

Änderung des Bebauungsplanes „Rühlweg-Grundäcker“ in Fürstenstein- Oberpolling

Deckblatt Nr. 8

nach §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

GEMEINDE: FÜRSTENSTEIN
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGS-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Aufsteller: Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Str. 9
94538 Fürstenstein

Entwurfsverfasser:



K. GRAF
HÖRMANNSDORF 50
94104 TITTLING

TEL.: +49 8504 920 110
MOBIL: +49 171 540 2178
MAIL: info@k-graf.de
WEB: www.k-graf.de

Ort/Datum:

Tittling, den 10.09.2009

BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Der Bauherr, Perl Anton, Hauptstraße 18, 94163 Saldenburg, will auf dem Grundstück der Flur - Nr. 4688, Gmkg. Fürstenstein ein Einfamilienhaus mit Garagen errichten. Der Planwunsch entspricht nicht den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rühlweg-Grundäcker“.

2. ÄNDERUNG

Das Wohngebäude und die Garage sollen ein Zeltdach/Walmdach erhalten. Außerdem sollen Zufahrt und Zugang nicht von der Ringstraße aus erfolgen, wie im Bebauungsplan angegeben, sondern von der Stichstraße im Süd-Osten. Dadurch ändert sich die Firstrichtung. Das Wohngebäude soll als Bungalow mit Zugang auf dem Halbpodest errichtet werden. Die maximale Wandhöhe beträgt 5,50 m talseits und 4,50 m bergseits. Die Garagen werden unmittelbar am Wohngebäude mit einem Stauraum von 5,50 m zur Straße errichtet. Die Änderung der Baugrenze ist auf dem Deckblatt Nr. 8 dargestellt. Für die umliegenden Grundstücke nehmen die Änderungen keinen Einfluss.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSFLÄCHENERFORDERNIS

Durch die Änderung des Bebauungsplans Rühlweg-Grundäcker mit Deckblatt Nr. 8 wird bestehendes Baurecht umgeplant und dabei die Bebauungsdichte herabgesetzt. Es werden dabei keine neuen Bauflächen erschlossen, der Eingriff in die Natur und Landschaft ändert sich nicht. Eine Ausgleichsflächenerfordernis ist deshalb für die vorliegende Änderung nicht gegeben. Die Umgrenzungsfläche für die Ortsrandeingrünung auf dem Baugrundstück bleibt hiervon unberührt.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKLBATT NR. 8

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzungen:

0.5. **Garagen und Nebengebäude**
0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Zeltdach/Walmdach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen

0.6. **Gebäude (Geplante Wohngebäude)**
0.6.1. **Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp E)**

Dachform:	Zeltdach/Walmdach
Dachneigung:	25° - 30°
Kniestock:	max. 0,50 m
Dachgauben:	unzulässig
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche talseits max. 4,50 m bergseits 5,50 m
Dachüberstand:	Traufen mind. 0,40 und max. 1,00 m
Aufschüttungen und Abgrabungen:	bis 1,00 m

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
3.3 **Baugrenze**
Die Baugrenzen werden, wie im Lageplan dargestellt, neu festgelegt.