

Änderung des Bebauungsplanes „Am Jahnweg“ in Fürstenstein

Deckblatt Nr. 3

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REGIERUNGS-BEZIRK:

FÜRSTENSTEIN
PASSAU
NIEDERBAYERN

Aufsteller:

Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Str. 9
94538 Fürstenstein

Entwurfsverfasser:

WM-Planung
Weinzierl Manfred
Lehenstr. 33
94538 Fürstenstein

Ort/Datum:

Fürstenstein, den 12.06.2008


WM-Planung
Bayernplanung - Werkplanung
Bauverwaltung - Bauplanung
Lehenstr. 33
94538 Fürstenstein
Tel. 0940534/1683 - Fax 0940534/918846

Änderung des Bebauungsplans „Am Jahnweg“ in Fürstenstein mittels Deckblatt Nr. 3

Begründung:

Aufgrund mehrfacher Anfragen von potentiellen Käufern wird beabsichtigt, verschiedene textliche Festsetzungen des BBP „Am Jahnweg“ zu ändern. Durch die Änderungen soll ein architektonisch besonderer und zeitgemäßer Baustil im Baugebiet „Am Jahnweg“ ermöglicht werden, bei dem die Gebäude besser dem Gelände angepasst werden können und somit zu hohe Baukörper vermieden werden. Diese Änderungen werden durchaus zur Attraktivität der Bauflächen beitragen.

Bzgl. der Fl.Nr. 90/8 wird beantragt, die BBP-Änderung mittels Deckblatt Nr. 1 vom 29.03.2000 in den planlichen Festsetzungen und der 2. Änderung im Erläuterungsbericht zu korrigieren. Ermöglicht werden soll eine Neufestsetzung der Baugrenze sowie die Zulassung einer Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus.

Sämtliche Änderungen zum Bebauungsplan wurden vorab mit der Kreisbaumeisterin, Frau Achatz, LRA Passau abgesprochen.

Änderungen:

1. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Jahnweg“

Geltungsbereich siehe beiliegenden Lageplan M 1:1000 / Nr. 1:

Textliche Festsetzungen:

0.6.1.a Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1 (Haustyp U+I+D) Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50m auf eine Gebäudetiefe

Dachform: Satteldach 28°-36° (auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig, ab 33°Dachneigung. Walmfläche max. 1/3 der Giebelfläche)

Dachdeckung : Pfannen oder Bieberschwanzziegel rot oder rotbraun.

Dachgauben: Zulässig mit 1,50m² Vorderfläche als stehende Gauben mit einer Dachneigung von 33°des Hauptdaches, max. 2 Stck. je Dachfläche. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muss mindestens 2,00m betragen.

Zwerchgiebel: Zulässig mittig im Gebäude,; Sie sind jedoch dem Hauptgebäudedeutlich unterzuordnen (Max. 1/3 Breite der Dachfläche und gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude)

Dacheinschnitte: Unzulässig (z.B. Dachterrassen und sonstige Einschnitte in der Dachhaut)

Kniestock: zulässig bis 0,85 m, gemessen von OK Rohfussboden bis OK Pfette

Ortgang:	Überstand mindestens 0,30m, nicht über 0,50m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30m über Vorderkante Balkon.
Taufseitige Wandhöhe	Talseits nicht über 6,50m Bergseits nicht über 4,25m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art.6 Abs.3 BayBO)
Sockelhöhe:	Maximal 0,50m (farblich nicht abgesetzt)
Seitenverhältnis:	Breite : Länge bei Einzelhaus mind. 1;1,25, bei Doppelhaus 1:0,60
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Max. 0,50m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.6.1.b Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1 (Haustyp U + I) Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe und einer halbgeschossig versetzten Bauweise gilt

Dachform:	Pulldach mit einer Neigung zwischen 4 und 10 Grad. Flach- oder Gründächer
Dachdeckung Pulldächer:	Blechdachdeckung bestehend aus Titanzink natur, Aluminium oder Stahlblech beschichtet mit einem grauen Farbton
Flach- oder Gründächer:	eine Folienbahndeckung mit Kiesauflage oder extensiver Dachbegrünung
Dachgauben:	unzulässig.
Zwerchgiebel:	unzulässig
Dacheinschnitte:	Unzulässig (z.B. Dachterrassen und sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
Kniestock:	unzulässig, Höhen geregelt durch die Traufseitige Wandhöhe
Ortgang:	Überstand mindestens 0,30m, nicht über 0,90m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30m über Vorderkante Balkon.
Taufseitige Wandhöhe:	Talseits nicht über 6,50m Bergseits nicht über 6,50m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art.6 Abs.3 BayBO)
Sockelhöhe:	Maximal 0,50m (farblich nicht abgesetzt)
Seitenverhältnis:	Breite : Länge bei Einzelhaus mind. 1;1,25, bei Doppelhaus 1:0,60

Aufschüttungen

Und Abgrabungen: Max. 0,50m ab natürlicher Geländeoberfläche

**0.6.1.c Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1 (Haustyp E+D)
Bei einer Geländeneigung von bis zu 1,50m auf eine
Gebäudetiefe**

Dachform: Satteldach 28°-36° (auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig,
ab 33°Dachneigung. Walmfläche max. 1/3 der Giebelfläche)

Dachdeckung : Pfannen oder Bieberschwanzziegel rot oder rotbraun

Dachgauben: Zulässig mit 1,50m² Vorderfläche als stehende Gauben mit einer
Dachneigung von 33°des Hauptdaches, max. 2 Stck. je
Dachfläche. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muss
mindestens 2,00m betragen.

