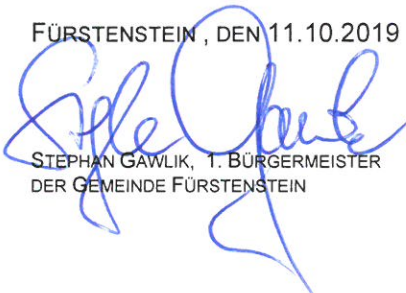


STEPHAN GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER  
DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



9. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM **DECKBLATT 22** DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AM 11.10.2019 GEMÄß § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
DAS DECKBLATT NR. 22 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER GEMEINDE ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.  
AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BAUGB UND DIE §§ 214 UND 215 BAUGB WIRD HINGEWIESEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 11.10.2019

  
STEPHAN GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER  
DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN







# F. LAGEPLAN

# BESTAND

# M 1/1000




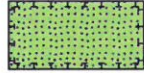







# G. LAGEPLAN

# DECKBLATT 22 M 1/1000



## Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatt Nr. 23
-  Baugrenze
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
-  Strauchgehölzneupflanzung aus heimischen Arten
-  Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
-  vorgeschlagene Gebäudestellung
-  Kleingarage
-  Zufahrtsbereich