

- rechtskräftige Fassung -

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM HOHEN STEIN" IN FÜRSTENSTEIN MITTELS DECKBLATT NR. 21 AUF FL. NR. 1362/1 M / 1 : 1000



Gemeinde: Fürstenstein  
Landkreis: Passau  
Reg. - Bezirk: Niederbayern



Vereinfachte Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB. Im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1362/1 Gemarkung Fürstenstein.

Antragsteller: Wurm Josef  
Hochfeldstr. 10  
94538 Fürstenstein

Die angrenzenden Nachbarn stimmen der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB zu:

Die Nachbarn:

Stadler Thomas, Fl. Nr. 1356  
Peigertinger Str. 28  
94538 Fürstenstein

Dühring / Preis, Fl. Nr. 1362/6  
Hochfeldstr. 12 d  
94538 Fürstenstein

Gde. Fürstenstein - Hochfeldstraße  
Fl. Nr. 1362/5  
94538 Fürstenstein

Weber Hans-Peter u. Jutta, Fl. Nr. 1361/2  
Drosselweg 23  
50374 Erfstadt

Jokisch Gert und Gisela, Fl. Nr. 1344/15  
Mainstraße 16  
63329 Egelsbach

Regner Gertraud, Fl. Nr. 1362  
Hochfeldstraße 10  
94538 Fürstenstein

Der Entwurfsverfasser:

ING.-BÜRO FÜR HOCHBAUPLANUNG  
Max-Bernhard Denk  
Perusaweg 8, 94538 Fürstenstein  
Telefon: 08504/4112 - Fax: 5156



Fürstenstein, 26.02.2007, 20.06.2007

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES“AM HOHEN STEIN“ IN  
FÜRSTENSTEIN MITTELS DECKBLATT NR. 21 AUF FL. NR. 1362/1  
M / 1 : 1000**

Gemeinde: Fürstenstein

Kreis: Passau

Reg.-Bezirk: Niederbayern

Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll um die Grundstücksfläche Fl. Nr. 1362/1 erweitert werden- Aus dieser Fläche sollen zwei Bauparzellen ausgewiesen werden.

Für den Änderungsbereich sollen die textlichen Festsetzungen teilweise geändert werden. Dies wird nachfolgend aufgeführt. Im übrigen verbleibt es bei den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 20.02.1990.

**Baugrenzen**

Die Baugrenzen auf Parzelle 3 Teilfläche aus Fl.Nr. 1362/1, sollen geändert werden. Die Baugrenze soll dem bestehenden Bestand sinnvoll angepasst werden.

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Die bestehende unterschiedliche Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird aufgehoben und als Grünfläche dargestellt.

Auf die vorzeitige Bürgerbeteiligung wird verzichtet, da sich die Erweiterung auf das Plangebiet nur unwesentlich auswirkt (§3 Abs. 1.Satz 2 Nr. 1 BauGB ). Die Fachstellenanhörung wird mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt ( § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

**Folgende textlichen Festsetzungen werden geändert:**

**1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 – 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet  
Gem. rechtskräftigen Bebauungsplan

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

**Zulässig sind:** für Parzelle 1 und 2

Typ A 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
U + I Untergeschoss am Hang und Erdgeschoss, soweit das Gelände um mehr als 1,50 m auf Gebäudeteile fällt; Untergeschoss und ein Vollgeschoss (Vollgeschoss nach BayBo) zwingend vorgeschrieben.

GRZ = 0,3 GFZ = 0,6  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

Typ B 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
E + I Erdgeschoss und Obergeschoss (Vollgeschoss nach BayBo)

GRZ = 0,3 GFZ = 0,6  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

Typ C 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
E + DG. Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss nach BayBo)

GRZ = 0,3 GFZ = 0,6  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

**2. Gestaltung der baulichen Anlage (Gebäude) für Parzelle 1 und 2**

2.1 Geplante Wohngebäude zur planlichen Festsetzung gem. Ziffer 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird für den Änderungsbereich wie folgt gefasst:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe  
**Typ A** – Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß – (U + 1)

Bei schwächer geneigtem od. ebenem Gelände  
**Typ B** – Erdgeschoß und Obergeschoß (E + 1)

Oder

**Typ C** – Erdgeschoß und Dachgeschoß (E+DG)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzulegen, und die Höhenlage der Straße und das Urgelände maßstäblich im Schnitt darzustellen.

