

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = ca. 600 m<sup>2</sup>

## 0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.  
Alle Einfriedungen sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand zu errichten.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun. Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Eine Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-liste ist zulässig.

Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder heimischen Naturstein

Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,10 m

Sockelhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

Stützmauern: Unzulässig

Art und Ausführung: Seitliche u. rückwärtige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoffummantelten Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen und einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-liste.

Höhe des Zaunes: Über Gelände höchstens 1,10 m

Sockel: Unzulässig

Stützmauern: Unzulässig

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Notwendige Böschungen durch Straßeneinschnitte sind in den Grundstücken und nicht steiler als 1 : 2 anzulegen.

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen einschließlich Nebenräume nicht länger als insgesamt 8,00 m sein.

Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform u. Dachneigung erhalten.

Wandhöhe: Im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.4. Die Anzahl der Garagen oder Stellplätze wird mit mind. 1,5 Garagen oder Stellplätzen je Wohnung festgelegt (WE x 1,5).

Je Wohneinheit werden mindestens eine Garage oder ein Stellplatz festgelegt, die entsprechend des Planeintrages als Garagen (Ga) mit nicht eingezäunten Stauraum (Sta) oder als Stellplatz (Ste) ausgewiesen sind.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.6. G E B Ä U D E (Geplante Wohngebäude)

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp U+I)  
Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe
- Dachform: Satteldach 28° - 36° (auch Satteldach mit Krüppelwalm max. 1/3 der Giebelfläche und ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig)
- Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun
- Dachgauben: Zulässig bis 1,20 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen. Dachgauben sind erst zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° beim Hauptdach.
- Zwerchgiebel: Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (Maximal 1/3 Breite der Dachfläche und gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude).
- Dacheinschnitte: Unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
- Kniestock: Nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren
- Ortgang: Überstand mindestens 0,30 m, nicht über 1,50 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
- Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
- Taufseitige Wandhöhe: Talwärts nicht über 6,50 m  
Bergwärts nicht über 4,25 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
- Sockelhöhe: Maximal 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
- Seitenverhältnis: Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1:1,25, bei Doppelhaus 1:0,60
- Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

- 0.6.2. Gestaltung des Geländes:  
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit die ursprüngliche Topographie erhalten bleibt.  
Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

- 0.6.3. Bauliche Gestaltung:  
Die baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Charakter des Ortes und dem Landschaftsbild anpassen.  
Die Gebäude sollen unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich gebaut werden.

## 0.7. B E P F L A N Z U N G

- 0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 250 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je Grundstück als sogenannter Hausbaum an der im Plan gekennzeichneten Stelle.
- 0.7.2. Für Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mindestens 2,0 m entsprechend Art. 47 AGBGB einzuhalten.
- 0.7.3. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist mit dem Bauantrag für die Parzellen Nrn. 1, 15, 16, 17 und 18 ein entsprechender qualifizierter Bepflanzungsplan einzureichen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.7.4. Artenwahlliste:

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

### Bäume:

Rotbuche  
Stieleiche  
Spitzahorn  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Zitterpappel  
Ulme  
Birke  
Esche  
Hainbuche  
Schwarzerle  
Obstbäume

### Gehölze:

Hasel  
Liguster  
Heckenkirsche  
Kornelkirsche  
Vogelbeere  
Feldahorn  
Traubenkirsche  
Schneeball  
Pfaffenhütchen  
Wildrosen  
Obstgehölze

## 0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

0.8.1. Entfällt

## 0.9. ABFALLBESEITIGUNG

0.9.1. Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Die Standflächen der Müllgefäße sind möglichst nahe an der öffentlichen Straße vorzusehen. Anderenfalls sind die Müllgefäße für die Leerung bzw. Abfuhr an den Straßenrand zu bringen.

## 0.10. ABSTANDSTFLÄCHEN

0.10.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 u. 7 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

## 0.11. ENERGIEVERSORGUNG

0.11.1. Zum Schutz der Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

(Siehe dazu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen".)

0.11.2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Auskunft: OBAG-Bezirksstelle Eging.  
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

# TEXTLICHE HINWEISE

## 0.12. WASSERWIRTSCHAFT

0.12.1. Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.12.2. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

0.12.3. Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser in Baugebieten

Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen, daß sich der Oberflächenabfluß auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten (vgl. IM Bek. vom 27.03.1985, MABl. S. 279). Darüber hinaus sind Maßnahmen, die das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser begünstigen auch zur Entlastung der bestehenden Kanalisation dringend nötig.

Erschließungs- und Wohnstraßen sollen daher bei geeignetem Untergrund mit einem versickerungsfähigen Grünstreifen versehen werden. Untergeordnete Verkehrsflächen wie Kraftfahrzeugstellplätze und Fuß- und Radwege sollen versickerungsfähig befestigt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen). Von den Dach- und Hofflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll weitestmöglich und schadlos versickert werden, wo der Untergrund versickerungsfähig ist. Wo Zweifel bestehen, ist die Versickerungsfähigkeit zu prüfen und nachzuweisen, z.B. durch Schürfgruben oder Rammkernbohrungen.

Auf den jeweiligen Bauparzellen sind ausreichend bemessene Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte) zu erstellen. Deren Bemessung ist auf die o.g. Auswertungen zur Versickerungsfähigkeit auszurichten. Als Gestaltungs- und Bemessungshilfe wird dazu das Arbeitsblatt A 138 der ATV empfohlen. Für den Fall der Überlastung der Versickerungsanlagen wird eine Entlastung in die öffentliche Kanalisation empfohlen.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1. Wohnbauflächen

- 1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

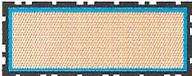
- 2.1. Zahl der Vollgeschosse  
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl: Mittelstrich = Firstrichtung

- 2.1.1.  Als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß  
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1.  Offene Bauweise

- 3.2.  Nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig  
(offene Bauweise)

- 3.3.  Baugrenze

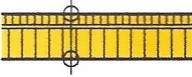
## 4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- 4.1. Entfällt

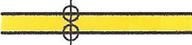
## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÖBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

- 5.1. Entfällt

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen. Ausbau nach Straßenplanung. Der versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und wird mit den Straßenausbauplänen festgelegt.

- 6.2.  Öffentliche Parkplätze

- 6.3.  Öffentliche Fußwege, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen

- 6.4.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- 7.1. Entfällt

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1.  Bestehender Kanal

## 9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  Verkehrsgrünflächen

## 10. WASSERFLÄCHEN

10.1. Entfällt

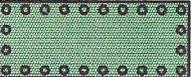
## 11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

11.1. Entfällt

## 12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD

12.1. Entfällt

## 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1.  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, private Flächen mit Pflanzungsbindung als Ortsrandeingrünung.

13.2.  Zwingend neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.7. der textlichen Festsetzungen für einen "Hausbaum" je Grundstück bzw. geplanter Parzelle

## 14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

14.1. Entfällt

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt
- 15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3.  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

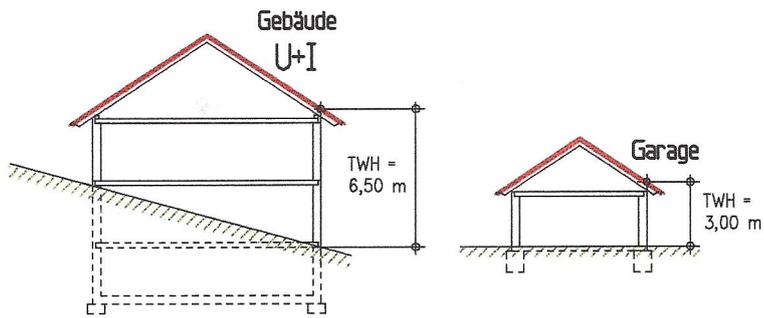
### 16. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 16.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung
- 16.2.  Parzellennummer
- 16.3.  Private Grundstücksflächen (Gartenflächen)

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

18.1.

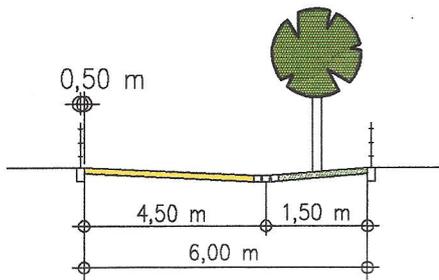
Schema-Schnitt Wohngebäude und Garage



18.2.

Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau

Schema-Schnitt Wohnstraße



# BEBAUUNGSPLAN RÜHLWEG-GRUNDÄCKER

ORTSTEIL OBERPOLLING

GEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REGIERUNGS-BEZIRK:

FÜRSTENSTEIN  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

FERTIGUNG  
FÜR  
GEMEINDE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:  
Fürstenstein, den .....

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 23.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:  
Fürstenstein, den .....

1. Bürgermeister



Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:  
Fürstenstein, den .....

1. Bürgermeister



Von der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ~~Maßnahmen~~ abgesehen; sie wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durchgeführt.

4. AUSLEGUNG:  
Fürstenstein, den .....

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.95 bis 08.05.95 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG:  
Fürstenstein, den .....

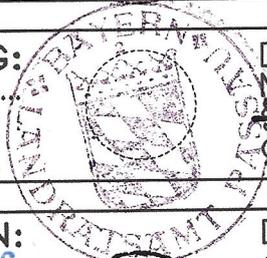
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.12.1995 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:  
Passau, den .....

Reg.-Amtmann



Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 4. APR. 1996 Nr. 64-2/187 gemäß § 11 BauGB ~~in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen~~ den Bebauungsplan genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:  
Fürstenstein, den .....

1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 08.05.95 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

PLANUNG:

- Landshut, den 22.10.1993
- Landshut, den 14.10.1994
- Landshut, den 28.12.1994
- Landshut, den 27.02.1995
- Landshut, den 21.12.1995

MAX ZAUNSEDER  
ARCHITEKT  
STÄDTEBAULICHE  
PLANUNGEN  
PÖNAIERGASSE 13  
84036 LANDSHUT/BERG  
TEL.: 0871-89235/FAX: -25217

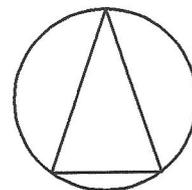


*Max Zauneder*

PLANUNTERLAGEN:

Digitalisiert nach amtlichen Flurkarten i. M. 1 : 1 000, Stand der Vermessung vom Jahr 1990, nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Höhenschichtlinien vergrößert und digitalisiert. Zur Höhenentnahme für ing.-technische Zwecke nur bedingt geeignet. Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen im August 1993 (keine Vermessungsgenauigkeit). Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

NORD



M A S S T A B  
1 : 1 000