

BEBAUUNGSPLAN

Ursplan
Genehmigungsphase

SPORTPLATZ - NAMMERING

M 1:1000

AUFSTELLER : GEMEINDE FÜRSTENSTEIN
VILSHOFENER STR. 9
94 538 FÜRSTENSTEIN

AUFSTELLUNGORT : SPORTPLATZ NAMMERING
FL.-NR. 2915
GMKG. NAMMERING

EIGENTÜMER : TSV NAMMERING
FÄLSCHING 2a
94 538 FÜRSTENSTEIN

ENTWURF : WILLI NEUMEIER JUN.
ARCHITEKT DIPL.-ING. FH
MUTH 3-94104 TITTLING
TEL. 08504/8787

W. Neumeier



ORT/DATUM : TITTLING/MUTH, 11.11.93

GEÄNDERT : 24.01.1994

18.11.1994

01.06.1995

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"SPORTPLATZ - NAMMERING"

Für das Gebiet, daß wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : von forstwirtschaftlichen Grundstücken Gmkg.
Nammering, Fl.-Nr. 2914/2913/2912 u. 2907.
- im Westen : von bebauten Grundstück Gmkg. Nammering
Fl.-Nr. 2802/2801/5 u. 2801/6 u. 2917 u.
2917/1
vom landwirtschaftlichen Grundstück Gmkg.
Nammering, Fl.Nr. 2806.
- im Süden : von bebauten Grundstücken Gmkg. Nammering
Fl.-Nr. 2917/2 u. 2918/1 u. 2918.
- im Osten : vom forstwirtschaftlichen Grundstück Gmkg.
Nammering, Fl.Nr. 2918.

Tittling/Muth, 11.11.1993
geändert: 18.11.1994
01.06.1995

Willi Neumeier jun.
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 3 - 94104 Tittling
Tel. 08504/8787

W. Neumeier



1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung, durch Ausweisung von 8 Bauparzellen auf den Fl.-Nr. 2915 u. 2797/2 der Gmkg. Nammering.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereiches.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des Bau GB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. Anlaß zur Aufstellung

Die Entwicklung der Gde. Fürstenstein, Ortsteil Nammering erfordert die Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Ein gültiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde besteht nicht.

Derzeit ist die zugrundeliegende Fläche als Sportplatz genutzt.

Ein neuer Flächennutzungsplan wird jedoch zur Zeit erstellt, wobei diese Fläche als Wohngebiet ausgewiesen wird.

4. Städtebauliche Situation

Das Baugebiet liegt im östlichen Bereich der Ortschaft Nammering.

Im Norden und im Osten grenzen forstwirtschaftliche Grundstücke an, im Süden und im Westen besteht eine Wohnbebauung. Bzgl. des Sprengbereiches des nahegelegenen Steinbruches bestehen lt. Gutachten v. 30.08.93 des Sachverständigen Dipl.-Ing. Utsch, keine Bedenken.

Die Gebäude sind jedoch so zu gründen, daß Sprengerschütterungen im zulässigen Bereich der DIN 4150, Teil 3 schadensfrei aufgenommen werden können.

5. Verkehrsplanung:

Die Zufahrt für das neue Baugebiet kann vorerst nur über die vorh. Wohnstraße vom Süden her erfolgen. Über die geplante Wendeplatte im Norden des Bebauungsplanes wäre evt. später eine Durchfahrtsstraße Richtung Norden möglich.

Diese Durchfahrt mit einer Breite von 4.50 m kann später als Ringstraße fortgeführt werden.

Eine dichtere Bebauung dieses Gebietes scheidet jedoch wegen der engen Zufahrtsstraße, für die keine Verbreiterungsmöglichkeit besteht, aus. Das Grundstück selbst wird mit 2 Stichstraßen jeweils mit Wendeplatte erschlossen.

Von der nördlichen Wendeplatte aus ist eine Durchfahrt zu den angrenzenden forstwirtschaftlichen Grundstücken wg. eines Fahrtrechtes erforderlich. Bei der südl. Wendeplatte wird der Bürgersteig als Fußweg bis zur best. Straße an der Südseite des Baugebietes fortgeführt.

Die Fahrbahnbreite soll 4.50 m mit einseitigem Bürgersteig von 1.50 m Breite betragen. Dabei soll der Bürgersteig mit der Fahrbahn auf gleicher Höhe liegen und nur durch einen Dreizeiler abgetrennt werden.

