

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM HOLLERACKER“

Deckblatt Nr. 3

Aufsteller:

Gemeinde Fürstenstein  
Vilshofener Str. 9  
94538 Fürstenstein

Änderungsort:

Nammering  
Gde. Fürstenstein mit den Teil-  
Fl.-Nr. 2452 – 2455 – 2503

Landkreis:

Passau

Regierungsbezirk:

Niederbayern

Planung:

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

Ort/Datum:

Fürstenstein; 01.06.2004

Geändert:

---

**Gemeinde Fürstenstein**  
Vilshofener Str. 9  
94538 Fürstenstein

---

# PS - Digitale Flurkarte

Mittelpunkt: Ost: 596.314,70  
Nord: 396.679,23

Maßstab: 1:5000,00  
Datum: 27.10.2003 14:54



## Änderung des Bebauungsplanes „Am Holleracker“ Deckblatt Nr. 3

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

### Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll um Teilflächen aus den Grundstücken Fl. Nr. 2452, 2455 und 2503 erweitert werden. Von diesen Grundstückeigentümer wurde beantragt, die Flächen als Bauland auszuweisen.

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.

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).

Die Erschließung wird dadurch gesichert, dass die Grundstücksanschlüsse der vorhandenen Wasser- und Kanalleitung (Mischsystem), von der Gemeinde bis zur Grundstücksgrenze hergestellt werden. Der Ausbau des vorhandenen Gemeindeweges 2457 auf eine Breite von 6,00 m erfolgt erst, wenn im weiteren Verlauf nördlich des Bebauungsgebietes Bauparzellen ausgewiesen werden. Die Grundstückseigentümer im Erweiterungsbereich werden allerdings verpflichtet, den hierfür benötigten Grund an die Gemeinde abzutreten und dies bereits jetzt schriftlich anzuerkennen.

**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.

Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl.  
Mittelstrich = Firstrichtung, bei Parzelle 3 Firstrichtung Ost  
– West oder Nord – Süd möglich.

**Zulässig sind:**

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 = 0,8  
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 = 0,8  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen  
geringere Werte ergeben.

Typ C E + DG.	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss nach BayBo)
	GRZ = 0,3 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
	GFZ = 0,8

## 2.0 **Gestaltung der baulichen Anlagen**

(geplante Wohngebäude zur planlichen Festsetzung gemäß Ziffer 2.1.1 (II) rechtskräftiger Bebauungsplan) wird für den Änderungsbereich wie folgt gefasst:

<u>Dachform:</u>	Haustyp A U + I – Satteldach 25° - 32°  Haustyp B E + I – Satteldach 25° - 32°  Haustyp C E + DG – Satteldach 28° - 35°  (Auch Satteldach mit Krüppelwalm max. 1/3 der Giebelfläche)
<u>Dachdeckung:</u>	Pfannen oder Biberschwanzziegel rot, rotbraun oder anthrazitfarben.
<u>Dachgauben:</u>	siehe bisherige Festsetzung
<u>Zwerggiebel:</u>	siehe bisherige Festsetzung
<u>Dacheinschnitte:</u>	siehe bisherige Festsetzung
<u>Kniestock:</u>	Haustyp A U + I Zulässig bis 0,85 m Höhe, gemessen von OK. Rohdecke bis OK. Pfette.  Haustyp B E + I Zulässig bis 0,85 m Höhe, gemessen von OK. Rohdecke bis OK. Pfette.  Haustyp C E + DG. Zulässig bis 1,50 m Höhe, gemessen von OK. Rohdecke bis OK. Pfette.
<u>Ortgang:</u>	siehe bisherige Festsetzung
<u>Traufe:</u>	siehe bisherige Festsetzung

Taufseitige Wandhöhe: Haustyp A U + I  
max. 6,50 m talseits ab natürlicher oder  
festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3  
BayBo)

Haustyp B E + I  
max. 6,50 m ab natürlicher oder festgesetzter  
Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBo)

Haustyp C E + DG.  
max. 5,00 m ab natürlicher oder festgesetzter  
Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBo)

