

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = ca. 600 m²

0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = ca. 330 m²

0.2.3. Bei geplanten Miet- bzw. Eigentumswohnanlagen sind die Grundstücksgrößen wie in der Planung ausgewiesen zu realisieren.

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 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 glattem Beton.

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

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) oder als Stellplatz (Ste) ausgewiesen sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp U+I+D)

- Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe
- Dachform: Satteldach 28° - 36° (auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig ab 33° Dachneigung. Walmdachfläche max. 1/3 der Giebelfläche.
- Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun
- Dachgauben: Zulässig bis 1,50 m² Vorderfläche als stehende Gauben bei einer Dachneigung von mindestens 33° des Hauptdaches, 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: Nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren
- 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
- Traufseitige Wandhöhe: Talseits nicht über 6,50 m
Bergseits nicht über 4,25 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
- Sockelhöhe: Maximal 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
- Seitenverhältnis: Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1:1,25, bei Doppelhaus 1:0,60
- 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 und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 300 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum 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. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist mit dem Bauantrag für die Parzellen Nrn. 5, 6, 7, 8 und 9 ein entsprechender qualifizierter Bepflanzungsplan gemäß Artenwahlliste einzureichen.

0.7.4. Der Lärmschutzwall ist gemäß Artenwahlliste mit den dort genannten Gehölzen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Walles zu bepflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7.5. Artenwahlliste:

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

Bäume:	Rotbuche	Ulme	Gehölze:	Hasel	Traubenkirsche
	Stieleiche	Birke		Liguster	Schneeball
	Spitzahorn	Esche		Heckenkirsche	Pfaffenhütchen
	Winterlinde	Hainbuche		Kornelkirsche	Wildrosen
	Sommerlinde	Schwarzerle		Vogelbeere	Obstgehölze
	Zitterpappel	Obstbäume		Feldahorn	

0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

0.8.1. Entfällt

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. ENERGIEVERSORGUNG

0.10.1. Zum Schutz der Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.
(Siehe dazu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen".)

TEXTLICHE HINWEISE

0.11. WASSERWIRTSCHAFT

0.11.1. Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

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

0.11.3. Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser in Baugebieten

Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen, daß sich der Oberflächenabfluß auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten (vgl. IM Bek. vom 27.03.1985, MABl. S. 279). Darüberhinaus sind Maßnahmen, die das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser begünstigen auch zur Entlastung der bestehenden Kanalisation dringend nötig.

Erschließungs- und Wohnstraßen sollen daher bei geeignetem Untergrund mit einem versickerungsfähigen Grünstreifen versehen werden. Untergeordnete Verkehrsflächen wie Kraftfahrzeugstellplätze und Fuß- und Radwege sollen versickerungsfähig befestigt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen). Von den Dach- und Hofflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll weitestmöglich und schadlos versickert werden, wo der Untergrund versickerungsfähig ist. Wo Zweifel bestehen, ist die Versickerungsfähigkeit zu prüfen und nachzuweisen, z.B. durch Schürfgruben oder Rammkernbohrungen.

Auf den jeweiligen Bauparzellen sind ausreichend bemessene Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte) zu erstellen. Deren Bemessung ist auf die o.g. Auswertungen zur Versickerungsfähigkeit auszurichten. Als Gestaltungs- und Bemessungshilfe wird dazu das Arbeitsblatt A 138 der ATV empfohlen. Für den Fall der Überlastung der Versickerungsanlagen wird eine Entlastung in die öffentliche Kanalisation empfohlen.







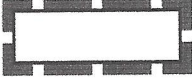
0.12. IMMISSIONSSCHUTZ

0.12.1. Nach der Schalltechnischen Untersuchung sind Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte beim Wohngebiet von den Sportanlagen sowie dem Bade- und Feuerlöschweiher zu erwarten. Mit der Errichtung einer Lärmschutzwand (3,00 m hoch) zwischen Spielfeldgrenze an der Nordostseite des Sportplatzes und eines Lärmschutzdammes (3,50 m hoch) im Westen der Wohnbebauung können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

(Die Errichtung der Lärmschutzwand durch den Bauträger ist im Erschließungsvertrag und der Vereinbarung festgelegt.)





ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

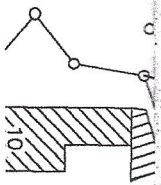
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Stellplatz, zur Straße hin nicht eingezäunt
- 15.2.  Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt
- 15.3.  Garagen (Einzel- und Doppelgaragen), Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.4.  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- 15.6.  Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.7.  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.8.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

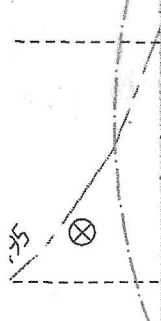
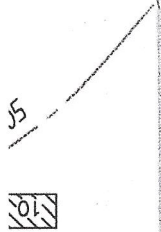
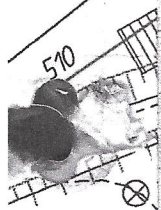
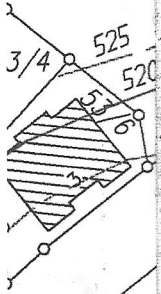
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 16.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung
- 16.2.  Parzellennummer
- 16.3.  Private Grundstücksflächen (Gartenflächen)
- 16.4.  Lärmschutzwand



