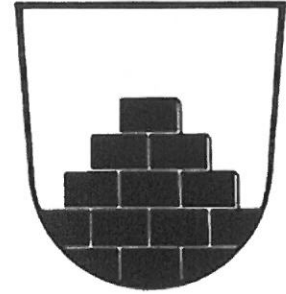


GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ Änderung durch Deckblatt 29 - Endfertigung -

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
für den Bereich der FINrn.: 1362/9 + 1362/10, Gemarkung: Fürstenstein

Inhalt

- A. Begründung**
- B. Textliche Festsetzungen**
- C. Verfahrensvermerke**
- D. Bebauungsplan M 1:1000 Bestand (DB 21)**
- E. Bebauungsplan M 1:1000 DB 29**
- F. Luftbild**
- G. Geländeschnitte M 1:200**

Entwurf vom	01.10.2019
ergänzt	30.01.2020
Endfertigung	10.03.2020

Bearbeitung:

Krautloher Architekten GmbH
Abt-Cölestin-Platz 1
94474 Vilshofen a.d. Donau
Tel.: 08541 9627-0

A. BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Hohen Stein" durch Deckblatt Nr. 29

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll im Bereich der Flurnummern 1362/9 + 1392/10 geändert werden. Auf diesem Bereich sind zwei Bauparzellen ausgewiesen (s. DB Nr. 21).

Für den Änderungsbereich sollen die textlichen und planlichen Festsetzungen teilweise geändert werden. Diese werden nachfolgend dargestellt. Alle übrigen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen Deckblätter, behalten ihre Gültigkeit.

Beschreibung

Die Aufteilung des Flurstückes in zwei Bauparzellen, wie in DB 21 beschrieben, wird nicht durchgeführt.

Die oben genannten Flurstücke werden vom Bauwerber mit nur einem Gebäude bebaut.

Daraus ergibt sich eine unterschiedliche Lage des neu geplanten Gebäudes, so dass die Baugrenzen entsprechend geändert werden müssen.

Zusätzlich wird vom Bauwerber eine ebenerdige, möglichst barrierefreie Planung gewünscht. Für das Maß der baulichen Nutzung werden hierzu Änderungen nötig.

In der Gestaltung des geplanten Gebäudes ergibt sich daraus auch die Änderung für die Dachform (Pulldach), da durch das versetzte Dach der Baukörper insgesamt filigranter gestaltet werden kann.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderung folgender Ziffern

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Typ A	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
U + I	Untergeschoss am Hang und Erdgeschoss, soweit das Gelände
um	mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe fällt.
I (EG)	Zusätzlich ist die Ausführung nur EG möglich, sofern die Wandhöhenvorgaben eingehalten werden.
	GRZ = 0,3
	GFZ = 0,6

2 Gestaltung der baulichen Anlage (Gebäude)

2.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ A

Dachform	Satteldach, Pulldach
Dachneigung	Satteldach (25°-32°), Pulldach (10° – 16°)
Dachdeckung	Pfannen- bzw. Ziegeleindeckung rot-braun-grau Bei Dachneigung < 10° Blecheindeckung
Seitenverhältnis	Entfällt für die Bauweise nur EG
Wandhöhen	Talseits ab bestehendem Gelände max. 5,00 m Firsthöhe ab bestehendem Gelände max. 7,00 m

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhe sind die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden nicht festgesetzt.

Zusätzlich zu den bereits getroffenen Festsetzungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind zulässig, Stützmauern sind unzulässig.

Das Urgelände bleibt an der Grundstücksgrenze bis zu einem Streifen von 0,50 m unverändert.

C. Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 22.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 in Zusammenhang mit § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Deckblatt Nr. 29 des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2019 hat in der Zeit vom 29.10.2019 bis 02.12.2019 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 in Zusammenhang mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Deckblatt Nr. 29 des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2019 hat in der Zeit vom 29.10.2019 bis 02.12.2019 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2020 sämtliche Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren abgewogen und den Entwurf des Deckblattes Nr. 29 in der Fassung vom 30.01.2020 gebilligt.
5. Auf Grund der Änderungen zum Deckblatt Nr. 29 des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2019 wurden die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 04.02.2020 bis 10.03.2020 beteiligt.
6. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2020 sämtliche Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken aus dem erneuten Auslegungsverfahren abgewogen und den Entwurf des Deckblattes Nr. 29 in der Fassung vom 10.03.2020 gebilligt.
7. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.03.2020 das Deckblatt Nr. 29 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2020 als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den 16.03.2020


