

Änderung des Bebauungsplanes
WA „Rühlweg-Grundäcker“
in Oberpolling

Gemeinde Fürstenstein

Deckblatt Nr. 9

GEMEINDE:	FÜRSTENSTEIN
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGS-BEZIRK:	NIEDERBAYERN

Aufsteller:	Gemeinde Fürstenstein Vilshofener Str. 9 94538 Fürstenstein
--------------------	---

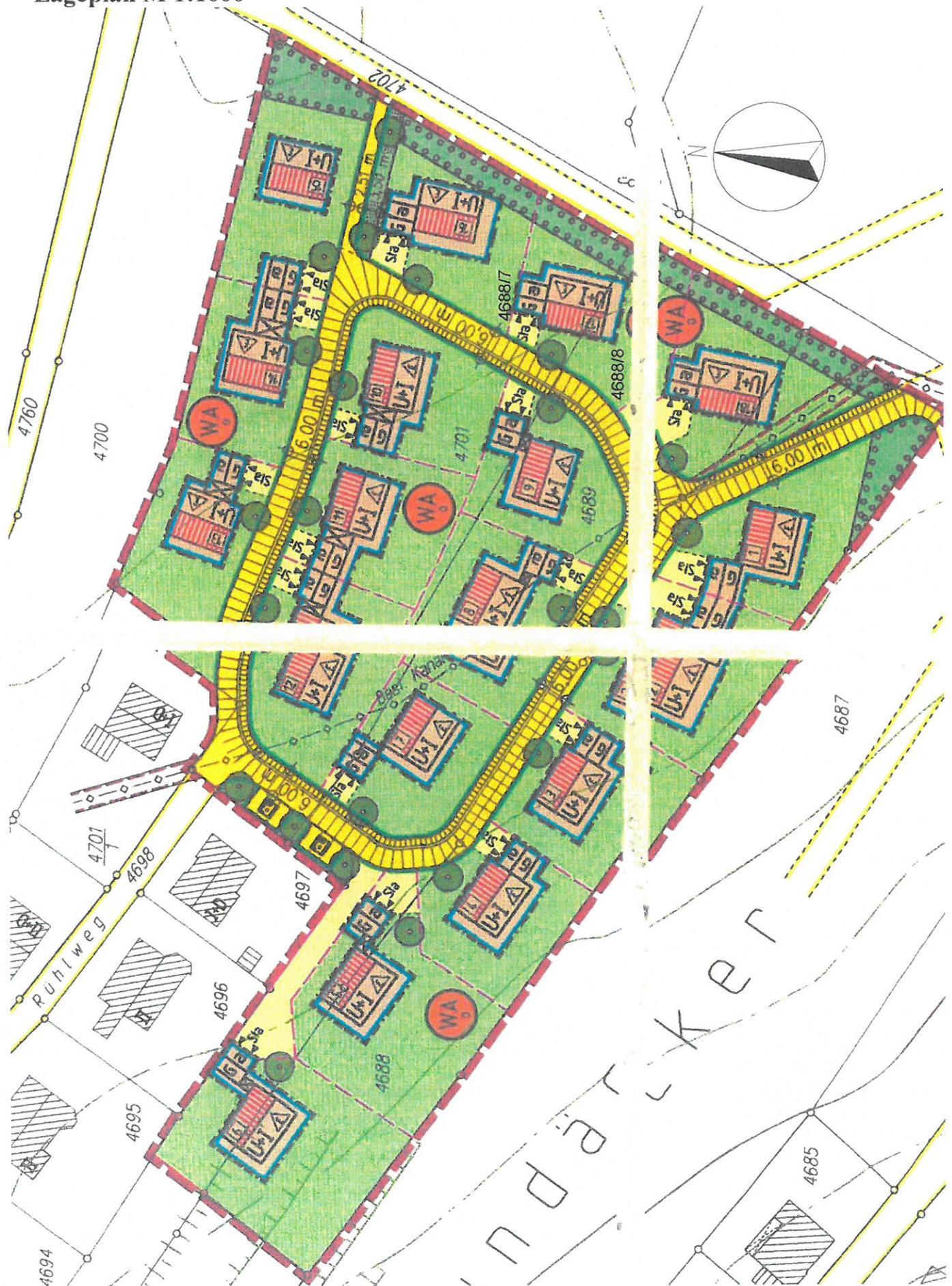
Entwurfsverfasser:



