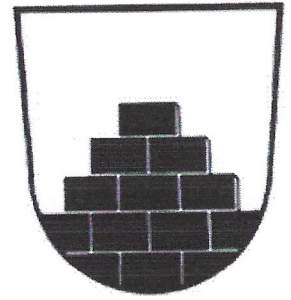


# GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



BEBAUUNGSPLAN „HOCHPAINT“  
ERWEITERUNG DURCH DECKBLATT NR. 21

- A LAGEPLAN M 1/1000
- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C BEGRÜNDUNG
- D UMWELTBERICHT
- E AUSGLEICHSFÄCHEN

Gefertigt: 17.04.2008  
Geändert/ergänzt: 12.06.2008  
25.09.2008

Bearbeitung K-H. Steinbacher  
Architekt Dipl.Ing.FH  
Schindlweg 14  
94154 Neukirchen vorm Wald

Peter Kitzmüller  
Landschaftsarchitekt  
Wörthstr. 1  
94032 Passau

## Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan „Hochpaint“

### Verfahrensablauf:

#### **1. Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 17.04.2008 die Änderung des Bebauungsplanes „Hochpaint“ mittels Deckblatt Nr. 21 beschlossen. Der Beschluss des Gemeinderates wurde in der Zeit vom 18.04.2008 – 21.05.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Fürstenstein, den 27. Dez. 2012  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

#### **2. Vorgezogene Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB u. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB:**

Denn berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.04.2008 bis zum 04.06.2008 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Des Weiteren wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.04.2008 bis zum 30.05.2008 durchgeführt.

Fürstenstein, den 27. Dez. 2012  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

#### **3. Abwägung von Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit; Billigungsbeschluss:**

In der Sitzung vom 12.06.2008 wurde seitens des Gemeinderats die Abwägung aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Sämtlich Bedenken bzw. Anregungen wurden in das Deckblatt Nr. 21 eingearbeitet.

Fürstenstein, den 27. Dez. 2012  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

**4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB u. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

Denn berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.06.2008 bis zum 28.07.2008 erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Des Weiteren wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.06.2008 bis zum 28.07.2008 durchgeführt.

Fürstenstein, den 27. Dez. 2012  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

**5. Abwägung von Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.09.2008, die Änderung des Bebauungsplans „Hochpaint“ mittels Deckblatt Nr. 21, in der Fassung vom 25.09.2008 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den 27. Dez. 2012  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

**6. Bekanntmachung/Inkrafttreten:**

Das Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan „Hochpaint“ i. d. F. v. 25.09.2008 tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang an den Ortstafeln am 27.12.2012 in Kraft. Das Deckblatt Nr. 21, sowie die Begründung dazu, liegt im Rathaus der Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Str. 9 während der allg. Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, den 27. Dez. 2012  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** ALLGEMEINES WOHNGEBIET "WA" GEM. BAUNVO § 4 ABS. 1, 2, 3 SATZ 1, 2 UND 3
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

NACH § 17 BAUNVO  
MAXIMAL II VOLLGESCHOSSE  
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0,3  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ 0,6
3. **BAUWEISE** OFFENE BAUWEISE NACH BAUNVO § 22
4. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - 4.1 **DACHFORM**

**A SATTELDÄCHER** NEIGUNG VON 18° BIS 35°  
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN  
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 6,50 M.

**B PULTDÄCHER** NEIGUNG VON 8° BIS 21°  
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN  
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 7,00 M

**C BEI SATTELDÄCHERN MUSS DIE FIRSTLINIE IN DER MITTE DES GEBÄUDES VERLAUFEN .  
FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUR LÄNGEREN GEBÄUDESEITE**

**D DIE DACHEINDECKUNG HAT IN ROT- ODER GRAUTÖNEN ZU ERFOLGEN  
GRÜNDÄCHER AUF NEBENGEBÄUDEN SIND ZULÄSSIG.**

**E BEI NEBENGEBÄUDE SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG**
  - 4.2 **WANDHÖHE** DIE WANDHÖHE BEMISST SICH VOM URGELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND DES GEBÄUDES MIT DER DACHHAUT.
  - 4.3 **GELÄNDE** AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND BIS ZU EINER ABWEICHUNG VON ± 1.00 M GEGENÜBER DEM URGELÄNDE ZULÄSSIG.  
MIT DEM BAUANTRAG IST EIN GRUNDSTÜCKSNIVELLEMENT EINZUREICHEN, WELCHE DEN VORHERIGEN UND DEN NEUEN GELÄNDEVERLAUF DARSTELLT.
  - 4.4 **EINFRIEDUNGEN** EINFRIEDUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH ZULÄSSIG. DIE EINFRIEDUNG DARF EINE HÖHE VON 1,20 M ÜBER GELÄNDE NICHT ÜBERSCHREITEN. ZU DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN IST EIN ABSTAND VON MIND. 0,80 M EINZUHALTEN UM DIE SCHNEERÄUMUNG UND SCHNEELAGERUNG ZU ERMÖGLICHEN. EINFRIEDUNGEN IN FORM VON GESCHLOSSENEN MAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG.
  - 4.5 **PROPORTIONEN** DAS VERHÄLTNISS VON GEBÄUDELÄNGE: GEBÄUDEBREITE MUSS MIND. 1,3 : 1 BETRAGEN.