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Aus diesem Grund wird der Bürgersteig mit Granit- od. Betonpflaster befestigt, abgegrenzt zur Straße mittels Dreizeiler aus Granitpflaster.

Die Grundstückzufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundstein od. Granitpflaster, evt. Rasengittersteine).

6. Wasserversorgung:

Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.
Löschwasserbereitstellung in Absprache mit Kreisbrandrat abklären.

7. Abwasserentsorgung:

Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage.
Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.

8. Stromversorgung:

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich.

Bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind best. Erdverkabelungen zu beachten.

Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdkabeln einen Abstand von 2.50 m haben.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird verwiesen. Die OBAG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen.

9. Belange der Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

10. Festsetzungen:

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form eines Flächennutzungsplanes liegen nicht auf.

11. Vorgesehene Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 Abs. 1 u. 2 Bau NVO)

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind :

- bei Errichtung von Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten je Wohnhaus (=24 Wohneinheiten)
oder
- bei Errichtung von Doppelhäusern auf Parzelle Nr. 3,4,5 und 6 je ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten je Haushälfte und auf Parzelle Nr. 1,2,7 und 8 je ein Doppelhaus mit 1 Wohneinheit je Haushälfte (=24 Wohneinheiten)

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

11.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

11.4 Verkehrsflächen

Stichstraßen mit Wendepplatten und im nördl. Bereich mit Durchfahrtsmöglichkeit für Ringstraße.

11.5 Flächen für Versorgungsanlagen

11.5.1 Straßenbeleuchtung

Für die neue Erschließungsstraße ist eine Straßenbeleuchtung vorgesehen.

11.5.2 Abwasserbeseitigung

Der Anschluß an die gemeindliche bzw. städtische Kanalleitung ist möglich.

11.5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswassernetz gesichert. Vor der Erschließungsmaßnahme sind die Druckverhältnisse noch zu überprüfen.

11.5.4 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung ist durch die OBAG sichergestellt.

11.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind vorgesehen, Im Bereich der Wendepfaden ist mittig eine Grüninsel mit einem größerem Baum anzulegen.

Im nördl. Bereich ist ein Kinderspielplatz eingeplant.

11.7 Waldabstand

Aufgrund der angrenzenden Waldgrundstücke ist im östlichen sowie im nördlichen Bereich des Baugebietes ein Schutzabstand mit 15 m angegeben.

Bei Parzelle 3 ist ein Abstand Wohnhaus zu Wald mit 20 m einzuhalten. Bei Parzelle 2 ist ebenfalls ein Abstand Wohnhaus zu Wald von 20 m einzuhalten.

11.8 Wertstoffeffassung

Bei der Erschließungsplanung ist ein Standort für eine Containerinsel des ZAW (AWG) festzulegen.

12. Besondere Ausführungsvorschriften

12.1 Anpflanzungen

Für die Bepflanzungen sind heimische bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden.

12.2 Einfriedung

Einzäunungen sind innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches möglich.

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße und der Gehwege dürfen nur in einem Abstand von 0.5 m zur Fahrbahn bzw. Gehwegkante errichtet werden.

12.3 Giftliste

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76, zu beachten.

13. Städtebauliche Werte und Erschließungskosten

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, gehen aus der Anlage "Berechnung" hervor.

Fürstenstein,.....

Gde. Fürstenstein

.....
1. Bürgermeister

Quantitative Analyse

zum Bebauungsplan
"Sportplatz Nammering"

Vorläufige Berechnung

Gesamtfläche des Plangebietes:

ca. 78.00 x 120.00

= 9'300 qm
=====

davon Straßenverkehrsflächen und öffentl. Fußwege
(Bürgersteig) ca. 1100 qm.

öffentl. Grünfläche ca. 400 qm.

Aufgestellt:

Tittling/Muth, 11.11.93
geändert : 18.11.94
01.06.95

Willi Neumeier jun.
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 3 - 94104 Tittling

W. Neumeier



I. Textliche Festsetzungen

0.1 Bauweise (siehe Festsetzung im Plan):
0.11 Offen (Par. 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke:
0.21 Bei Einzelhausgrundstücken 600 qm.

