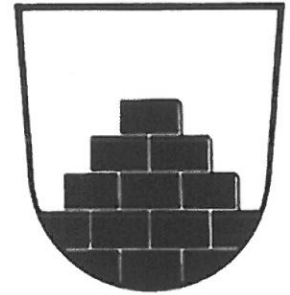


# GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



BEBAUUNGSPLAN „RIEDLACKER“  
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 2

- A LAGEPLAN M 1/1000
- B 1 PLANERISCHE ÄNDERUNGEN
- B 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- B 3 TEXTLICHE HINWEISE
- B 4 PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- C BEGRÜNDUNG

Gefertigt: 17.01.2013  
Geändert/ergänzt: 17.12.2013  
16.10.2014  
29.01.2015  
26.03.2015 Endausfertigung

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

# VERFAHRENSBLATT

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT FÜRSTENSTEIN HAT IN DER SITZUNG VOM **16.10.2014** BESCHLOSSEN, DEN BEBAUUNGSPLAN „RIEDLACKER“ MITTELS **DECKBLATT 2** ZU ÄNDERN.

DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM **22.10.2014** ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 23.04.2015

  
GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER

## 2. BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 13 I. V. M. § 3 ABS. 2 BAUGB :

DER ENTWURF DES DECKBLATTES NR. 2 WURDE IN DER ZEIT VON **22.10.2014** BIS **02.12.2014** ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 23.04.2015

  
GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER

## 3. BEHÖRDENBETEILIGUNG § 13 I. V. M. § 4 ABS. 2 BAUGB :

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN **22.10.2014** BIS **24.11.2014** GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM **29.01.2015** DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 23.04.2015

  
GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER

## 4. ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB :

DER ENTWURF DES DECKBLATTES NR. 2 WURDE IN DER ZEIT VON **12.02.2015** BIS **23.03.2015** ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 23.04.2015

  
GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER

## 5. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB :

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME ERNEUT EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN **12.02.2015** BIS **23.03.2015** GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM **26.03.2015** DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 23.04.2015

  
GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER

7. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM  
**26.03.2015** DIE ÄNDERUNG DURCH **DECKBLATT 2** ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 23.04.2015