Walter Knoller, Zweiter Bürgermeister
der Gemeinde Fürstenstein



8. Ausgefertigt

Fürstenstein, den 16.03.2020


Walter Knoller, Zweiter Bürgermeister
der Gemeinde Fürstenstein



9. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 29 des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ wurde am 17.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

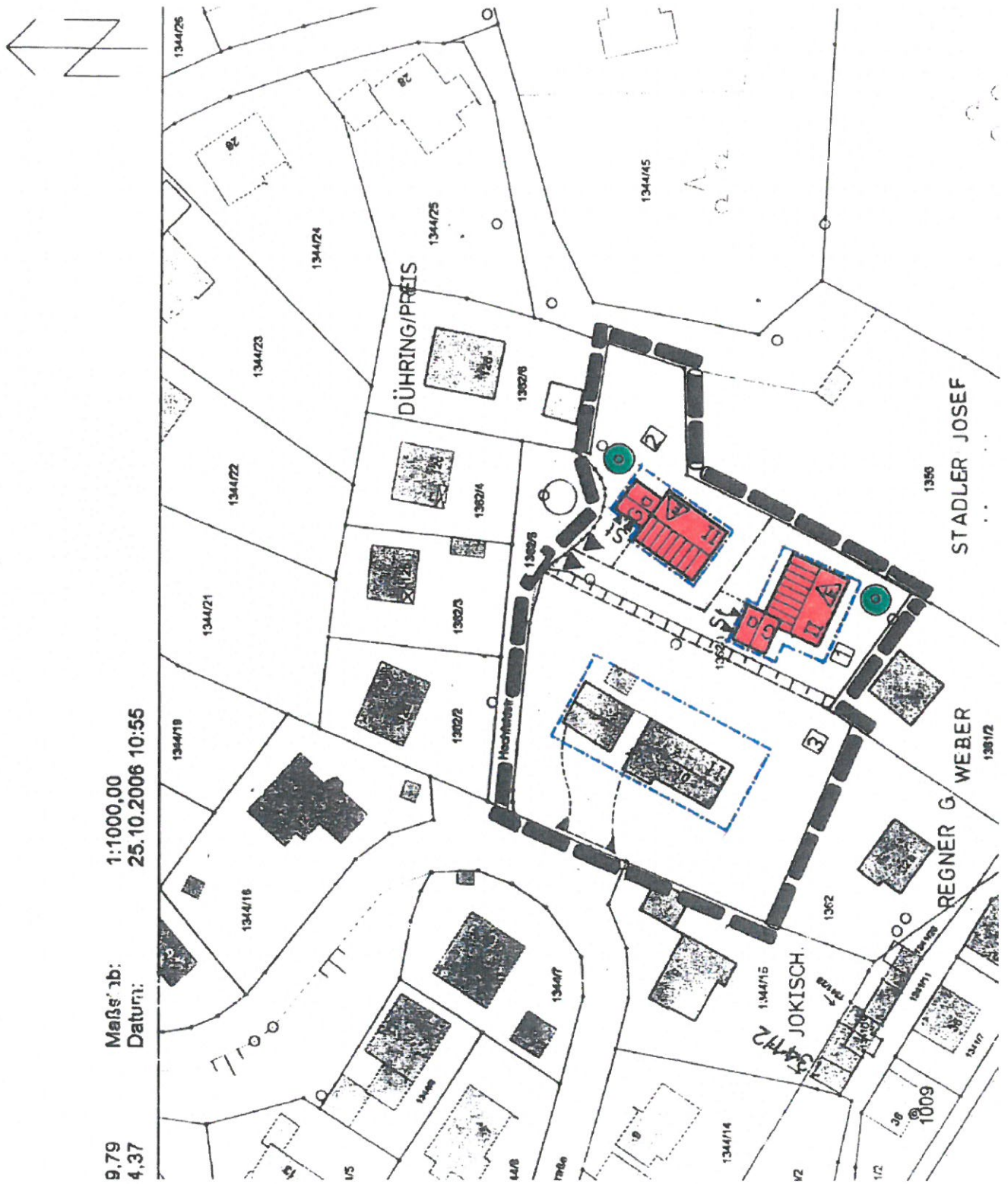
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Fürstenstein, den 17.03.2020


