

BEBAUUNGSPLAN AM HOLLERACKER

ORTSTEIL NAMMERING

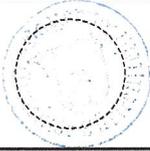
FERTIGUNG
FÜR
GEMEINDE

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REGIERUNGS-BEZIRK:

FÜRSTENSTEIN
PASSAU
NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Fürstenstein, den

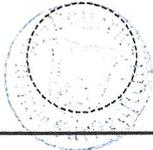
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 15.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Fürstenstein, den

1. Bürgermeister



Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.1997 eine angemessene Frist vom 05.05.97 bis 06.06.97 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:
Fürstenstein, den

1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.1997 hat in der Zeit vom 05.05.97 bis 06.06.97 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG:
Fürstenstein, den

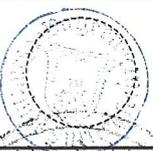
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.97 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.97 bis 07.11.97 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 24.09.97 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG:
Fürstenstein, den

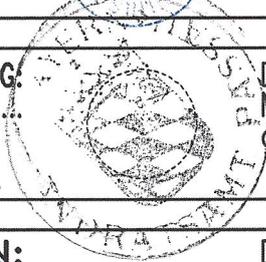
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.12.1997 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:
Passau, den

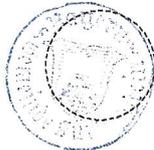
1. Bürgermeister



Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 9. MRZ. 1998 Nr. 64-113P den Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:
Fürstenstein, den

1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 18.03.98 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

8. PLANUNG:
Landshut, den 10.04.1997
Landshut, den 15.07.1997
Landshut, den 16.12.1997

MAX ZAUNSEDER
ARCHITEKT
STÄDTEBAULICHE
PLANUNGEN
PÖNAIERGASSE 13
84036 LANDSHUT/BERG
TEL.: 0871-89235/FAX: -25217

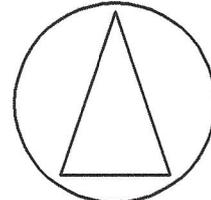


BYAK
87 229

PLANUNTERLAGEN:

Digitalisiert nach amtlichen Flurkarten i. M. 1 : 1 000, Stand der Vermessung vom Jahr 1990, nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Höhenschichtlinien vergrößert und digitalisiert. Zur Höhenentnahme für ing.-technische Zwecke nur bedingt geeignet. Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen im August 1994 (keine Vermessungsgenauigkeit). Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

N O R D



M A S S T A B
1 : 1 0 0 0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = ca. 550 m²

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung mind. 1,00 m vom Fahrbahnrand entfernt. senkrechter Holzlattenzaun. Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Eine Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-liste ist zulässig.

Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder heimischen Naturstein

Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,10 m

Sockelhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

Stützmauern: Unzulässig

Art und Ausführung: Seitliche u. rückwärtige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoffummantelten Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen und einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-liste.

Höhe des Zaunes: Über Gelände höchstens 1,10 m

Sockel: Unzulässig

Stützmauern: Unzulässig

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

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen einschließlich Nebenräume nicht länger als insgesamt 8,00 m sein.

Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform u. Dachneigung erhalten.

Wandhöhe: Im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.4. Die Anzahl der Garagen oder Stellplätze wird mit mind. 1,5 Garagen oder Stellplätzen je Wohnung festgelegt (WE x 1,5).

Je Wohneinheit werden mindestens eine Garage oder ein Stellplatz festgelegt, die entsprechend des Planeintrages als Garagen (Ga) mit nicht eingezäunten Stauraum (Sta) ausgewiesen sind.

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

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (II)

- Dachform: **Haustyp I+D** = Satteldach 28° - 35°
(auch Satteldach mit Krüppelwalm max. 1/3 der Giebelfläche)
- Dachform: **Haustyp II** = Satteldach 25° - 30°
- Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun
Dachgauben: Zulässig ab 30° bis 1,20 m² Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.
- Zwerchgiebel: Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (Maximal 1/3 Breite der Dachfläche und gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude)
- Dacheinschnitte: Unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
- Kniestock: **Haustyp I+D**: zulässig bis max. 1,20 m ab Seitenverhältnis 1:1,35
Kniestock: **Haustyp II**: unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß bis 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette.
- Ortgang: Überstand mindestens 0,30 m, nicht über 0,50 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
- Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
- Taufseitige Wandhöhe: **Haustyp I+D** = nicht über 4,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
- Taufseitige Wandhöhe: **Haustyp II** = nicht über 5,70 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
- Sockelhöhe: Maximal 0,30 m (farblich nicht abgesetzt)
- Seitenverhältnis: Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1:1,25
- Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

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.

Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.6.3. Bauliche Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Charakter des Ortes und dem Landschaftsbild anpassen.

Die Gebäude sollen unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich gebaut werden.

0.7. B E P F L A N Z U N G

0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 250 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je Grundstück als sogenannter Hausbaum an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

0.7.2. Für Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mindestens 2,0 m entsprechend Art. 47 AGBGB einzuhalten.

0.7.3. Artenwahlliste:

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

0.8.

0.8.1.

0.9.

0.9.1.

0.10.

0.10.1.

T

0.11.

0.11.1.

0.12.

0.12.1.

0.12.2.

0.12.3.

0.13.

0.13.1.

0.13.2.

0.13.3.

0.13.4.

0.14.

0.14.1.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bäume:

Rotbuche
Stieleiche
Spitzahorn
Winterlinde
Sommerlinde
Zitterpappel

Ulme
Birke
Esche
Hainbuche
Schwarzerle
Obstbäume

Gehölze:

Hasel
Liguster
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Vogelbeere
Feldahorn

Traubenkirsche
Schneeball
Pfaffenhütchen
Wildrosen
Obstgehölze

0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

0.8.1. Keine Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Holleracker"

0.9. ABFALLBESEITIGUNG

0.9.1. Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Die Standflächen der Müllgefäße sind möglichst nahe an der öffentlichen Straße vorzusehen. Anderenfalls sind die Müllgefäße für die Leerung bzw. Abfuhr an den Straßenrand zu bringen.

0.10. ABSTANDSFLÄCHEN

0.10.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

TEXTLICHE HINWEISE

0.11. ENERGIEVERSORGUNG

0.11.1. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird das OBAG-Regionalzentrum 94535 Eging am See, Kollmering 14, verständigt. Die Kabeltrassen werden örtlich genau bestimmt und erforderliche Sicherheitsvorkehrungen festgelegt. Die Richtlinie DIN 1998 für die Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen wird beachtet.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

0.12. WASSERWIRTSCHAFT

0.12.1. Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Grundstückszufahrten sind mit humus- oder rasenverfugten Pflasterrasengittersteinen, Schotter-, Rasen- und Betonverbundpflaster auszubilden.

0.12.2. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

0.12.3. Die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung (Nutzvolumen ca. 3 bis 5 cbm) wird empfohlen. Die Sickerfähigkeit der Böden ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit (steiniger Boden) nicht gegeben.

0.13. EMPFEHLUNGEN FÜR ENERGIEBEWUSSTES BAUEN

0.13.1. Schon bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen. Durch spätere Betriebskosteneinsparung sind viele dieser Maßnahmen auch wirtschaftlich. Insbesondere ist zu achten auf:

0.13.2. Energiesparende und bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage

0.13.3. Nutzung der Sonnenenergie als unerschöpflichem und umweltfreundlichen Energieträger durch Solaranlagen

0.13.4. Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Garten, Toilettenspülung)

0.14. DENKMALPFLEGE

0.14.1. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

ZEL

1.

1.1.

1.1.1.

2.

2.1.

2.1.1.

3.

3.1.

3.2.

3.3.

4.

4.1.

5.

5.1.

6.

6.1.

6.2.

6.3.

6.4.

7.

7.1.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zahl der Vollgeschosse
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschobzahl: Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1.  Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (Vollgeschoß nach BayBO) oder Erdgeschoß und Obergeschoß
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.  Offen

3.2.  Nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig

3.3.  Baugrenze, überbaubare Flächen

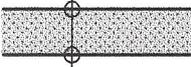
4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

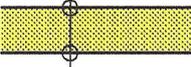
4.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Holleracker" nicht vorhanden.

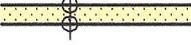
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

5.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Holleracker" nicht vorhanden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1.  Bestehende Straßenverkehrsflächen, Maße wie vermessen

6.2.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen. Ausbau nach Straßenplanung. Der versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und wird mit den Straßenausbauplänen festgelegt.

6.3.  Öffentliche Fußwege, Maße wie vermessen

6.4.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

7.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Holleracker" nicht vorhanden.

