

Änderung des Bebauungsplanes „Rühlweg-Grundäcker“ in Fürstenstein- Oberpolling

Deckblatt Nr. 7

nach §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REGIERUNGS-BEZIRK:

FÜRSTENSTEIN
PASSAU
NIEDERBAYERN

Aufsteller:

Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Str. 9
94538 Fürstenstein

Entwurfsverfasser:



RAUCHWEG 9
D-94051 HAUZENBERG

TEL.: +49 85 86-976 576
MOBIL: +49 160 44 03 163
MAIL: sandner.tom@t-online.de
WEB: www.planung-sandner.de

Ort/Datum:

Hauzenberg, den 27.04.2009

BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Die Grundstückseigentümerin, Gisela Schiller, Bahnhofstraße 3c, D-94535 Eging am See, will auf dem Grundstück der Flur - Nr. 4688/13, Gem. Fürstenstein ein Einfamilienhaus mit Garage errichten. Der Planwunsch entspricht nicht den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rühlweg-Grundäcker“. Darüber hinaus entspricht eine Baugrenzenüberschreitung der Garage nicht dem bestehenden Bebauungsplan.

2. ÄNDERUNG

Das Wohngebäude und die Garage sollen ein Zeltdach erhalten. Dadurch ändert sich die Firstrichtung. Das Wohngebäude soll als Bungalow errichtet werden. Die maximale Wandhöhe beträgt 4,50 m. Die Garage wird mit einem Abstand von 2,50 m zum Wohngebäude errichtet. Die Änderung der Baugrenze ist auf dem Deckblatt Nr. 7 dargestellt. Für die umliegenden Grundstücke nehmen die Änderungen keinen Einfluss.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSFLÄCHENERFORDERNIS

Durch die Änderung des Bebauungsplans Rühlweg-Grundäcker mit Deckblatt Nr. 7 wird bestehendes Baurecht umgeplant und dabei die Bebauungsdichte herabgesetzt. Es werden dabei keine neuen Bauflächen erschlossen, der Eingriff in die Natur und Landschaft ändert sich nicht. Eine Ausgleichsflächenerfordernis ist deshalb für die vorliegende Änderung nicht gegeben.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKLBATT NR. 7

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzungen:

0.5. **Garagen und Nebengebäude**
0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Zeltdach/Walmdach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen

0.6. **Gebäude (Geplante Wohngebäude)**
0.6.1. **Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp E)**

Dachform:	Zeltdach/Walmdach
Dachneigung:	24°
Kniestock:	0,50 m
Dachgauben:	unzulässig
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche max. 4,50 m
Dachüberstand:	Traufen mind. 0,40 und max. 1,00 m
Aufschüttungen und Abgrabungen:	bis 1,00 m

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
3.3 **Baugrenze**
Die Baugrenzen werden, wie im Lageplan dargestellt, neu festgelegt.