Walter Knoller, Zweiter Bürgermeister
der Gemeinde Fürstenstein



D. LAGEPLAN (Deckblatt Nr.21) M 1/1000



E. LAGEPLAN (Deckblatt Nr. 29) M 1/1000

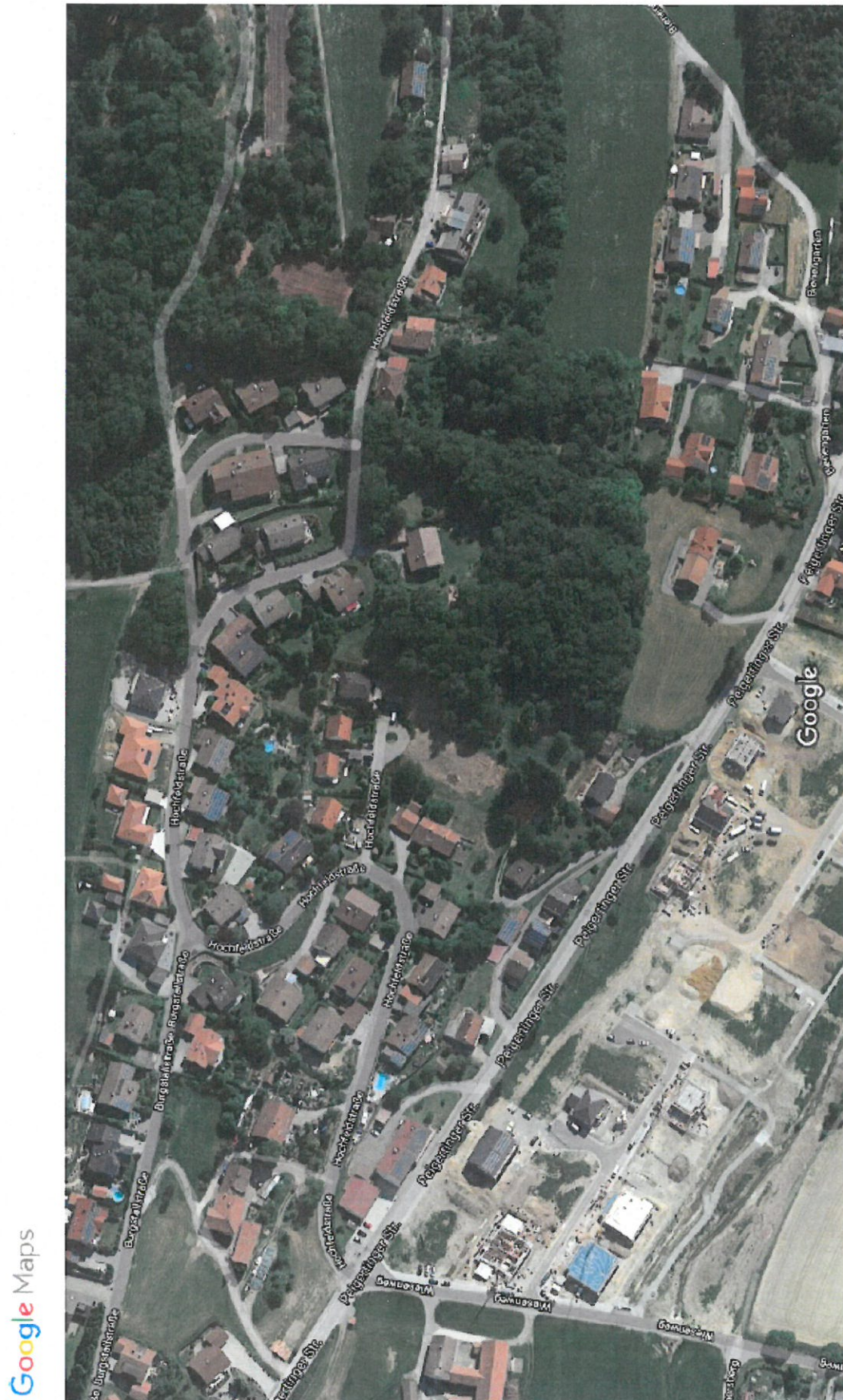
Flurstück: 1362/9
Gemarkung: Fürstenstein

Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

5398942



F. LUFTBILD (aus GoogleMaps, 05.03.2020, kein Maßstab)



Bilder © 2020 GEDDIS Brno, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent/Mapbox, Technologies Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009) 20 m

G. GELÄNDESCHNITTE (Deckblatt Nr. 29) M 1/200

