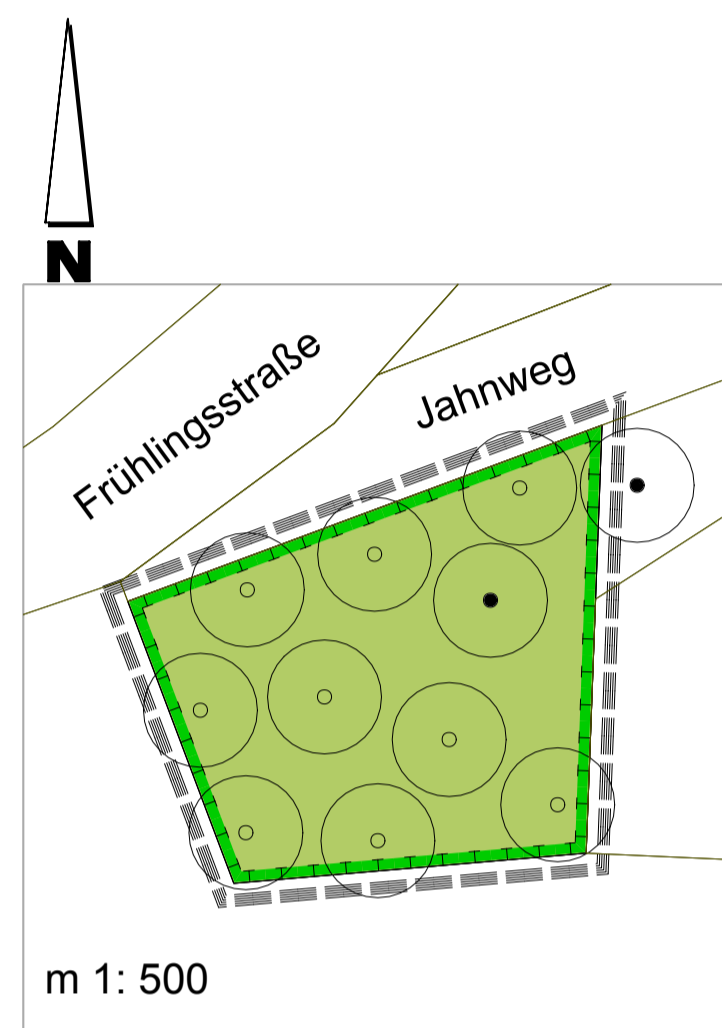
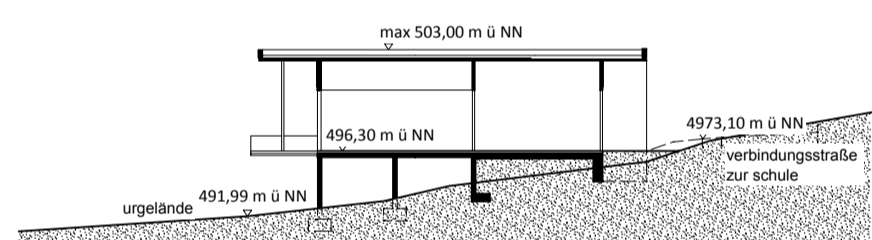


Lage Ausgleichsfläche m 1: 2000

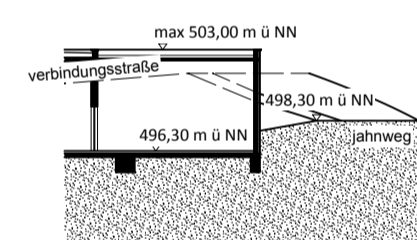


Ausgleichsfläche  
Fl. Nr. 58 Tfl.

Ausgleichsbebauungsplan Logo Verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten



Schnitt a m 1/500



Schnitt b m 1/500



Deckblatt Nr. 8 m 1/1000

#### A. Festsetzung durch Planzeichen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl, 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ Geschosflächenzahl, hier 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

I + D zulässige Zahl der Vollgeschosse

SD, FD, PD Satteldach, Flachdach, Pultdach

##### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a abweichende Bauweise nach § 22 Bau NVO. Die Gebäudelänge darf abweichend mehr als 50m betragen. Die Grenzabstände sind lt Art.6 BayBo einzuhalten.