  
GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER 

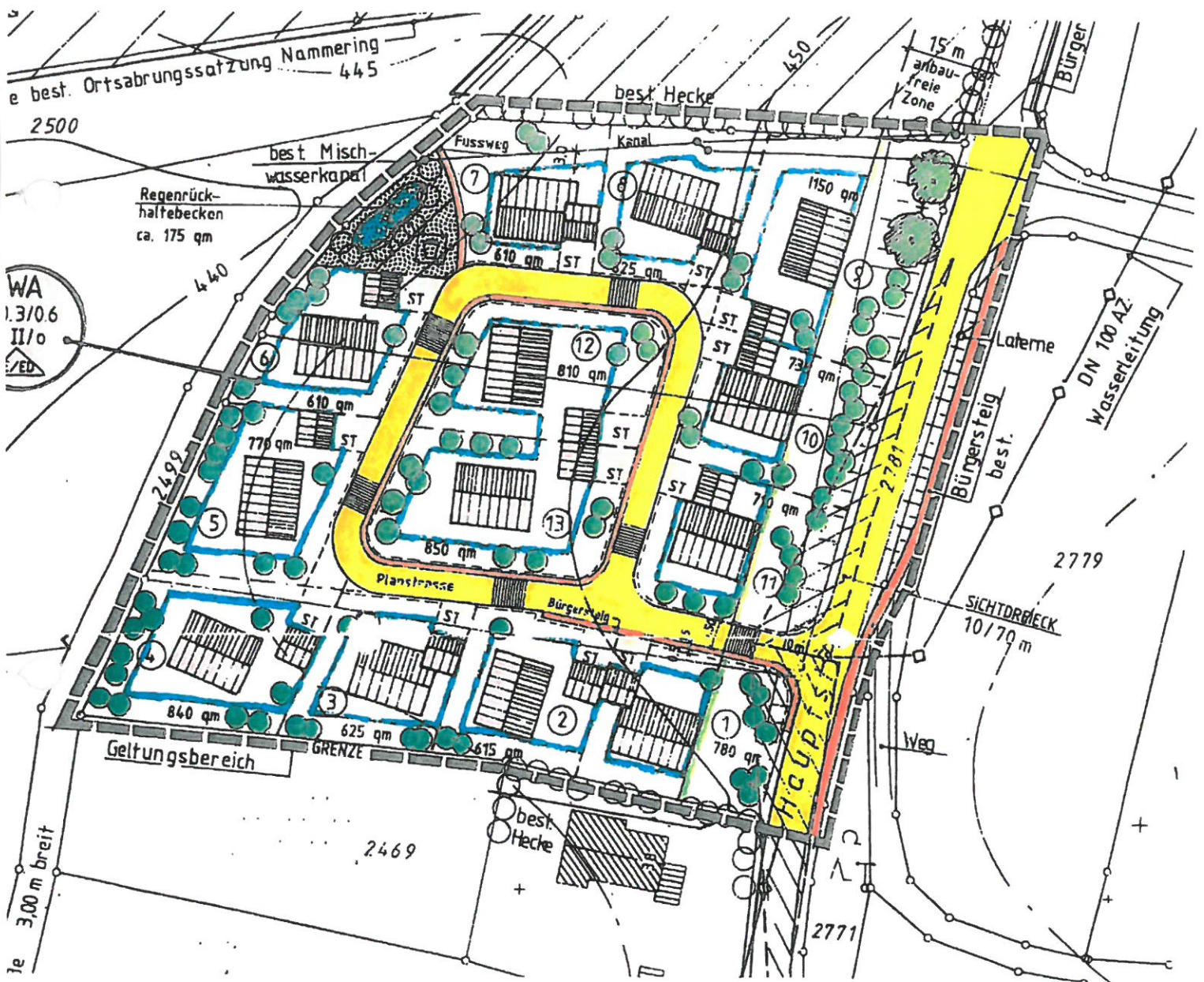
8. INKRAFTTRETEN:

DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RIEDLACKER" DURCH **DECKBLATT 2** IST AM **24.03.2015**.  
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE SATZUNG IN KRAFT  
GETRETEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 23.04.2015

  
GAWLIK, ERSTER BÜRGERMEISTER 

# A. LAGEPLAN M 1/1000 BESTAND



## B.2

# I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ÄNDERUNGEN

Die durchgestrichenen Textpassagen werden mit der Bekanntmachung des DB 2 ungültig!  
Die fett gedruckten Texte entsprechen den Änderungen im DB 2.

### 6.0 Einfriedungen Geländeänderung:

~~Sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen od. Abgrabungen insbesondere an die Nachbargrenze sind nicht zulässig.~~

**Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig.**

### Stützmauern

~~Sind an der Grundstücksgrenze unzulässig. Zur evtl. Abstützung des nat. Geländes ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen eine Mauer bis max. 50 cm über Gelände zulässig, mit einem max. 1.10 m hohen Zaun und einer Hecken-Hinterpflanzung. Grundsätzlich sind Mauern jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden.~~

Stützmauern sind an der straßenabgewandten Seite sowie

**an der Nachbargrenze bis max. 2.00 m incl. Absturzsicherung zulässig.**

### 7.0 Garagen und Nebengebäude

~~Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,00 m entstehen.~~

**Grenzgaragen müssen dem Art. 6 (9) BayBO entsprechen.**  
~~i. M. max. 3,0 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche,  
max 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche.~~  
**siehe hierzu Pkt. 11.2**

### 8.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

#### 8.1 Gebäudetypen

Detaillierte Regelung der Haustypen entfällt.