Weinzierl Manfred
Lehenstr. 33
94538 Fürstenstein

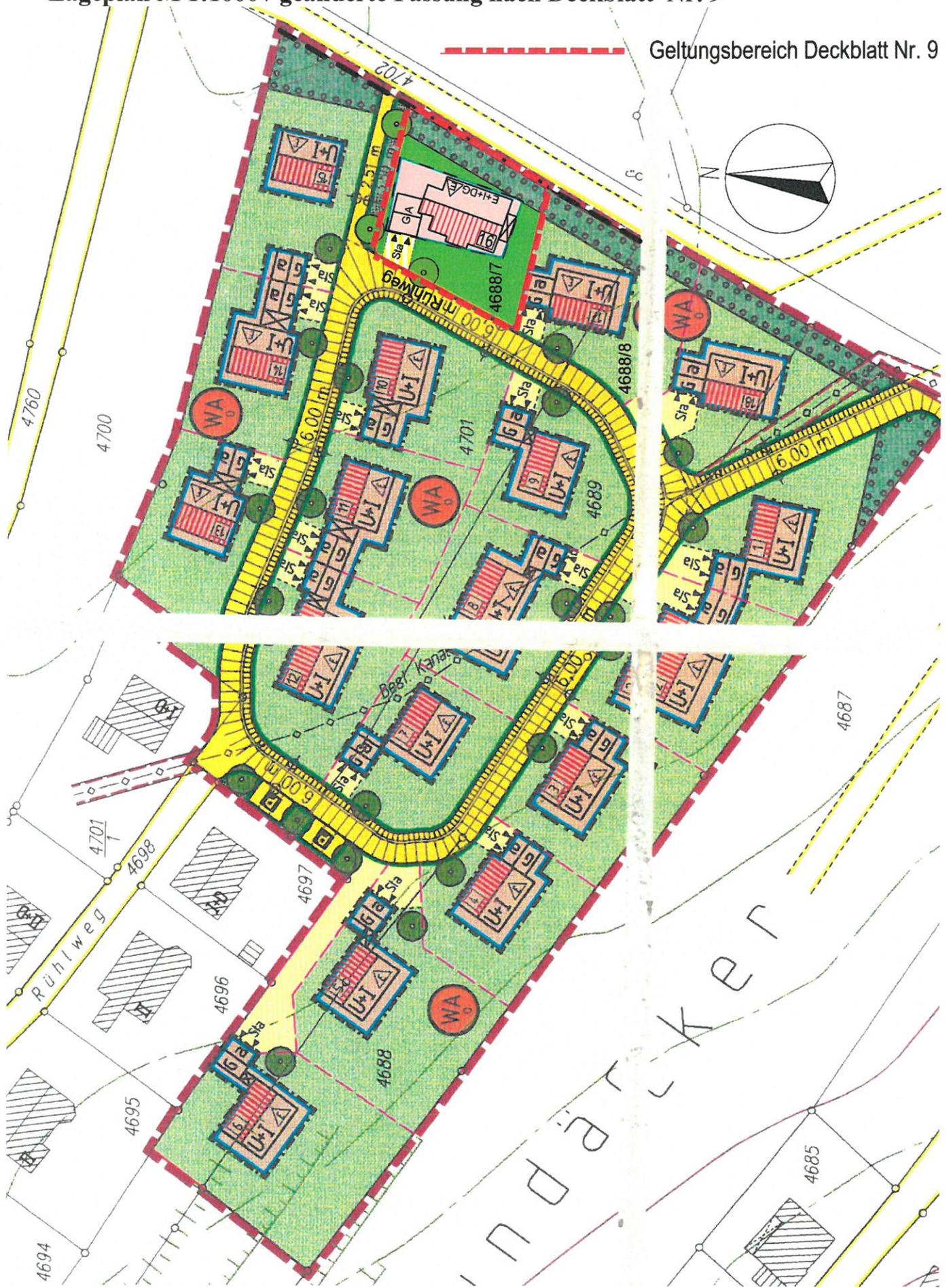
Ort/Datum:	Fürstenstein, 31.01.2019
geändert am:	Fürstenstein, 11.04.2019

A. Bebauungsplan WA „Rühlweg-Grundäcker“
Lageplan M 1:1000



Stand 11.04.2019

B. Bebauungsplan WA „Rühlweg-Grundäcker“
Lageplan M 1:1000 / geänderte Fassung nach Deckblatt Nr. 9



Stand 11.04.2019

**Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB im Geltungsbereich
des Bebauungsplans
WA „Rühlweg-Grundäcker“
in Oberpolling
mittels**

Deckblatt Nr. 9

Begründung :

Für das Bauvorhaben auf der Flur-Nr. 4688/7, Bauparzelle 16, wurde vor einigen Jahren als Genehmigungsverfahren das Freistellungsverfahren gewählt. Wie sich herausstellte, war das Verfahren nicht korrekt, da unter anderem, insbesondere der gewählte Bautyp nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmte. Aufgrund dessen werden die nachfolgend genannten Änderungen erforderlich.

Ausgenommen nachfolgend beschriebener Änderungen bzw. Ergänzungen behalten die textlichen Festsetzungen sowie die Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 08.05.1996 ihre Gültigkeit,

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Im Rahmen dieser Deckblattänderung Nr. 9 besteht in Bezug des geltenden Bebauungsplanes keine Notwendigkeit von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die geplanten Änderungen haben keinen Einfluss auf die im geltenden Bebauungsplan genehmigte GRZ oder sonstige Naturschutz relevante Einflüsse.

Folgende textliche Festsetzungen beziehen sich auf den Teilbereich Bauparzelle 16 / Flur-Nr. 4688/7 des Bebauungsplanes WA „Rühlweg-Grundäcker“.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rühlweg-Grundäcker“ behalten im vollen Umfang ihre Gültigkeit.