ZEIC

8.

8.1.

8.2.

9.

9.1.

10.

10.1.

11.

11.1.

12.

12.1.

13.

13.1.

14.

14.1.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1.  20 KV - Freileitung der OBAG zum Abbruch vorgesehen

8.2.  Geplantes 20 KV - Erdkabel der OBAG

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  Verkehrsgrünflächen

10. WASSERFLÄCHEN

10.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Holleracker" nicht vorhanden.

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

11.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Holleracker" nicht vorhanden.

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD

12.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Holleracker" nicht vorhanden.

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

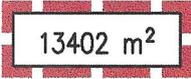
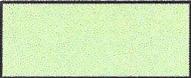
13.1.  Zwingend neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.7. der textlichen Festsetzungen für einen "Hausbaum" je Grundstück bzw. geplanter Parzelle

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

14.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Holleracker" nicht vorhanden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

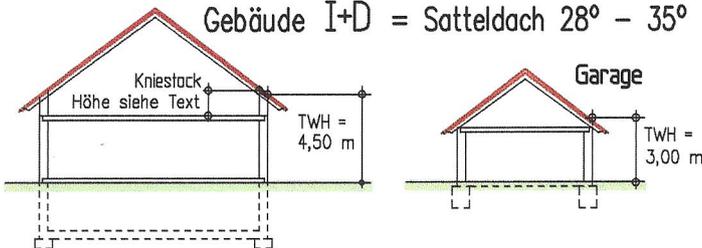
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt
- 15.2.  Garagen (Einzel- und Doppelgaragen), Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.4.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung
- 15.5.  Parzellennummer
- 15.6.  Private Grundstücksflächen (Gartenflächen)
- 15.7.  Gebäude zum Abbruch vorgesehen
- 15.8.  Plandarstellung nach dem Vorentwurf des Bebauungsplanes

16. SCHEMA - SCHNITTE

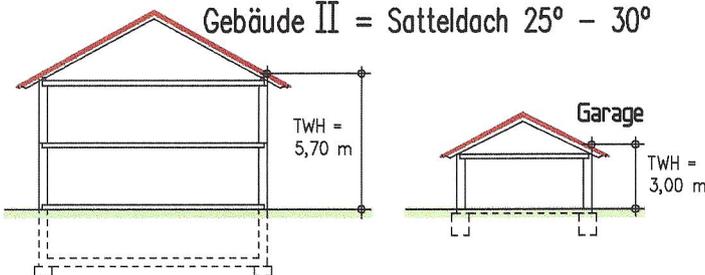
- 16.1. Schema-Schnitt Wohngebäude und Garage

Gebäude I+D = Satteldach $28^\circ - 35^\circ$



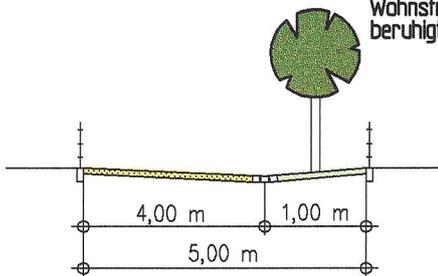
- 16.2. Schema-Schnitt Wohngebäude und Garage

Gebäude II = Satteldach $25^\circ - 30^\circ$



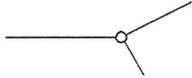
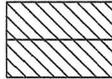
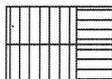
- 16.3. Schema-Schnitt Wohnstraße

Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau



KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 17.1.  Grenzstein
- 17.2.  Katasterfestpunkt
- 17.3.  Flurstücksgrenze
- 17.4.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.5.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.6.  Böschungen
- 17.7.  Ortstafel
- 17.8.  Laubbäume
- 17.9.  Nadelbäume
- 17.10.  Grünland
- 17.11.  Höhenpunkt
- 17.12. $\frac{1234}{5}$ Flurstücksnummern
- 17.13.  Höhengichtlinien
 0,5 m
 1,0 m
 5,0 m
 10,0 m

B
A

G E
L A
REGIE

1. AUF
Fürstens

2. FAC
Fürstens

3. BO
Fürstens

4. A U
Fürstens

5. S
Fürstens

6. G E
Passau

7. IN
Fürstens

8. P
Landsh
Landsh
Landsh

M A X
A R
S T Ä D
P L A
P Ö N A
84036
TEL.: 08

Zeichnun