Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

Allgemeine Vorschriften

Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

zulässige Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse

2.2 GRZ zulässige Grundflächenzahl: max. 0,3

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Grundstücksfläche der jeweiligen

zulässige Geschossflächenzahl: max. 0,6

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die gesamte Grundstücksfläche der jeweiligen Parzelle maßgebend.

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

Art der Bauweise, hier: offen

3.2 Einzelhäuser: max. zwei Wohneinheiten (WE), Doppelhäuser: max. eine WE/ Doppelhaushälfte.

3.3 — - — - Baugrenze, überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen

Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksfreiflächen, Lagerflächen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig. Die Zulässigkeit von verfahrensfreien baulichen Anlagen ist bei der Gemeinde zu beantragen, andernfalls ist ein Bauantrag erforderlich.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsausbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf mind. 5,00 m festgesetzt.

4.3 Auf den Parzellen 4, 8, 13, und 18 müssen die Garagen im Westen errichtet werden. Die Zufahrt über die Gramletstraße ist nicht zulässig.

4.4 Stellplätze 2 Stellplätze/ Wohneinheit (WE); 1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 gm.

4.5 Zufahrten 1 Zufahrt/ Parzelle, Breite der Zufahrten max. 6,0 m.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichungen im Plan gegliedert in: Fahrbahnen, Fußwege und im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

5.2 — Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

5.4 öffentlicher Fußweg

öffentlicher Fußweg, landwirtschaftlicher Verkehr frei

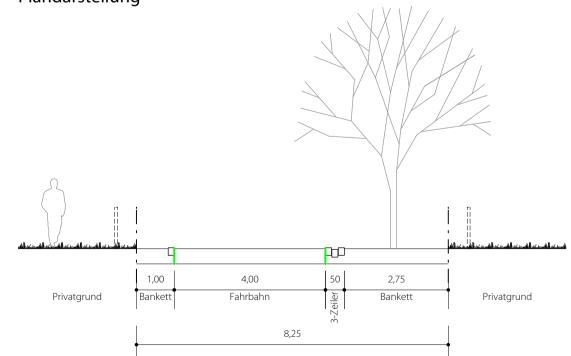
Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

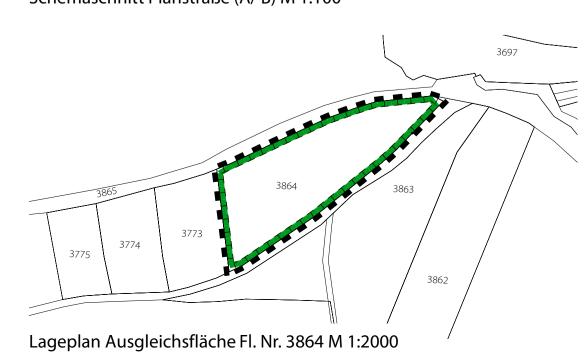
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Plandarstellung



Schemaschnitt Planstraße (A/B) M 1:100



Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen

Jmgrenzung von Flächen zum Erhalt des vorhandenen Bodens und Bewuchses

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege

8.4 8.5

Laubbaum - zu pflanzen

Laubbaum - zu erhalten

8.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

8.6.1 Mindestgualität festgesetzter Bepflanzungen:

Sträucher 2xv, 60 - 100

Bäume H 3xv 16/18; Pflanzungen in mind. 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16 m² durchwurzelbarer Fläche Heister mind. 2xv, 150 - 200

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.6.2 Je angefangene 800 m² Baugrundstück ist ein Baum 2. - 3. Wuchsordnung als Hochstamm zu pflanzen.