Zwerchgiebel: Zulässig mittig im Gebäude,; Sie sind jedoch dem
Hauptgebäudedeutlich unterzuordnen (Max. 1/3 Breite der
Dachfläche und gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude)

Dacheinschnitte: Unzulässig (z.B. Dachterrassen und sonstige Einschnitte in der
Dachhaut)

Kniestock: zulässig bis 1,50m, gemessen von OK Rohfussboden bis OK
Pfette

Ortgang: Überstand mindestens 0,30m, nicht über 0,50m, bei Balkon an
der Giebelseite bis 0,30m über Vorderkante Balkon.

Traufseitige
Wandhöhe: nicht über 5,00m ab natürlicher oder festgesetzter
Geländeoberfläche (Art.6 Abs.3 BayBO)

Wandhöhe
Sockelhöhe: Maximal 0,50m (farblich nicht abgesetzt)

Seitenverhältnis: Breite : Länge bei Einzelhaus mind. 1:1,2

Aufschüttungen

und Abgrabungen: Max. 1,00m ab natürlicher Geländeoberfläche

2. Änderung für den Geltungsbereich der Bauparzellen 9 und 10 des Bebauungsplanes „Am Jahnweg“

Geltungsbereich siehe beiliegenden Lageplan M1:1000 / Nr. 2

Planliche Festsetzungen

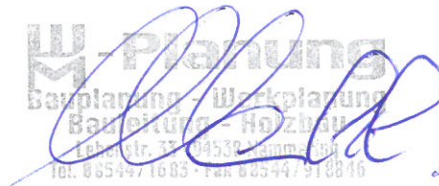
Planliche Festsetzungen der Ziffer 3.5 (Baugrenzen)

Die Baugrenzen werden, wie im Lageplan dargestellt, neu festgelegt.

Abweichung zu Deckblatt Nr. 1:

Abweichend von der 2. Änderung im Erläuterungsbericht zu Deckblatt Nr. 1 wird die festgesetzte Doppelhausbebauung für Parzelle 9/10 aufgehoben.

Fürstenstein, den 11.04.2008



WM-Planung / Weinzierl Manfred

Vorhaben:

Erweiterung des Bebauungsplan Am Jahnweg

mit Deckblatt Nr. 3

Begründung u. Erläuterung:

1. Lage:

Das Baugebiet Am Jahnweg liegt im Ortskern von Fürstensein, Ringsum befindet sich bestehende Wohnbebauung.

2. Ziel

Durch die Deckblattänderung möchte die Gemeinde einen architektonischen besonderen und zeitgemäßen Bausiel ermöglichen. Auch kann somit ein dem abfallendem Gelände angepasste Bauweise, ohne große Aufschüttungen und Abgrabungen ermöglicht werden.

3. Städtebauliche Situation

Das Baugebiet befindet sich innerhalb im Zusammenhang eines bebauten Ortsteil. Charakteristisch für das erscheinende Ortsbild sind Satteldächer, Walmdächer, Flach- und Pultdächer, mehr als 2 Vollgeschosse sind fast nicht anzutreffen. Die Grundstücke sind durch eine bestehende Ringstraße vollständig erschlossen. Eine gemeindlich geregelte Wasser- und Abwasserversorgung ist gewährleistet, so dass aus erschließungstechnischen Gründen sämtliche Voraussetzungen geschaffen sind.

4. Umweltbericht

bezogen auf die beantragte Deckblattänderung Nr. 3 zum Bebauungsplan „Am Jahnweg“.

1. Allgemeines:

Beim oben genannten Antrag handelt es sich nur um eine Änderung der zulässigen Kniestockhöhe und Erweiterung der zulässigen Dachformen und Dachdeckungen. Es werden keine Änderungen mit bestimmten Grundzügen auf die Eigenart der Ortschaft Fürstensein betroffen.

2. Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter

2.1 Schutzgut „Mensch“

Bestand:

Die Nutzung wie im derzeit gültigen Bebauungsplan beschrieben wird nicht im geringstem geändert.

Durch die Änderung bedingte Auswirkungen = Keine

2.2 Schutzgut Fauna und Flora

Bestand und Auswirkungen :

Durch die Änderung nicht betroffen = Keine

2.3 Schutzgut Boden Bestand und Auswirkungen

Durch die Änderung nicht betroffen.

2.4 Schutzgut Wasser Bestand und Auswirkungen

Durch die Änderung nicht betroffen

2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene Bestand und Auswirkungen

Durch die Änderung nicht betroffen

2.6 Schutzgut Landschaft Bestand:

Durch die im Umgriff bestehende Bebauung ist die geregelte Bebauung nach dem Bebauungsplan „Am Jahnweg“ kaum für das Landschaftsbild wirksam.

Durch die Änderung bedingte Auswirkungen: = Keine

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter Bestand und Auswirkungen

Durch die Änderung nicht betroffen

Tabellarische Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen in verbal, argumentativer Übersicht (Tabelle1)

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
1. Mensch	keine	keine	keine
2. Fauna u. Flora	keine	keine	keine
3. Boden	keine	keine	keine
4. Wasser	keine	keine	keine
5. Klima Lufthyg.	keine	keine	keine
6. Landschaft	keine	keine	keine
7. Kultur u. Sachg.	keine	keine	keine
Gesamt:	keine	keine	keine

3. Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Durch die Deckblattänderung sind keinerlei Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten. Vielmehr ist im Bezug auf die Zulässigkeit von Gründächern, auf die Schutzgüter Fauna und Flora und Landschaft, eher positives zu erwarten.

4. Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Es ist mit keinen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans „Am Jahnweg“ in Fürstenstein mittels Deckblatt Nr. 3 zu rechnen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen und Kompensation des Eingriffs erforderlich.