Sockelhöhe: maximal 0,50 m

Seitenverhältnis: Breite: Länge bei Einzelhaus mindestens 1:1,20

Aufschüttungen und  
Abgrabungen: maximal 1,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche

### 3.0 Naturschutz – und Landschaftspflege

#### 3.1 „Zur Einbindung in Natur und Landschaft wird folgende Pflanzfläche festgesetzt“: (Grünordnungsplan)

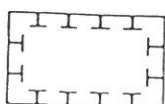
Die Umgrenzung der privaten Grünflächen gem. zeichnerischen Teil des  
Bebauungsplanes ist in einer Breite von 5,00 m dicht auszuführen. Die  
privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Sträucher und  
Bäume gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

3.2 Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und  
Gehölze, einschl. Obstbäumen erfolgen.  
Je Grundstück ist mind. ein großkroniger Baum (Hausbaum) zu pflanzen.

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

Bäume: Stileiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel,  
Ulme, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume.

Gehölze: Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche,  
Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose,  
Obstgehölze.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6  
BauGB).

#### 4.0 **Textliche Hinweise:**

##### 4.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die schadlose Entsorgung von Niederschlagswasser für die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes „Am Holleracker“ in Nammering wird in einer Ergänzung zum Einzugsflächenplan des Büros Roland Richter, Ingenieur GmbH, Passau, aufgezeigt und nachgewiesen.

Die Kosten sind von betroffenen Grundstückseigentümern zu tragen.

##### 4.2 Ausführung der Stellplätze, Stauräume und Zufahrten:

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. 3 aufgenommen:

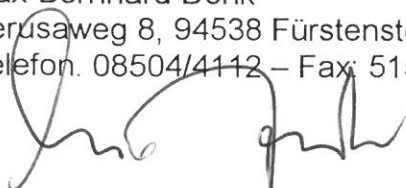
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- 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.

Auf Grund der relativ geringen Hangneigung, ist nach Auffassung der Gemeinde eine Beeinträchtigung durch wild abfließendes Niederschlagswassers nicht zu befürchten.

Planung:  
Fürstenstein,

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



# Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Holleracker“ mittels Deckblatt Nr. 3

Gemeinde: Fürstenstein, Ortsteil Nammering

Landkreis: Passau

Reg. – Bezirk: Niederbayern

## **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach der vereinfachten Vorgehensweise**

### **Anlass:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll um Teilflächen aus den Grundstücken Fl. Nr. 2452, 2455 und 2503 erweitert werden. Von diesen Grundstückseigentümern wurde beantragt, die Flächen als Bauland auszuweisen.

### **Vorgehensweise:**

Die Abarbeitung (Für die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) erfolgt nach dem Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zweite erweiterte Auflage Januar 2003. Die Aufgliederung und Abarbeitung erfolgt nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. Abb. 2:

Alle Fragen können mit „ja“ beantwortet werden, dadurch besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

### **Zusätzliche Ergänzungen zur Checkliste gem. Abb. 2:**

#### **0. Planungsvoraussetzungen**

Zu der geplanten Erweiterung besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom 19.03.1998

#### **1. Vorhabenstyp**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) WA

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer sein als 0,3



1.3 Berechnung zum Nachweis < GRZ 0,3

Parzelle 1:

Grundstücksfläche:

$$\frac{36,00 + 34,00}{2} \times 22,00 = 770,00 \text{ m}^2$$

Bebaute Fläche:

$$14,00 \times 11,00 + 11,00 \times 6,60 = 226,60 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = \frac{226,60}{770,00} = 0,29 < 0,3$$

Parzelle 2:

Grundstücksfläche:

$$36,00 \times 25,50 = 918,00 \text{ m}^2$$

Bebaute Fläche:

$$14,00 \times 11,00 + 11,00 \times 6,60 = 226,60 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = \frac{226,60}{918,00} = 0,25 < 0,3$$

Parzelle 3 :

Grundstücksfläche:

$$35,00 \times 24,00 = 840,00 \text{ m}^2$$

Bebaute Fläche:

$$14,00 \times 11,00 + 11,00 \times 6,60 = 226,60 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = \frac{226,60}{840,00} = 0,27 < 0,3$$

