

# Änderung des Bebauungsplanes „AM HOHEN STEIN“ in Fürstenstein

## Deckblatt Nr. 23

nach §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

GEMEINDE: FÜRSTENSTEIN  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGS-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Aufsteller: Gemeinde Fürstenstein  
Vilshofenerstr. 9  
94538 Fürstenstein

Entwurfsverfasser:

HÖRMANNSDORF 40 94104 TITTLING  
Beraten - Planen - Bauen  
Alles aus einer Hand

**K. GRAF**

Internet: [www.k-graf.de](http://www.k-graf.de) E-mail: [info@k-graf.de](mailto:info@k-graf.de)

BAUPLANUNG  
BAUBETREUUNG

AUSFÜHRUNG  
DIENSTLEISTUNG

TEL. 08504/920110 FAX 08504/920210

K. GRAF  
HÖRMANNSDORF 40  
94104 TITTLING

TEL.: +49 8504 920 110  
MOBIL: +49 171 540 2178  
MAIL: [info@k-graf.de](mailto:info@k-graf.de)  
WEB: [www.k-graf.de](http://www.k-graf.de)

Ort/Datum: Tittling, den 24.04.2013

**K. GRAF**  
MAURER- UND BETONBAUERMEISTER  
HÖRMANNSDORF 40 94104 TITTLING  
TEL. 08504/920110 - FAX 020210

# BEGRÜNDUNG

## 1. Anlass

Der Bauherr, Herb Michael, Burgstallstraße 9, 94538 Fürstenstein, möchte auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1377/1, Gmkg. Fürstenstein das best. Wohnhaus und die best. Garage aufstocken und das Dachgeschoss ausbauen.

Der Planwunsch entspricht nicht den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“.

## 2. ÄNDERUNG

Das Wohngebäude und die Garage sollen auf 1,75 m Kniestockhöhe (einschl. Pfette) erhöht werden. Das Wohngebäude erhält im Süden einen Anbau im Bereich Erdgeschoss und Dachgeschoss und soll mit einem Zwerchgiebel ins Hauptgebäude integriert werden. Außerdem soll die best. Garage im Dachgeschoss überbaut werden. Durch die Anbauten werden die derzeitigen Baugrenzen in 2 Bereichen überschritten. Die Baugrenzen ändern sich entsprechend der planlichen Darstellung. Auf die umliegenden Grundstücke nehmen die Änderungen keinen Einfluss.

## 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKLBATT NR. 23

Belange des Naturschutzes sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es werden nur textliche bzw. gestalterische Festsetzungen (hier Baugrenzen, Garagen und Nebengebäude, Gebäude, Seitenverhältnis) des Bebauungsplanes geändert.

Hinter dem Baugrundstück, an der Nordseite, befindet sich ein größeres Waldgebiet. Die neue Firsthöhe des Gebäudes Burgstallstr. 9 befindet sich genau zwischen den Firsthöhen der benachbarten Gebäude der Burgstallstr. 7 und 11. Die neue Gestaltung des Gebäudes mit dem südlichen Anbau entspricht dem Charakter der benachbarten Gebäude und fügt sich in das Orts- und Straßenbild ein.

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten, deshalb erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren.

## 4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN: (gültig nur für Flur-Nr. 1377/1)

### **3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

#### **3.3. Baugrenze** siehe beiliegende planliche Darstellung.

**5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:** (gültig nur für Flur-Nr. 1377/1)

**0.6. Gebäude**

**0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3.  
(ergänzend)**  
(Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß)  
Hier zulässig U + I + D  
(DG darf Vollgeschoß werden, insges. 2 Vollgeschosse)

Dachform:	Satteldach, max. 26°
Dachdeckung:	Pfannen rot
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	max. 1,75 m (gem. von Rohdecke bis OK. Pfette)
Ortgang:	Überstand bis 0,75 m
Traufe:	Überstand bis 0,75 m
Wandhöhe:	max. 7,00 m
Seitenverhältnis:	Breite : Länge = max. 1:1

Die Geltung der (regulären) Abstandflächenanforderungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiter.