

Endausfertigung

Deckblatt Nr. 28

Bebauungsplan M 1:1000

„Am Hohen Stein“ Gemeinde Fürstenstein

WA- Allg. Wohngebiet

(gem. § 4 BauNVO)

Grundstück Helmö

Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage

gem. § 13 BauGB – (Vereinfachtes Verfahren)

Aufsteller : Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9
94 538 Fürstenstein

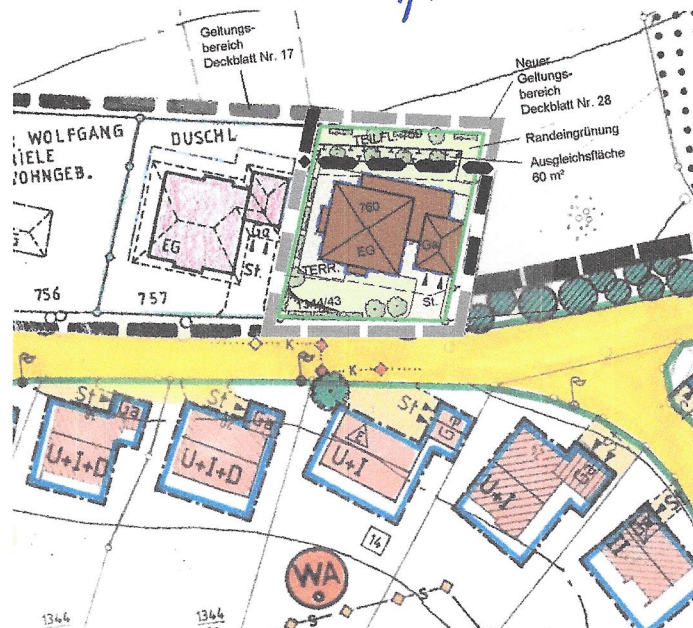
Aufstellungsort : Gde. Fürstenstein / Fl.-Nr.: 1344/43, 760 und
Teilfl. aus Fl.-Nr.: 759 der Gmkg. Fürstenstein

Antragsteller : **Carola und Ludwig Helmö**
Am Bahnhof 4, 94538 Fürstenstein

Planung : Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94 104 Tittling
Tel. 08504/8787, Fax 1213
e-mail: info@w-neumeier.de
Internet: www.w-neumeier.de



f. Neumeier



Ort/Datum : Tittling/Muth, 10.08.2017

Geändert : **23.11.2017**

Verfahrensvermerke: (vereinfachtes Verfahren) gem. § 13 BauGB

(Deckblatt Nr. 28 zum Beb.- plan „Am Hohen Stein“ Gemeinde Fürstenstein)

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **10.08.2017** die Änderung des Bebauungsplanes „**Am Hohen Stein**“ durch **Deckblatt Nr. 28** in der Fassung vom **10.08.2017** beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
- b) Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3. BauGB wurde die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **05.10.2017** bis **09.11.2017** beteiligt.
- c) Der Abwägungsvorgang erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom **23.11.2017**.
- d) Der Gemeinderat hat das **Deckblatt Nr. 28** zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ in der Sitzung vom **23.11.2017** in der Fassung vom **23.11.2017** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- e) Ausfertigung:

Fürstenstein, **04. DEZ. 2017**

Gemeinde Fürstenstein

1. Bürgermeister Stephan Gawlik

- f) Das **Deckblatt Nr. 28** in der Fassung vom **23.11.17** wird mit Tag der amtlichen Bekanntmachung, das ist am **05.12.17** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Fürstenstein, **05. DEZ. 2017**

Gemeinde Fürstenstein

1. Bürgermeister Stephan Gawlik

Änderung durch Deckblatt Nr. 28

ALLG. WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO Beb.-plan „Am Hohen Stein“ Gemeinde Fürstenstein

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Die planlichen Festsetzungen sowie sonstige Festsetzungen und Darstellungen und die textlichen Festsetzungen mit Begründung und Erläuterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der vorangegangenen Deckblätter behalten ihre Gültigkeit, außer folgender Art der Änderung:

Erweiterung des Geltungsbereiches und der Baugrenzen für Grundstück Helmö Fl.- Nr.: 1344/43, 760 und Teilfl. aus Fl.-Nr. 759 im Bereich vorhergehendes Deckblatt Nr. 17 zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage.

Textliche Festsetzungen

1) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Best. Baufläche	ca. <u>260 m²</u>
Neue Baufläche	ca. <u>320 m²</u>

Differenz ca. 60 m² mehr Baufläche, d.h. eine Ausgleichsfläche ist erforderlich.

Die Ausgleichsfläche wird als Streuobstwiese mit Hochstamm- Obstbäumen (robuste Sorten) darunter extensiv genutzte Wiese (1 - 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes ab dem 01.07., zweite Mahd frühestens 6 - 8 Wochen später) mit keinerlei Düngung angelegt. Als Abgrenzung zum Hausgarten wird eine lockere Heckenpflanzung aus heimischen Wildsträuchern angelegt. Die Ausgleichsfläche, die sich möglichst ungestört entwickeln kann, liegt innerhalb der Hausgarteneinzäunung (jeglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten).

Gehölzarten: Apfelbäume, Kirschbäume, Pflaumenbäume, Zwetschgenbäume, Pfirsichbäume, Birnenbäume St.-U. ca. 8-10 cm, ca. 4 Stück. (Obstbaum-Hochstämme) Der gesetzliche Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.





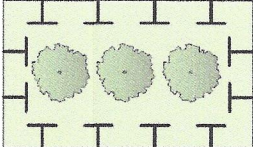
Oberflächenbefestigung: Wiese mit Wildrasensaat (ca. 60 m²)

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- 2) Im Norden wird eine Randeingrünung mit 3,00 m festgesetzt, bepflanzt mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Pflanzliste für die Eingrünung:
Buche, Ahorn sowie Haselnusssträucher.
- 3) EG- Bauweise mit Walmdach 16 - 28° Dachneigung.

- 4) Untergeordnete Anbauten auch zwischen Wohnhaus und Garage können mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 5) Traufhöhe Garage auch 3,20 m zulässig.
- 6) Dacheindeckung auch in schwarz zulässig.
- 7) Dachüberstand 0-50 cm zulässig.
- 8) Aufschüttung bis 1,00 m zulässig und Abgrabungen bis 1,75 m zulässig.
- 9) An den Grundstücksgrenzen sind auch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und zusätzlich eine Einfriedung bis max. 1,00 m Höhe.
- 10) Terrassenflächen und Wege sind nicht der GRZ zuzurechnen, wenn Sie auf Splitt und Frostschutz zur freien Versickerung gebaut sind, oder das ablaufende Oberflächenwasser in eigener Wiesenfläche versickern kann.
- 11) Bodendenkmalpflege
Event. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.
- 12) Die Eingrünung muss die gesetzlichen Grenzabstände zu landw. Nutzflächen einhalten.
- 13) Forst (Wald):
Bei dem Gehölzbestand des Baugrundstückes handelt es sich nicht um Wald und kann gerodet werden.
Bzgl. des Gehölzbestandes auf dem östl. Grundstück Fl.-Nr. 759 muss vom Bauherrn eine Haftungsausschlusserklärung zugunsten der Eigentümer der Fl.-Nr. 759 abgeschlossen werden (privatrechtliche Vereinbarung).

Zeichenerklärung für die planliche Festsetzungen

- 1)  Geltungsbereich
- 2)  Urspr. Geltungsbereich
- 3)  Baugrenze
- 4)  Randeingrünung
- 5)  Ausgleichsfläche

Begründung:

Durch Zukauf im nördlichen Bereich kann das Gebäude etwas mehr Freifläche im Süden gewinnen, die Garage steht besser im Nord- Ostbereich des Grundstückes. Die Baugrenzen werden angepasst, sind jedoch von der Baufläche unwesentlicher größer als ursprünglich vorhanden, dafür wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht.

Die Erschließung ist gesichert.

Aufgestellt:
Tittling/ Muth, 10.08.2017
geändert: 23.11.2017

Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl. Ing. FH
Muth 2a – 94104 Tittling

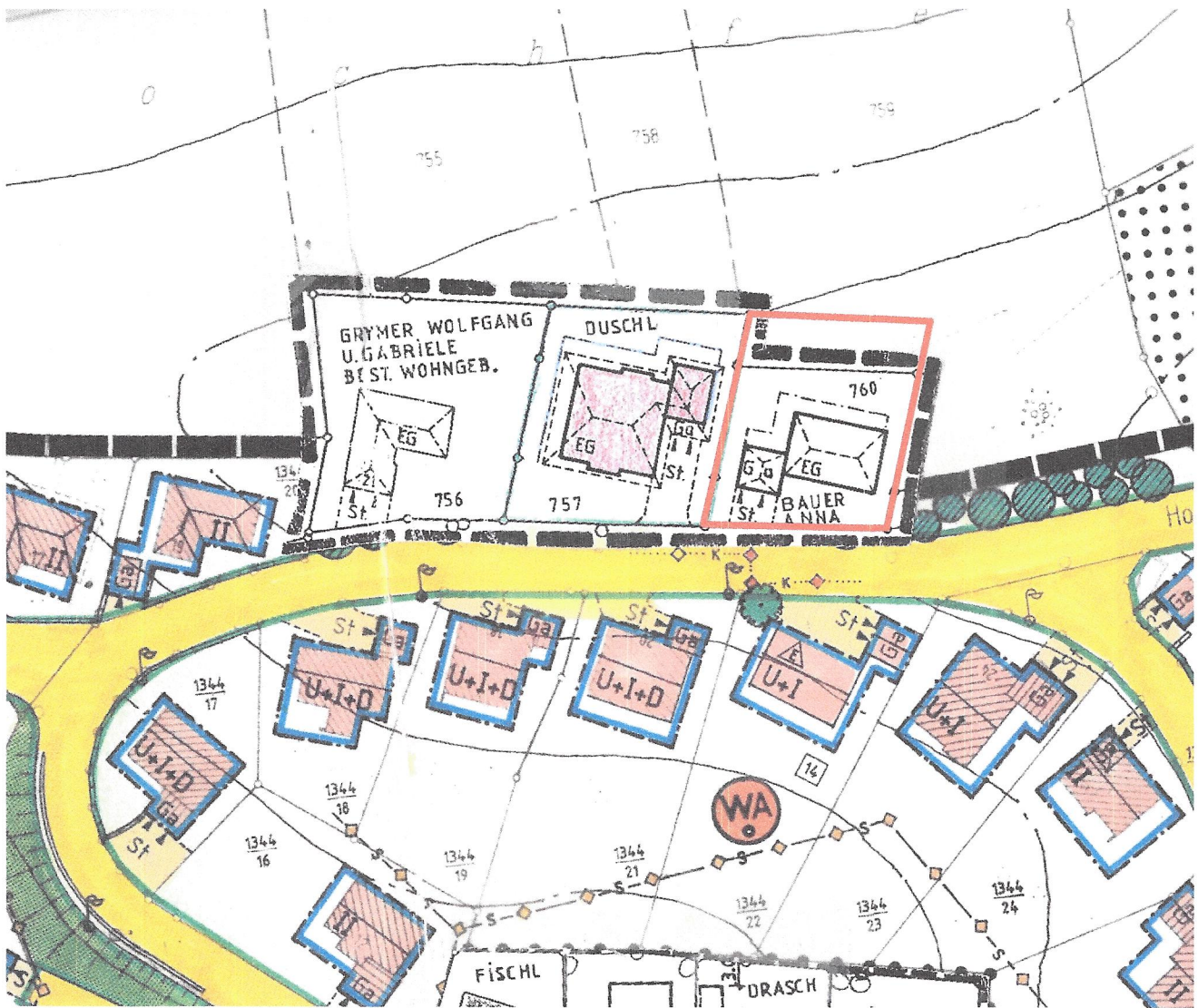

Tel.: 08504-8787, Fax: - 1213

e-mail: inf@w-neumeier.de www.w-neumeier.de



Anlage:
Deckblatt Nr. 17

Deckblatt Nr. 28
Verfahrensvermerke



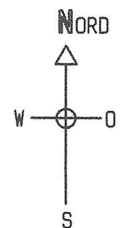
KOPIE AUS RECHTSKRÄFTIGEM

(DECKBLATT NR. 17)

BEBAUUNGSPLAN "AM HOHEN STEIN"

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

M 1:1000



PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

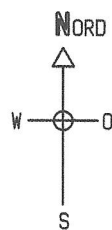
AUFGESTELLT:

TITTLING/MUTH, 10.08.2017

NR.: 2606/17

GEÄNDERT: 23.11.2017





LUFTBILD M 1:1000

DECKBLATT NR. 28

BEBAUUNGSPLAN "AM HOHEN STEIN" GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

WA- ALLG. WOHNGEBIET (gem. §4 BauNVO)

NEUBAU WOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE
gem. § 13 BauGB - (Vereinfachtes Verfahren)

AUFSTELLER: GEMEINDE FÜRSTENSTEIN
VILSHOFENER STRASSE 9
94538 FÜRSTENSTEIN

BAUORT: FL.-NR.: 1344/43, 760 UND
TEILFL. AUS FL.-NR.: 759
GMKG.: FÜRSTENSTEIN

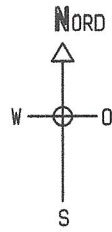
ANTRAGSTELLER: CAROLA UND LUDWIG HELMÖ
AM BAHNHOF 4
94538 FÜRSTENSTEIN

PL: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

TITTLING/MUTH, 10.08.2017

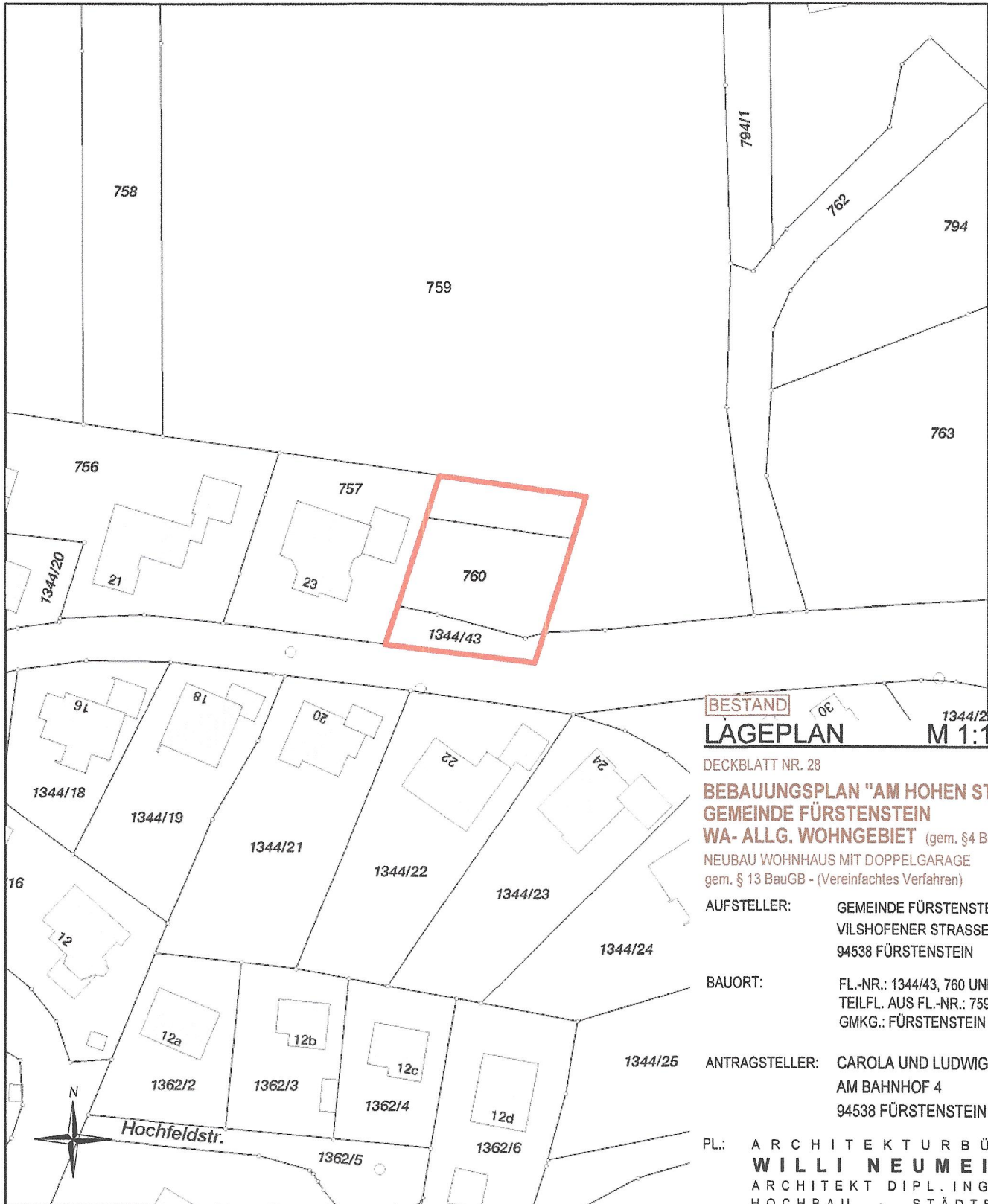
GEÄNDERT: **23.11.2017** NR.: 2606/17



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen - Außenstelle Passau-

Erstellt am: 29.06.2017

Gemarkung: Fürstenstein



BESTAND
LAGEPLAN M 1:1000

DECKBLATT NR. 28

BEBAUUNGSPLAN "AM HOHEN STEIN"
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN
WA- ALLG. WOHNGEBIET (gem. §4 BauNVO)

NEUBAU WOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE
gem. § 13 BauGB - (Vereinfachtes Verfahren)

AUFSTELLER: GEMEINDE FÜRSTENSTEIN
VILSHOFENER STRASSE 9
94538 FÜRSTENSTEIN

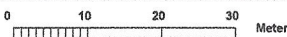
BAUORT: FL.-NR.: 1344/43, 760 UND
TEILFL. AUS FL.-NR.: 759
GMKG.: FÜRSTENSTEIN

ANTRAGSTELLER: CAROLA UND LUDWIG HELMÖ
AM BAHNHOF 4
94538 FÜRSTENSTEIN

PL: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

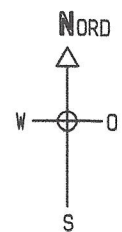
Maßstab 1:1.000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

TITTLING/MUTH, 10.08.2017

GEÄNDERT: 23.11.2017 NR.: 2606/17



BAUFENSTER M 1:500

DECKBLATT NR. 28

BEBAUUNGSPLAN "AM HOHEN STEIN"
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

WA- ALLG. WOHNGEBIET (gem. §4 BauNVO)

NEUBAU WOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE
gem. § 13 BauGB - (Vereinfachtes Verfahren)

AUFSTELLER: GEMEINDE FÜRSTENSTEIN
VILSHOFENER STRASSE 9
94538 FÜRSTENSTEIN

BAUORT: FL.-NR.: 1344/43, 760 UND
TEILFL. AUS FL.-NR.: 759
GMKG.: FÜRSTENSTEIN

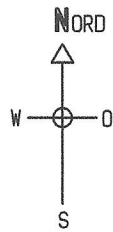
ANTRAGSTELLER: CAROLA UND LUDWIG HELMÖ
AM BAHNHOF 4
94538 FÜRSTENSTEIN

PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7849654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

TITTLING/MUTH, 10.08.2017

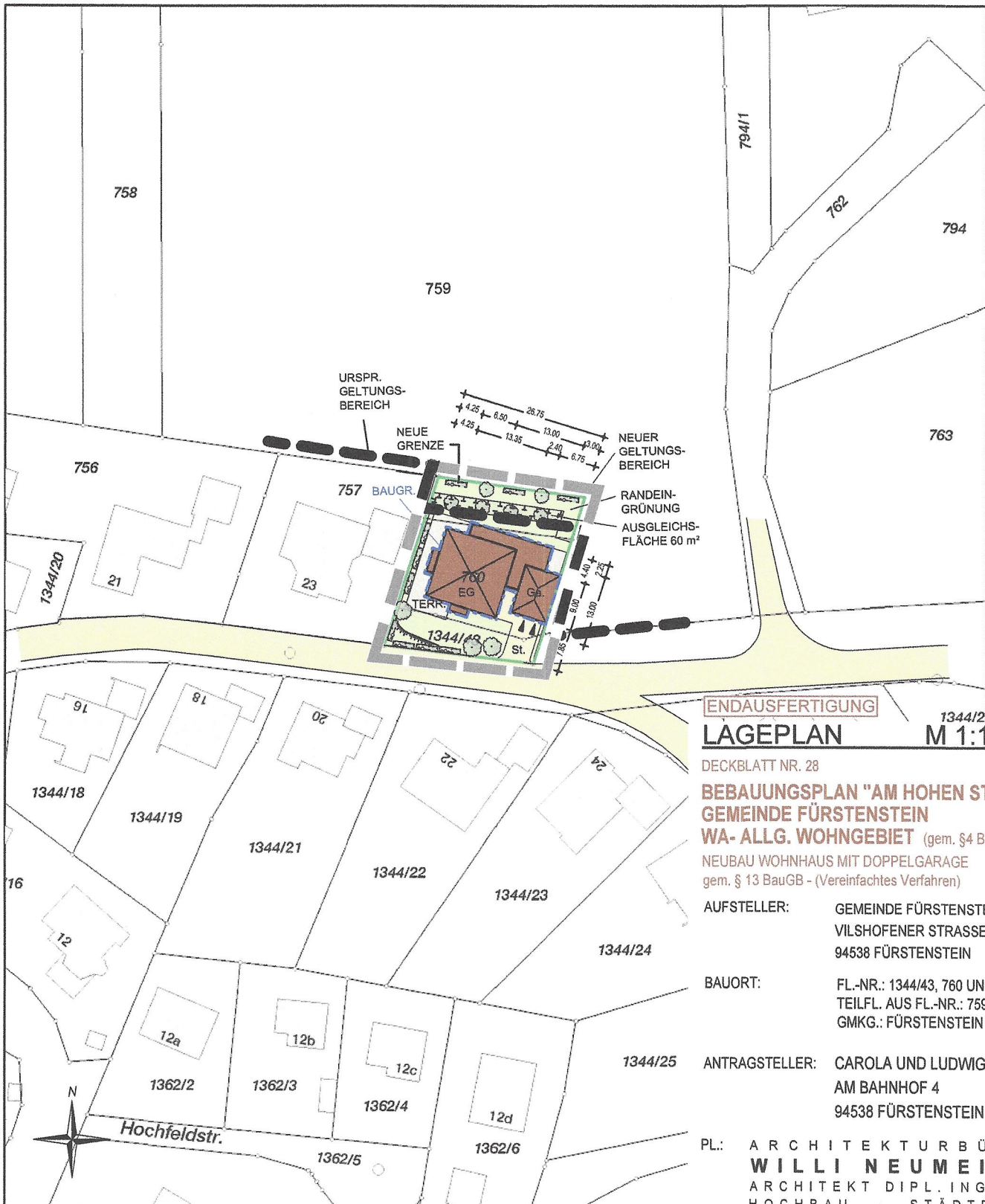
GEÄNDERT: **23.11.2017** NR.: 2606/17



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen - Außenstelle Passau-

Erstellt am: 29.06.2017

Gemarkung: Fürstenstein



ENDAUSFERTIGUNG
LAGEPLAN M 1:1000

DECKBLATT NR. 28

BEBAUUNGSPLAN "AM HOHEN STEIN"
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN
WA- ALLG. WOHNGEBIET (gem. §4 BauNVO)

NEUBAU WOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE
gem. § 13 BauGB - (Vereinfachtes Verfahren)

AUFSTELLER: GEMEINDE FÜRSTENSTEIN
VILSHOFENER STRASSE 9
94538 FÜRSTENSTEIN

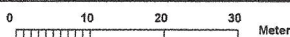
BAUORT: FL.-NR.: 1344/43, 760 UND
TEILFL. AUS FL.-NR.: 759
GMKG.: FÜRSTENSTEIN