- 8.6.3 In Flächen nach Planzeichen 8.1 ist bei Planeinschrieb "2-3-reihige Baum-Strauch-Hecke" je eine Pflanze/ 4 m² in der umgrenzten Fläche zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe ca. 1,5 m mit einem Anteil Heister von 25%. Es sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Liste IV 5.3 in der Begründung).
- 8.6.4 In Flächen nach Planzeichen 8.1 ist bei Planeinschrieb "2-reihige Strauchhecke" je 1 Pflanze/ 6 m² in der umgrenzten Fläche zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe ca. 1,5 m. Es sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Liste IV 5.3 in der Begründung).
- 8.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 8.7.1 In Flächen nach Planzeichen 7. und 9.1 ist eine artenreiche extensive Wiese durch Herstellung mit wenig Oberboden und Einsaat mit Magerrasenmischung der Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, oder Mähgutübertragung geeigneter Spenderflächen zu entwickeln. Mahd 2x im Jahr, nicht vor dem 30. Juni. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- 8.7.2 Es sind keine durchgängigen Zaunsockel über Gelände zulässig.
- 8.7.3 In den Flächen nach Planzeichen 8.1 sind unterirdischen Leitungen in Längsrichtung unzulässig.
- 8.7.4 Auf Flurstück 3864 Gemarkung Fürstenstein im 2. räumlich Geltungsbereich ist aus einem derzeit intensiv genutzten Grünland eine extensive, artenreiche Mähwiese herzustellen. Zur Herstellung ist die Wiese in den ersten zwei Jahren viermal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Anschließend ist die Fläche zweimal jährlich zwischen dem 15. Juni und 31. Juni und dem 1. September und 15. September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Zur Erhöhung des Artenspektrums ist eine Mähgutübetragung von einer geeigneten Spenderfläche durchzuführen.
- 8.7.5 Der restliche Ausgleich erfolgt aus dem Ökokonto von Flurstück 3127 Gemarkung Fürstenstein. Dem Bebauungsplan sind 2.761 m² von Flurstück 3127 Gemarkung Fürstenstein zuzuordnen.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Zweckbestimmung Regenrückhalt

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Beispielbebauung

Parzellennummer, hier: 2

XxxxxX

Baumsturzzone Auf den Flurstücken 2431, 2435 und 2436, jeweils Gemarkung Fürstenstein, befinden sich Gehölzbestände mit Bäumen von einer Höhe bis zu 30 m. Deshalb wird in den markierten Zonen auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 9 eine Baumsturzzone festgesetzt. Gebäude, die innerhalb dieser Baumsturzzone errichtet oder in diese hineinragen werden, sind so auszuführen, dass sie einem Baumfall widerstehen. Der Standsicherheitsnachweis ist durch Bestätigung eines Tragwerksplaners spätestens mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen. Dieser muss so ausgelegt sein, dass in dem Gebäude für die Bewohner keine Gefahr für Leib und Leben durch umstürzende Bäume besteht.

GFZ 0,6

SURINKINADA WAYAN KUNIN

11. Imissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bebauungsplan M 1:1000

11.1 Zur Bewertung möglicher schalltechnischer Immissionen aus den Steinbrüchen "Gramelt", "Süss", "Paradies" und "VGB" auf das geplante Baugebiet wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf im Auftrag der Gemeinde Fürstenstein eine Schallschutzuntersuchung durchgeführt. Der immissionstechnische Bericht vom 17.5.2019 stellt keine Erfordernis sowohl aktiver als auch passiver Schallschutzmaßnahmen fest, da die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden. Aus schalltechnischer Sicht wird bei allen Parzellen dennoch ein resultierendes Schalldämmmaß der Gebäudehülle von mindestens 35 dB empfohlen.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind daher unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen mindestens die in der DIN 4109 Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuwei-

11.2 Das Baugebiet "WA Nammering West" befindet sich südlich des nahegelegenen Steinbruchs "Gramlet" außerhalb des gültigen Sprengbereichs von 300 m. Da Sprengerschütterungen im Baugebiet dennoch nicht ausgeschlossen werden können, sind die Gebäude so zu gründen, dass Erschütterungen im zulässigen Bereich der DIN 4150 Teil 3 schadensfrei aufgenommen werden können. Fundamente sind so zu gestalten, dass eine Weitergabe von Erschütterungen an die Gebäude reduziert bzw. verhindert werden. Die Angaben zur Ausbildung der Bauwerksgründung des geotechnischen Berichts des Büros IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, vom 24.4.2019, insbesondere Ziffer 6 "Folgerungen für die Gründung" sind zwingend zu beachten.