## C. BEGRÜNDUNG

### ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOCHPAINT" DURCH DECKBLATT 21

#### INHALTSÜBERSICHT:

1.0	<u>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</u>
1.1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
1.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2.0	<u>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</u>
2.1	LAGE
2.2	GRÖSSE
2.3	BESCHAFFENHEIT
3.0	<u>PLANUNGSHINWEISE</u>
3.1	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG
3.2	BEBAUUNGSKONZEPT
4.0	<u>ERSCHLIEßUNG</u>
4.1	STRASSE
4.2	WASSER
4.3	ABWASSER
5.0	<u>FLÄCHE UND DICHTE DATEN</u>
5.1	BRUTTOFLÄCHEN

FÜRSTENSTEIN, 25.09.2008

## **1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

- 1.1 ZIEL UND ZWECK** DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN HAT DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
**PLANUNG** "HOCHPAINT" DURCH DECKBLATT IN SEINER SITZUNG 17.04.08  
BESCHLOSSEN

ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG IST ES DEN GELTUNGSBEREICHES DES  
BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES ZU ERWEITERN UND DEN SEIT 1968  
MEHRFACH DURCH DECKBLATT GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLAN NEU ZU  
REGELN

- 1.2 FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN** FÜR DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN BESTEHT EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
UND EIN LANDSCHAFTSPLAN.

## **2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

- 2.1 LAGE** DER GELTUNGSBEREICH WIRD UM DEN BISHER AUSGEGRENZTEN BEREICH  
IM NORDEN ERWEITERT.
- 2.2 GRÖSSE** DIE SATZUNG DECKBLATT 21 UMFASST EIN GEBIET VON **7.820 M<sup>2</sup>**
- 2.3 BESCHAFFEN- HEIT** DAS GELÄNDE FÄLLT VON NORD NACH SÜD LEICHT BIS MITTEL AB.

## **3.0 PLANUNGSHINWEIS**

- 3.1 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG** AUFGRUND DIVERSE PLANUNGEN VON WOHNHÄUSERN WILL DIE GEMEINDE  
DIE REGELUNGEN ZUR GEORDNETEN BEBAUUNG TREFFEN. IN DIESEM  
ORTSTEIL STEHEN KEINE FREI VERFÜGBAREN BAUGRUNDSTÜCKE BEREIT.
- 3.2 BEBAUUNGS- KONZEPT** DAS BEBAUUNGSKONZEPT SIEHT DIE BEIBEHALTUNG DER REGIONAL-  
TYPISCHEN GESTALTUNG VOR. DARÜBER HINAUS SOLLEN AUCH NEUE  
FORMEN, DIE DIE ENERGETISCH GÜNSTIGE BAUWEISE ERMÖGLICHEN,  
ERLAUBT SEIN.

## **4.0 ERSCHLIEßUNG**

- 4.1 STRASSE** DER ERSCHLIEßUNG ERFOLGT DURCH DIE BESTEHENDE GEMEINDESTRASSE.  
EINE ZUSÄTZLICHE ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG IST NICHT ERFORDERLICH.
- 4.2 WASSER** DIE WASSERVERSORGUNG IST DURCH DAS ÖFFENTLICHE WASSERNETZ  
DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN GESICHERT.
- 4.3 ABWASSER** DIE ABWÄSSER WERDEN IM MISCHSYSTEM DER KLÄRANLAGE STOLZING AUF  
DEM GEMEINDEGEBIET DER GEMEINDE AICHA VORM WALD ZUGEFÜHRT.