#### 8.2 / 8.3 / 8.4 Haustypen

##### Dachform

Satteldach bzw. Krüppelwalmdach  
(Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche  
max. 1/3 der Giebelseite)

##### Dachneigung

16 - 36 Grad

##### Dachgauben

zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach,  
als stehende Giebelgauben.  
Die Vorderfläche der Gaube darf 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
**Der Abstand zum Ortgang und zwischen den Gauben muß  
mind. 2,5 m betragen.**

##### Kniestock

**Die Festsetzung " Kniestock" entfällt komplett.  
Die Regelung erfolgt über die Wandhöhen.**

##### Zwerggiebel

Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet  
(ca. 1/3 Breite der Längsfassade)  
**Zwerggiebel sind zulässig bis 2/5 der Breite der Längsfassade.**

##### Seitenverhältnis

Breite zu Länge mind. 1:1,2

##### Dacheinschnitte

unzulässig

Traufhöhe Wandhöhe	bergseits ab bestehendem Gelände max. 4,25 m – max 5,50 m talseitig ab bestehendem Gelände max. 6,50 m – max. 7,00 m (gemessen bis OK-Schnittpunkt Wand mit Dachhaut)
Sockelhöhe	ab fertigem Gelände max 0,50 m ausgenommen bei extremer Hanglage max. 1,0 m im Bereich einer Längs- od. Querseite bzw. über Gebäudeecke bis jeweils ca. mittig Traufhöhe hier max 5,25 m.
9.o Abstandsflächen	Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten. (Ausnahme gem 11.2 Abstand Garage zur Grundstücksgrenze)
10.5 Bepflanzungsgebot	Zwischen Parzelle 6 u. 7. ist das Regenrückhaltebecken mit entspr. dichter Eingrünung auszuführen. <b>Das Regenrückhaltebecken entfällt.</b>
11.2 Stellung der Garagen zur Nachbar-Grundstücksgrenze:	<p>Aufgrund der Hanglage kann auch ein Grenzabstand von exakt 1,50 m gewählt werden, falls der 3,0 m Abstand od. eine Grenzbebauung wg. der Regelung der BayBO nicht möglich ist.</p> <p><b>Wandhöhe bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen. Wandhöhe max 3,0 m im Mittel. Bei Hanglage sind entgegen Art. 6 BayBO an den Hangunterseiten auch größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Standort der Garage entweder auf der Grenze oder grenznahe zwischen 1,0 m und 3,0 m Abstand.</b></p>
11.4 Kinderspielplatz	<p>Errichtung und Unterhalt eines Kinderspielplatzes mit entspr. Ausstattung im Bereich des Regenrückhaltebeckens (mit evtl. Umzäunung) am Fußweg zwischen Parzelle 6 und 7. <b>Der Kinderspielplatz entfällt. Der nächste Kinderspielplatz befindet sich in Ortsmitte in ca. 500 m Entfernung. (siehe Lageplan)</b></p>
12.o Schallschutz	<p>Die Außenbauteile von Wohngebäude- oder ähnlich schutzwürdiger Gebäudeneubauten, die in einem Abstand von weniger als 25 m zur Straßenmitte der östlich vorbeiführenden St 2127 errichtet werden, sind mindestens so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> von 35 dB nicht unterschritten wird. Soweit Balkontüren, Rolllädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren - (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.</p> <p>Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen. (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumlufttechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln - Ausgabe Oktober 1998).</p>

## B.3

## II. TEXTLICHE HINWEISE ÄNDERUNGEN

### 1. Änderung Ziff

#### 13.0 Abwasserentsorgung

~~Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser kann an die geplante Regenwasserleitung mit Einlauf in das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. (anschließend Einleitung in Bach, bei Erschließungsplanung weiteren Wasserverlauf festlegen); Regenrückhaltebecken evtl. mit Umzäunung.~~

**Das gesamte WA Riedlacker wird im Mischsystem betrieben.**

#### Empfehlung

**Die Gemeinde Fürstenstein empfiehlt den Grundstückseigentümern für die Regenrückhaltung die Errichtung einer Regenwasserzisterne .**