(Im Eingabeplan ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen)

2.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ A zulässig sind zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (Typ A) = U + 1

Dachform	:	Satteldach
Dachneigung	:	25 – 32°
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0,85 m von OK Rohdecke bis OK Pfette ist möglich.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachflächen als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 1,5 m <sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muß mind. 2,0 m betragen.
Ortgang:	:	Überstand mind. 0,30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0,50 m
Zwerchgiebel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (ca. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1,2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Wandhöhe	:	bergseits ab bestehendem Gelände max. 5,00 m, talseits ab bestehendem Gelände max. 7,00 m, (best. Gelände ist gleich Urgelände).

- 2.3 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ B zulässig sind zwei Vollgeschosse:  
Erdgeschoß und Obergeschoß (Typ B) = E + 1

Dachform	:	Satteldach
Dachneigung	:	25 – 32°
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0,85 m von OK Rohdecke bis OK Pfette ist möglich.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachflächen als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 1,5 m <sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muß mind. 2,0 m betragen.
Ortgang:	:	Überstand mind. 0,30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0,50 m
Zwerchgiebel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (ca. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1,2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Wandhöhe	:	ab bestehendem Gelände max. 7,00 m, (best. Gelände ist gleich Urgelände).

2.4 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ C  
zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Typ C) = E + DG

Dachform	:	Satteldach
Dachneigung	:	28 – 35°
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis max. 1,50 m von OK Rohdecke bis OK Pfette ist möglich.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachflächen als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 1,5 m <sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muß mind. 2,0 m betragen.
Ortgang:	:	Überstand mind. 0,30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0,50 m
Zwerchgiebel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Haupt- gebäude untergeordnet (ca. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1,2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Wandhöhe	:	ab bestehendem Gelände max. 5,00 m, (best. Gelände ist gleich Urgelände).

### **3. Naturschutz- und Landschaftspflege**

- 3.1 Nachdem es sich um eine GRZ von 0,3 handelt, ist das vereinfachte Verfahren möglich.
- 3.2 Den grünordnerischen Belangen wird dadurch unter den Festsetzungen gem. Ziffer 0,7 des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 20.02.1990 entsprochen.
- 3.3 Der Nachweis für das vereinfachte Verfahren bezüglich Naturschutz- und Landschaftspflege, liegt als komplette Ausfertigung als Anhang den Unterlagen bei.

### **4. Textliche Hinweise**

#### **4.1 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung der baulichen Anlagen und der Oberflächen ist über die zentrale gemeindliche Kanalisation sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

#### **4.2 Wasserversorgung**

Der Planungsbereich ist bereits an das Leitungsnetz der Gemeinde Fürstenstein mit Wasserbezug von der Wasserversorgung „Zweckverband Fernwasserversorgung Bayr. Wald“ angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brandwasser ist damit gesichert.

#### **4.3 Stromversorgung/Telekommunikation**

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG. Der Stromanschluss befindet sich bereits auf dem vorh. Baugrundstück.  
Alle anfallenden Kosten sind vom betroffenen Grundstückeigentümern zu tragen.

#### 4.4 Bodenversiegelung / Schutz des Oberbodens

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen und als Hinweis in das Deckblatt Nr. 21 aufgenommen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Die Versiegelung der Stellplätze, Stauräume und Zufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belag (z.B. Granit, Verbundpflaster, Rasengittersteine usw.) auszuführen. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Planung:  
Fürstenstein, 26.02.2007

Ing.-Büro für Hochbauplanung  
Max-Bernhard Denk  
Perusaweg 8, 94538 Fürstenstein  
Telefon. 08504/4112 – Fax: 5156



5. Berechnung zum Nachweis < GRZ 0,3

**Parzelle 1:**

Grundstücksfläche:

$$\frac{26,50 + 25,00}{2} \times 28,00 + 27,00 \times 6,00 = 883,00 \text{ m}^2$$

Bebaute Flächen:

Wohnhaus:	13,00 x 11,00 – 2,00 x 3,00	=	137,00 m <sup>2</sup>
Garagen:	6,25 x 6,25	=	39,06 m <sup>2</sup>
Stellplatz:	8,00 x 6,25 x 0,5	=	25,00 m <sup>2</sup>
Zufahrt:	27,00 x 3,00 x 0,5	=	40,50 m <sup>2</sup>