## **5.0 FLÄCHENDATEN**

- 5.1 BRUTTO FLÄCHE** FÜR DEN GESAMTEN BEBAUUNGSPLAN EINSCHL. DECKBLATT 21 = **72.956 M<sup>2</sup>**

## E. AUSGLEICHSFLÄCHEN

FLÄCHE: TEILFLÄCHE FLUR-NR. 614 GEMARKUNG FÜRSTENSTEIN  
NORDWESTLICH VON FÜRSTENSTEIN, WESTLICH VON KOLLNBERG  
GRÖÖE CA. 4.490 QM  
BACHLÄNGE CA. 210 M (OFFENER BACH)  
LÄNGE DER GEÖFFNETEN VERROHRUNG DER ZUFLÜSSE CA. 20 + 37 M

VEGETATIONSBESTAND: INTENSIV GENUTZTES GRÜNLAND BZW. ACKERFLÄCHE

ENTWICKLUNGSZIEL: - ÖFFNUNG VON FLIEÖGEWÄSSER  
- SCHAFFUNG EINES MINDESTENS 5M BREITEN EXTENSIV GEPFLEGTEN  
UFERSCHUTZSTREIFENS ENTLANG DES QUELLBACHS DES SCHADHAMER  
BACHS  
- BIOTOPVERBUND ZWISCHEN BEREITS KARTIERTEN FLIEÖGEWÄSSER-  
BIOTOPEN IM OSTEN UND IM SÜDEN

FESTGESETZTE MASSNAHMEN: - BESEITIGEN DER VERROHRUNG DES SÜDLICHEN ZUFLUSSES AUF CA. 35 M  
UND DES NÖRDLICHEN ZUFLUSSES AUF CA. 15 M (VERROHRUNG IM BEREICH  
DER PFLEGEZUFAHRT KANN AUF EINER LÄNGE VON CA. 4 M BLEIBEN)  
- PUFFERSTREIFEN IN EINER BREITE VON MINDESTENS 5 M DER NUR ALLE 3  
JAHRE GEMÄHT WIRD, INNERHALB DES PUFFERSTREIFENS KANN  
GEHÖLZSUKZESSION ERMÖGLICHT WERDEN  
- IN BREITEREN BEREICHEN DES PUFFERSTREIFENS SIND DIE UFER  
VEREINZELT ABZUFLACHEN (AN CA. 4 STELLEN) UND DAS MÄANDRIEREN DES  
BACHES ZU ERMÖGLICHEN  
- ANPFLANZEN VON FOLGENDEN STRÄUCHERN LOSE GRUPPIERT ENTLANG DES  
BACHES  
- 10 STÜCK ALNUS GLUTINOSA (SCHWARZ-ERLE) HEISTER 150-200  
- 5 STÜCK SALIX AURITA (ÖHRCHEN-WEIDE) VERPFLANZTER STRAUCH 40-60  
- 5 STÜCK SALIX CAPREA (SAL-WEIDE) VERPFLANZTER STRAUCH 60-100  
- ES IST AUTOCHTONES PFLANZENMATERIAL ZU VERWENDEN  
- KEINE DÜNGUNG DER PUFFERFLÄCHE

ZEITLICHER ABLAUF - DIE RODUNG DER HECKE IST IN DER ZEIT VOM 01. OKTOBER BIS ENDE  
FEBRUAR DURCHZUFÜHREN UND  
- DIE GEWÄSSERRENATURIERUNG MIT HERSTELLUNG DES UFERSTREIFENS  
AUF FL.NR. 614, GEM. FÜRSTENSTEIN IST MIT BEGINN DER RODUNG ANZU-  
FANGEN UND BIS ENDE APRIL DES JAHRES ABZUSCHLIEÖEN.

FLÄCHENGRÖÖE	CA. 3.422 M <sup>2</sup>
ANERKENNUNGSFAKTOR	1.0
AUSGLEICHSFLÄCHE	CA. 3.422 M <sup>2</sup>

ZUSÄTZLICH FÜR DIE BESEITIGUNG DER VERROHRUNG UND DER UFERUMGESTALTUNG BZW.  
ERMÖGLICHEN DER EIGENDYNAMIK DES FLIEÖGEWÄSSERS

FLÄCHENGRÖÖE	CA. 1.068 M <sup>2</sup> (210M+57M LÄNGE IN EINER BREITE VON 4M)
ANERKENNUNGSFAKTOR	2.0
AUSGLEICHSFLÄCHE	CA. 2.136 M <sup>2</sup>

**AUSGLEICHSFLÄCHE GESAMT CA. 5.558 M<sup>2</sup> RECHNERISCH**  
**DAVON SIND RECHNERISCH 1.908 QM FÜR DAS DECKBLATT 21 "BEBAUUNGSPLAN HOCHPAINT IN**  
**NAMMERING" ANZURECHNEN, DIE RESTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE IST IN EINEM ÖKOKONTO**  
**VERZINSLICH ZU SICHERN.**