## B.4

## III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- |    |                             |  |                      |
|----|-----------------------------|--|----------------------|
| 1. | Änderung Ziff 4<br>Ziff 4.1 | Einrichtungen und Anlagen<br>Planzeichen Öffentlicher Kinderspielplatz | entfällt             |
| 2. | Änderung Ziff 10            | Regenrückhaltebecken   | Planzeichen entfällt |
| 3. | Änderung Ziff 15.9          | private Grünflächen  | Planzeichen entfällt |

## C. BEGRÜNDUNG

### zur Änderung des Bebauungsplanes WA "Riedlacker" durch Deckblatt 2

#### 1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 **Ziel und Zweck der Planung** Die Gemeinde Fürstenstein hat die Änderung des Bebauungsplanes "Riedlacker " durch Deckblatt 2 in seiner Sitzung 17.01.2013 beschlossen

Ziel und Zweck der Änderung ist es die tatsächliche Ausführung baurechtlich zu legitimieren.

- 1.2 **Flächen-nutzungsplan** Für die Gemeinde Fürstenstein besteht ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

#### 2.0 Änderungen B. 1 Planerische Änderungen

- 2.1 **Regenrück-haltebecken** Das Regenrückhaltebecken wurde nicht gebaut, weil die private Erschließung nicht wie geplant im Trennsystem sondern im Mischsystem errichtet wurde.
- 2.2 **Fußweg** Der Fußweg wird aufgrund des nicht errichteten Regenrückhaltebeckens neu angeordnet.
- 2.3 **Kinderspielplatz** Der Kinderspielplatz war bisher im Bereich des Regenrückhaltebeckens geplant. Durch den Wegfall des RÜB wurde auch auf die Errichtung eines Spielplatzes verzichtet.
- 2.4 **Parzellierung** Die Parzellierung wird dem zum Großteil bereits errichteten Gebäuden angepasst. Der Wegfall des Regenrückhaltebeckens hat zu Änderungen der Parzellengrößen im gesamten Geltungsbereich geführt.
- 2.5 **Baugrenzen** Die Änderung der Parzellengrößen bewirkt auch eine Änderung der Baugrenzen.
- 2.6 **Verkehrsberuhigung** Die Verkehrsberuhigung kann entfallen, da es sich um eine Ringstraße handelt die ohnehin nur von Anwohnern genutzt wird.
- 2.7 **Bürgersteig** Der Bürgersteig im Bereich der Ausfahrt zur Staatsstraße entfällt, da die Straßenbreite von 4,50 m ausreichend Raum für die Fußgänger bieten.

#### 3.0 ÄNDERUNGEN B. 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Die textlichen Festsetzungen wurden an die aktuellen Gegebenheiten sowie an die gültige BayBO angepasst. Insbesondere die Regelung der Grenzgaragen und grenznahen Garage war bisher missverständlich geregelt und führte immer wieder zu Abweichungen.



#### 4.0 Vereinfachte Änderung

Durch die Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung nicht berührt. Eine vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB ist daher zulässig. Hinsichtlich der weiteren Nutzung der Grundstücke verbleibt es bei den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan "Riedlacker".

# STANDORT SPIELANLAGE NAMMERING

M 1/2500



## Vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB im Geltungs- Bereich des Bebauungsplanes WA "Riedlacker"

### B.1 PLANERISCHE ÄNDERUNGEN

- |    |                      |  |
|----|----------------------|--|
| 1. | Regenrückhaltebecken | entfällt                                 |
| 2. | Fußweg               | Anordnung des Fußweges an anderer Stelle |
| 3. | Kinderspielplatz     | entfällt                                 |
| 4. | Parzellenteilung     | geändert                                 |
| 5. | Baugrenzen           | Änderung und Ergänzung der Baugrenzen    |
| 6. | Verkehrsberuhigung   | entfällt                                 |
| 7. | Bürgersteig          | entfällt im Bereich Parzelle 1 und 2     |

Anmerkung

~~Durchgestrichener Text~~  
einfacher Text  
**fetter Text**

Originaltext, Festsetzungen entfallen  
Festsetzung wie im Original gelten weiterhin  
mit Deckblatt geänderte oder ergänzte Festsetzungen