A. Textliche Festsetzungen:

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.

Alle Einfriedungen sind in einem Abstand von mindestens 0,5m vom Fahrbahnrand zu errichten.

Art und Ausführung: Seitliche und rückwärtige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoffummantelten Maschendraht mit Stahlrohr – oder T-Eisensäulen und einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahlliste. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder heimischen Naturstein.

Höhe des Zaunes: Über Gelände höchstens 1,10m

Sockel: unzulässig

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „Rühlweg-Grundäcker“

Stützmauern: Stützmauern aus Betonfertigteilen, Natursteinen oder Gabionenwände sind an der straßenabgewandten Seite und an der Nachbargrenze bis max. 2.00 m Höhe zulässig. Auftretendes Oberflächenwasser ist vor der Stützwand mit einer Sickeranlage und Drainagenanlage abzuleiten und schadlos dem Untergrund zuzuführen.

Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.

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

0.6. G E B Ä U D E (geplante Wohngebäude)

0.6.1. wird zu 0.6.1.a, da ein weiterer Haustyp 0.6.1.b in die Festsetzungen aufgenommen wird.

0.6.1.b Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2 (Haustyp E+I+DG) gültig für Bauparzelle 16

Bei einer Neigung des natürlichen , oder festgelegten Geländes bis 1,50m auf eine Gebäudetiefe

Dachform : Satteldach 28-32°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun
Dachgauben : unzulässig
Zwerchgiebel: Zulässig, mittig im Gebäude, sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (max. 1/3 der Dachfläche und gleiche Dachneigung wie das Hauptdach
Dacheinschnitte: unzulässig
Kniestock (*über oberster Geschoßdecke*): Zulässig bis 0,95m gemessen von OK-Rohdecke bis OK Fußpfette
Ortgang: Überstand min. 0,30m, nicht über 1,50m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30m über Vorderkante Balkon
Traufseitige Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche max. 8,00m

Sockelhöhe: max. 0,50m

Seitenverhältnis: Breite : Länge bei Einzelhaus mind. 1:1,22

Aufschüttungen
und Abgrabungen: siehe Punkt 0.6.2. Gestaltung Gelände

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.

Zulässig sind erforderliche Geländeaufschüttungen und Abgrabungen um bei ebenerdiger Bebauung die zulässigen Geländedifferenzen auszugleichen.

Maximal zulässige Geländeaufschüttung bzw. Abgrabung = 2,00m.

Ausführung von erforderlichen Stützväänden und Vorgärten siehe Beschreibung 0.4.1 / Stützmauern und 0.4.1 / Vorgärten.

Ergänzung der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen:

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.
Gültig für den gesamten Geltungsbereich

2.1.2  Als Höchstgrenze Erdgeschoß + Obergeschoß und Dachgeschoß
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8, soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben
gültig für Bauparzelle 16

18.1.1 Schema-Schnitt Wohngebäude und Garagen
-entfällt-

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplanänderung:

Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan „Rühlweg-Grundäcker“ in Oberpolling

Landkreis : Passau

Gemeinde: Fürstenstein

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2019 die Änderung des gültigen Bebauungsplanes „Rühlweg-Grundäcker“ beschlossen.

Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung „Rühlweg-Grundäcker“ in der Fassung vom 31.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2019 bis 19.03.2019 beteiligt.

3.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Rühlweg-Grundäcker“ mittels Deckblatt Nr. 9 in der Fassung vom 31.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2019 bis 25.03.2019 öffentlich ausgelegt.

4.

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.2019 die Bebauungsplanänderung, „Rühlweg-Grundäcker“, Deckblatt Nr. 9 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2019 als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den 13.05.2019

Gemeinde Fürstenstein

Gawlik Stephan

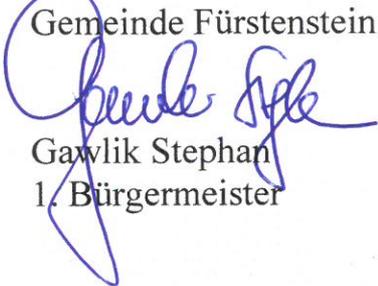
1. Bürgermeister



5.
Ausgefertigt

Fürstenstein, den 13.05.2019

Gemeinde Fürstenstein



Gawlik Stephan
1. Bürgermeister



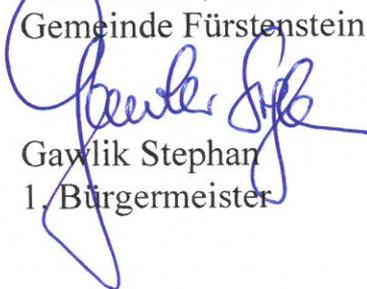
6.

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Rühlweg-Grundäcker“
mittels Deckblatt Nr. 9 wurde am 15.05.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz
2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung „Rühlweg-Grundäcker“, Deckblatt Nr. 9 ist damit in
Kraft getreten.

Fürstenstein, den 15.05.2019

Gemeinde Fürstenstein



Gawlik Stephan
1. Bürgermeister