#### Parzelle 4 :

Grundstücksfläche:

$$37,50 \times 29,00 = 1.087,50 \text{ m}^2$$

Bebaute Fläche:

$$14,00 \times 11,50 + 12,00 \times 6,60 = 240,20 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = \frac{240,20}{1.087,50} = 0,22 < 0,3$$

#### Zusammenstellung:

Gesamte Grundstücksfläche:

Von Parzelle 1 – 4

$$770,00 \text{ m}^2 + 918,00 \text{ m}^2 + 840,00 \text{ m}^2 + 1.087,50 \text{ m}^2 = \sim 3.615,50 \text{ m}^2$$

Gesamte bebaute Fläche:

Von Parzelle 1 – 4

$$226,60 \text{ m}^2 + 226,60 \text{ m}^2 + 226,60 \text{ m}^2 + 240,20 \text{ m}^2 = 920,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = \frac{920,00}{3.615,50} = 0,25 < 0,3$$

## 2. **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Der Bebauungsplan sieht einen Grünordnungsplan mit Durchgrünung vor. Den grünordnerischen Belangen wird dadurch unter den Festsetzungen gem. 0.7. (rechtskräftiger Bebauungsplan), sowie Pkt. 3.1, 3.2, 3.3 zum Deckblatt Nr. 3 entsprochen.

## 3. **Schutzgut Boden**

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.  
(Gemäß Pkt. 4.1 u. 4.2)

## 4. **Schutzgut Wasser**

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise aufgenommen  
(Gemäß Pkt. 4.1 u. 4.2)

5. **Schutzgut Luft / Klima**

Der vorgegebenen Erläuterung wird inhaltlich entsprochen

6. **Schutzgut Landschaftsbild**

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.  
Z.B. Umgrenzung der privaten 5,00 m breiten Randeingrünung gem.  
zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die privaten Grünflächen werden unter Verwendung von bodenständigen  
Sträuchern und Bäume gem. Pkt. 3.0 Natur- und Landschaftspflege  
gärtnerisch angelegt und erhalten.

Planung:  
Fürstenstein, 28.4.04

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

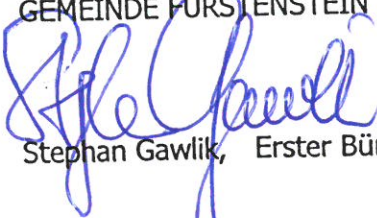


**Verfahren:**

**1. Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 18.09.2003 die Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 6.11.2003..... ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 02. Juni 2004  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


  
Stephan Gawlik, Erster Bürgermeister



**2. Fachstellenanhörung:**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Fürstenstein, 02. Juni 2004  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

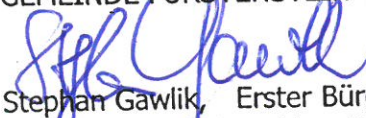
  
Stephan Gawlik, Erster Bürgermeister



**3. Bürgerbeteiligung:**

Von der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, weil sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt; sie wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Fürstenstein, 02. Juni 2004  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

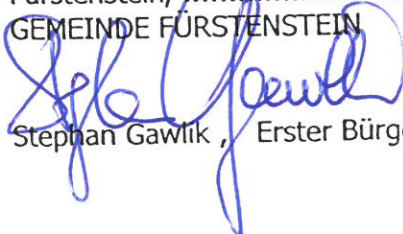
  
Stephan Gawlik, Erster Bürgermeister



**4. Billigungsbeschluss/Auslegung:**

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom Gemeinderat am 30.10.2003 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren durchzuführen. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.10.03 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2003 bis 15.12.2003..... im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 6.11.2003..... ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 02. Juni 2004  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik, Erster Bürgermeister



5. Satzung:

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.4.2004 die Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 28.4.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 02. Juni 2004

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik, Erster Bürgermeister



6. Genehmigung/Inkrafttreten:

Das Landratsamt Passau hat die Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 1.6.2004 Nr. 61-01/BP gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Die Änderung ist somit in Kraft getreten.

Fürstenstein, 02. Juni 2004

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik, Erster Bürgermeister