##### 4. Verkehrsflächen

St Fläche für private offene Stellplätze

##### 5. Grünordnung

Bäume Bestand, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß Punkt 13.1 Bebauungsplan "Am Jahnweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

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

öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Bäume zu pflanzen gemäß Baumliste Punkt 0.7.9 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

##### 6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung

m 1/1000 Maßstab: 1:1000

Erschließungsflächen privat

##### 7. Hinweise

geplanter Baukörper

bestehende Grundstücksgrenze

588 Flurstück-Nr.

bestehende Gebäude

Höhenlinien

#### B. Textliche Festsetzungen

0.1 Wandhöhe: max. 503,0 m ü. NN. Aufgeständerte Baukörper sind aufgrund der Geländeform zugelassen

##### 0.7. Bepflanzung

0.7.6. Einzelbäume: Die im integrierten Grünordnungsplan dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Artenwahlliste (Bebauungsplan „Am Jahnweg“ Punkt 0.7.5) zu ersetzen.

0.7.7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Die Lage der genannten Flächen ist den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.

Die Bepflanzungen der Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Ausfall von mehr als 10% der Sträucher ist entsprechend der Artenwahlliste (Bebauungsplan „Am Jahnweg“ Punkt 0.7.5) nachzupflanzen.

0.7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Streuobstwiese mit alten und heimischen Sorten anzulegen. Die Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 58 Tfl. Gemarkung Fürstenstein ist dem Ausgleichsbebauungsplan zu entnehmen. Die Pflanzung der Bäume ist in einer mind. 4 m<sup>2</sup> großen und mind. 1,0 m tiefen durchwurzelbaren Fläche durchzuführen. Das Substrat muss der Richtlinie ZTV-Vegtra Mü. Sieblinie A entsprechen. Die Obstbäume sind gemäß Baumliste in 0.7.9 zu pflanzen. Bäume: Anzahl und Lage entsprechend Festsetzungen durch Planzeichen.

0.7.9. Baumliste Obstbäume:  
Apfel H, Stammhöhe ca. 180-200 cm, 2xv, mB, StU 8-10 cm in Sorten:  
MBo 'Rheinischer Bohnapfel'  
MKa 'Kaiser Wilhelm'  
MCh 'Champagner Renette' (Befruchtersorte)  
Birne H, Stammhöhe ca. 180-200 cm, 2xv, mB, StU 8-10 cm in Sorten:  
PKo 'Kolberreuthbirne'  
PSt 'Steirische Weinbirne'  
PFfe 'Fellbacher Mostbirne' (Befruchtersorte)

#### Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.03.2018 gem § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Am Jahnweg" mittels Deckblatt Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 8. in der Fassung vom 26.04.2018 hat in der Zeit vom 26.04.2018 bis 23.05.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 8. in der Fassung vom 26.04.2018 hat in der Zeit vom 26.04.2018 bis 23.05.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, Deckblatt Nr. 8. in der Fassung vom 24.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2018 bis 19.07.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 8. in der Fassung vom 24.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2018 bis 13.07.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24.07.2018 das Deckblatt Nr. 8 des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2018 als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, .....  
Gemeinde Fürstenstein

(Siegel)

Bürgermeister Stephan Gawlik

##### 7. Ausgefertigt

Fürstenstein, .....  
Gemeinde Fürstenstein

(Siegel)

Bürgermeister Stephan Gawlik

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan, "Am Jahnweg" Deckblatt Nr. 8. wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Fürstenstein 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.

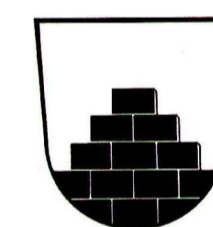
Fürstenstein, .....  
Gemeinde Fürstenstein

(Siegel)

Bürgermeister Stephan Gawlik

## Bebauungsplan

# AM JAHNWEG



Gemarkung Fürstenstein  
Gemeinde Fürstenstein  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Deckblatt Nr. 8

Passau, 24.07.2018

koeberl doeringer architekten

koeberl doeringer  
architektenpartnerschaft  
messestraße 6  
d- 94036 passau  
t +49 (0)851 - 989 00 04-00  
f +49 (0)851 - 989 00 04-30  
info@koeberl-doeringer.com  
www.koeberl-doeringer.com