ANTRAGSTELLER: CAROLA UND LUDWIG HELMÖ
AM BAHNHOF 4
94538 FÜRSTENSTEIN

PL: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

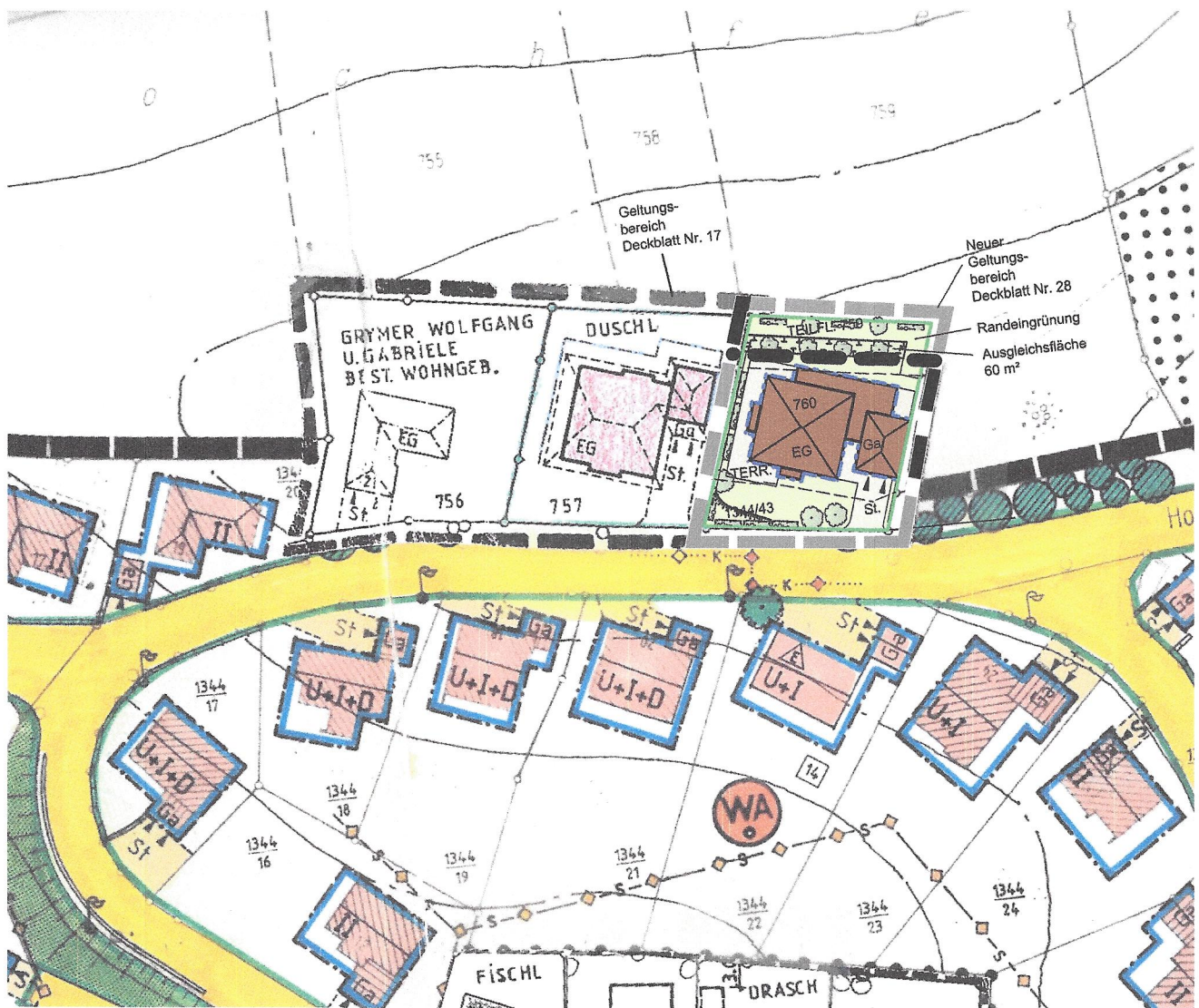
Maßstab 1:1.000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

TITTLING/MUTH, 10.08.2017

GEÄNDERT: 23.11.2017 NR.: 2606/17



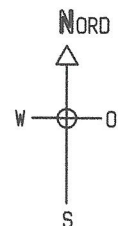
ENDAUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN "AM HOHEN STEIN"

DECKBLATT NR. 28

M 1:1000

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



PL: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

AUFGESTELLT:

TITTLING/MUTH, 10.08.2017

NR.: 2606/17

GEÄNDERT: 23.11.2017