---

Summe bebaute Flächen: = 241,56 m<sup>2</sup>

Maß der baulichen Nutzung:

$$\text{GRZ} = \frac{241,56}{883,00} = 0,27 < 0,3$$

**Parzelle 2:**

$$\begin{aligned} & \frac{25,50 + 16,50}{2} \times \frac{24,50 + 20,50}{2} + \frac{17,00 \times 15,00}{2} + \\ + & \frac{19,50 + 18,50}{2} \times \frac{17,50 + 14,50}{2} = 904,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bebaute Fläche:

Wohnhaus:	13,00 x 11,00	=	143,00 m <sup>2</sup>
Garagen:	6,25 x 6,25	=	39,06 m <sup>2</sup>
Stellplatz:	9,00 x 6,25 x 0,5	=	28,13 m <sup>2</sup>

---

Summe bebaute Flächen: = 210,19 m<sup>2</sup>

Maß der baulichen Nutzung

$$\text{GRZ} = \frac{210,19}{904} = 0,23 < 0,3$$

Zusammenstellung:

Gesamte Grundstücksflächen:

Parzelle 1: 883,00 m<sup>2</sup>

Parzelle 2: 904,00 m<sup>2</sup>

---

Gesamt: 1.787,00 m<sup>2</sup>

Gesamte bebaute Flächen:

Parzelle 1: 241,56 m<sup>2</sup>

Parzelle 2: 210,19 m<sup>2</sup>

---

Gesamt: 451,75 m<sup>2</sup>

$$\text{GRZ} = \frac{451,75}{1.787,00} = 0,25 < 0,3$$

Grundstücksfläche für Parzelle 3:

Gesamte Grundstücksfläche für

Fl. Nr. 1362/1 = 3.864,00 m<sup>2</sup>  
Abzüglich Parzellen 1 und 2 = 1.787,00 m<sup>2</sup>

---

Summe Parzelle 3 = 2.077,00 m<sup>2</sup>

+

Planung:  
Fürstenstein, 26.02.2007

Ing.-Büro für Hochbauplanung  
Max-Bernhard Denk  
Perusaweg 8, 94538 Fürstenstein  
Telefon. 08504/4112 – Fax: 5156

## Verfahrensablauf:

### **1. Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 29.03.2007 die Änderung des Bebauungsplanes („Am Hohen Stein“) mittels Deckblatt Nr. 21 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauBG beschlossen.

Fürstenstein, den 10. Sep. 2007  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik




### **2. Fachstellenanhörung/Bürgerbeteiligung:**

Den berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Des weiteren wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Hierfür wurde eine angemessene Frist vom 25.05.2007 bis zum 25.06.2007 eingeräumt.

Fürstenstein, den 10. Sep. 2007  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik



### **3. Abwägung von Stellungnahmen aus der Behörden- u. Nachbarbeteiligung:**

Der Gemeinderat stellte in seiner Sitzung am 30.08.2007 fest, dass aus der Behörden- und Nachbarbeteiligung keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht wurden. und damit grundsätzlich Einverständnis zur Änderung des Bebauungsplans „Am Hohen Stein“ mittels Deckblatt Nr. 21 besteht. Jedoch wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde angeregt, dass die vorgenommenen Änderungen im Bereich der vorhandenen Bauparzelle Nr. 3 (z. B. Baugrenzen, Aufhebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Änderung der Flächenbezeichnung) in der Begründung genau beschrieben werden müssen.

Die Untere Naturschutzbehörde sowie der technische Umweltschutz haben keine Einwendungen vorgebracht. Es wurden nur fachliche Informationen und Empfehlungen für zukünftige Verfahren mitgeteilt.

Eine erneute Auslegung des Deckblattes Nr. 21 ist nach Einarbeitung der Anregungen nicht erforderlich, da diese nur in der Begründung und nicht in den textlichen Festsetzungen erfolgen müssen.

Fürstenstein, den 10. Sep. 2007  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik




**4. Satzung:**

Der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.08.2007, die Änderung des Bebauungsplans „Am Hohen Stein“ mittels Deckblatt Nr. 21, in der Fassung vom 20.06.2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den 10. Sep. 2007  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik



**5. Bekanntmachung/Inkrafttreten:**

Das Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ i. d. F. v. 20.06.2007 tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang an den Ortstafeln am 10.09.2007 in Kraft. Das Deckblatt Nr. 21, sowie die Begründung dazu, liegt im Rathaus der Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Str. 9 während der allg. Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, den 10. Sep. 2007  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