53/3



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 Geschößzahl: Mittelstrich = Firstrichtung

- 2.1.1.  Als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen
geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1.  Offene bzw. halboffene Bauweise (nach § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.2.  Nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig
(offene Bauweise)

- 3.3.  Nur Doppelhäuser mit maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig
(halboffene Bauweise)

- 3.4.  Gebäude mit maximal zulässiger Anzahl der Wohnungen

- 3.5.  Baugrenze

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

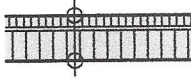
- 4.1. Entfällt

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÖBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÖGE

- 5.1. Entfällt

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1.  Bestehende Straßenverkehrsflächen, Maße wie vermessen
Verbreiterung bestehender Straßenverkehrsflächen

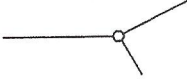
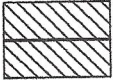
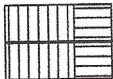

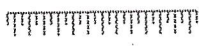
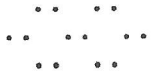





- 6.2.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen. Ausbau nach Straßenplanung. Der versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und wird mit den Straßenausbauplänen festgelegt.

- 6.3.  Öffentliche Fußwege, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen

- 6.4.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 17.1. ○ Grenzstein
- 17.2. ○ Katasterfestpunkt
- 17.3. △ Trigonometrischer Bodenpunkt jeder Art
- 17.4.  Flurstücksgrenze
- 17.5. - - - - - Nutzungsartengrenze
- 17.6.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.7.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.8.  Gewässer
- 17.9.  Böschungen
- 17.10.  Grünland
- 17.11.  Mast für Hochspannungsleitungen
- 17.12.  Straßenlampe
- 17.13.  Schacht
- 17.14.  Höhenpunkt
- 17.15. $\frac{1234}{5}$ Flurstücksnummern
- 17.16.  0,5 m
1,0 m
5,0 m
10,0 m Höhenschichtlinien

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

7.1. Entfällt

8. HAUPTVERSORGENGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1.  20 KV-Freileitung mit Schutzzone

8.2.  Bestehender Kanal

8.3.  Aufzulassender Kanal

8.4.  Geplanter Kanal


9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  Privater Spielplatz

10. WASSERFLÄCHEN

10.1. Entfällt

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

11.1.  Lärmschutzdamm, Höhe nach schallschutztechnischer Berechnung (3,50 m hoch)

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD

12.1. Entfällt

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

13.1.  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, private Flächen mit Pflanzungsbindung als Ortsrandeingrünung.

13.2.  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. Entfällt

BEBAUUNGSPLAN AM JAHN WEG

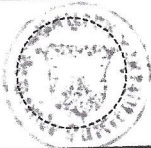
GEMEINDE:
LANDKREIS:
REGIERUNGS-BEZIRK:

FÜRSTENSTEIN
PASSAU
NIEDERBAYERN

DUPLIKAT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Fürstenstein, den 05.10.1994

[Signature]
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 23.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Fürstenstein, den 14.01.1994

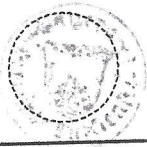
[Signature]
1. Bürgermeister



Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.1993 eine angemessene Frist vom 08.12.93 bis 14.01.94 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:
Fürstenstein, den 14.01.1994

[Signature]
1. Bürgermeister



Von der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG abgesehen; sie wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durchgeführt.

4. AUSLEGUNG:
Fürstenstein, den 05.10.1994

[Signature]
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.94 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.94 bis 31.10.94 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 05.10.94 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG:
Fürstenstein, den 08.12.1994

[Signature]
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.12.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:
Passau, den 29.11.95
Fürstenstein

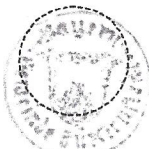
[Signature]
Max Zaunseher, 1. Bürgermeister



Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 15.11.95 Nr. 642 BP gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG den Bebauungsplan genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:
Fürstenstein, den 29.11.95

[Signature]
1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 29.11.95 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 ist hingewiesen worden.

PLANUNG:
Landshut, den 22.10.1993
Landshut, den 23.06.1994
Landshut, den 08.12.1994

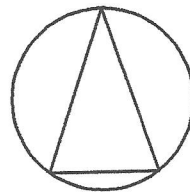
[Signature]
MAY ZAUNSEDER
ARCHITEKT
STÄDTEBAULICHE
PLANUNGEN
PÖNAIERGASSE 13
84036 LANDSHUT/BERG
TEL.: 0871-89235/FAX: -25217



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 1993 (keine Vermessungsgenauigkeit). Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

NORD



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