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

12.1 1103/8 Flurnummer, hier: 1103/8

bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

12.3 — neu geplante Flurstücksgrenze

12.4 — bestehende Flurstücksgrenze 12.5 — aufzuhebende Flurstücksgrenze

12.6 **⊕** 477,99 geplante Straßenhöhe, hier 477,99 m ü. NN

Höhenlinie, hier 479 m ü. NN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Je nach Geländeneigung ist zulässig:

- bei ebenem/ schwach geneigtem Gelände < 1,5 m auf Gebäudetiefe max. Wandhöhe 7,00 m, bei Pultdächern bergseitig max. 7,50 m. bei stark geneigtem Gelände ≥ 1,5 m auf Gebäudetiefe max. Wandhöhe 7,50 m.
- 1.1.1 Die Wandhöhen sind vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem durch den Planfertiger dargestellt werden. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu ermitteln. Es sind keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

1.2 Dächer

1.2.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit max. 30°, Pultdächer mit max. 35°, Flachdächer mit Attika und innenliegendem Gefälle. Die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes auszuführen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 2,00 qm zulässig. Der Randabstand zum Ortgang muss mind. 3,00 m bei max. 2 Stück/ Seite betragen. Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

Bei Bauweise I, I + DG sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung bis max. 35° und Dachaufbauten mit max. einem Quergiebel pro Dachseite, First des Nebendachs mind. 50 cm unter First des Hauptdachs, Dachneigung Nebendach wie Hauptdach sowie Dachgauben mit max. 1,50 qm Gaubenvorderfläche und einem Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander von mind. 3,00 m zulässig.

1.2.2 Als Dachdeckung bei geneigten Dächern ist zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien), bei Flachdächern: Begrünung und Kiesdach. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind nicht zugelassen.

Außenwände und Oberflächen

2.1 Unzulässig sind: auffallend unruhige (Zier-) Putze, Kunststoffverkleidungen, Ornamentgläser.

Farb- und Fassadengestaltung

- 3.1 Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- 3.2 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu be-4. Stützmauern und Böschungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen bezogen auf das Urgelände max. 1,25 m betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden. In Flächen nach Planzeichen 8.1 sind Stützmauern unzulässig.

Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2 de la companya de l

Massive Zaunpfeiler und Zaunsockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind: geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m. Holzzäune (naturbelassene senkrechte Latten), Maschendraht - oder Doppelstabzäune, Höhe max. 1,20 m. Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist zu gewährleisten.

2412/34

2411/4

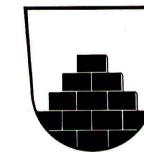
5.2 Abstand von Zäunen und baulichen Anlagen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm.

schlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Nammering West" beschlossen. erneut durchzuführen. Siegel Ausgefertigt Siegel 12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag BauGB wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Nammering West"

Gemeinde Fürstenstein Landkreis Passau



Seite 1 / 21

ENTWURF

2020-06-25

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath, Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt mit Donath Bickel Architekten PartGmbB Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell T+49 8502 91594 0, F+49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e 94469 Deggendorf. Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633 Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308 Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66 email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Entwurf i. d. F. vom 25.6.2020

Bebauungsplanes "WA Nammering West" beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am

...... ortsüblich bekannt gemacht. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vomhat in der Zeit vom

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vomgem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des

..... bis stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom hat in der Zeit vom

..... stattgefunden. 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vomwurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

7. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vomaufgrund des Schreibens des Landratsamtes Passau vom die Aufhebung des am gefassten Satzungsbe-

8. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vomden Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vomnochmals gebilligt und beschlossen, das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

9. Der Entwurf des Bebaungsplanes i. d. F. vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

10. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss vomden Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vomals Satzung beschlossen.

> Fürstenstein, Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik 1. Bürgermeister

Fürstenstein, ... Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik 1. Bürgermeister

zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Fürstenstein 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

> Fürstenstein, Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik Bürgermeister