0.3 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

0.3.1 Firstrichtung:

Der First kann senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie angeordnet werden, soweit nicht aus besonderen Gründen zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist.

Die Firstrichtung der Parzellen 5,6,7 u. 8 ist zwingend vorgeschrieben.

Soweit die Firstrichtung freigestellt ist, muß diese parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Das Verhältnis von Länge und Breite muß bei allen Bauvorhaben mind. 1,3:1 betragen.

0.4 Einfriedung:

Vorgärten zur Straße orientiert, sollten nicht eingefriedet werden, falls doch ist nachfolgende Festsetzung gültig.

Art der Ausführung: straßenseitige Begrenzung
Holzplatten- und Hanichelzaun,
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0.10 m
niedriger als Zaunoberkante.

seitliche u. rückwärtige
Grundstücksgrenzen

Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün od. graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht.

Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten. Pfeiler nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1.00 m breit und 0.40 m tief. Nicht höher wie Zaun. aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton bzw. Granitpfeiler.

Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehälter, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Höhe des Zaunes: über Straßen bzw. Gehsteigoberkante max. 1.00 m, bei Grundstücken, die im Bereich von Eimündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0.80m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20.00m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig. Einfriedungsmauern jeglicher Art sind unzulässig.

Geländeveränderung: sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen od. Abgrabungen insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.

Stützmauern: sind an der Grundstücksgrenze unzulässig. Zur evt. Abstützung des nat. Geländes ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein Betonsockel bis max. 30 cm über Gelände zulässig, mit einem max. 1 m hohen Zaun u. einer Heckenhinterpflanzung. Grundsätzlich sind Betonsockel jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden.

Besondere Festlegungen: Einzäunungen sind innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches möglich.
Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße und der Gehwege dürfen nur in einem Abstand von 0.5 m zur Fahrbahn bzw. Gehwegkante errichtet werden.

0.5 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist ein PKW-Standplatz von 5.50 m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1.00 m entstehen. Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. (5) BayBO entsprechen.

Fertigteilvergaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen, mit Giebelstellung zur Grenze.

0.6 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

0.6.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe -Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß-
- B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände -Erdgeschoß und Obergeschoß-
- C) -Erdgeschoß und Dachgeschoß-

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzulegen, und die Höhenlage der Straße und das Urgelände maßstäblich im Schnitt darzustellen.

0.6.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1 Typ A zulässig zwei Vollgeschosse: Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (Typ A)

- Dachform : Satteldach bzw. Krüppelwalmdach
(Krüppelwalmdach nur mit 33°, Ortgang u. Traufüberstand max. 50 cm, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
- Dachneigung: 25 - 33 Grad
- Dachdeckung: Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot
- Kniestock: unzulässig. Ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0.40 m bis OK-Pfette ist möglich.
- Dachgauben: zulässig ab 30° ohne Dachüberstand, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichtsfläche max. 1.5 qm; Abstand vom Ortgang bzw. zueinander mind. 2.5 m.
- Ortgang: Überstand mind. 0.50 m
- Traufe: Überstand mind. 0.80 m
- Traufhöhe: ab fertigem Gelände max. 4.25 m, talseits ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche, max. 6.50 m.
- Sockelhöhe: ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

0.6.3 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1 Typ B
zulässig zwei Vollgeschoße: Erdgeschoß und Ober-
geschoß (Typ B)
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur mit 33°, Ortgang u. Traufüberstand max. 50 cm, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung:	25 - 33 Grad
Dachdeckung:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot
Kniestock:	unzulässig. Ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0.40 m bis OK-Pfette ist möglich.
Dachgauben:	zulässig ab 30° ohne Dachüberstand, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichts- fläche max. 1.5 qm; Abstand vom Ortgang bzw. zueinander mind. 2.5 m.
Ortgang:	Überstand mind. 0.50 m
Traufe:	Überstand mind. 0.80 m
Traufhöhe:	ab fertigem Gelände, das ist die natür- liche, tatsächlich vorhandene Gelände- oberfläche, max. 6.50 m.
Sockelhöhe:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

0.6.4 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1 Typ C
zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Typ C)
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur mit 33°, Ortgang u. Traufüberstand max. 50 cm, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung:	28 - 33 Grad
Dachdeckung:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot
Kniestock:	zulässig bis 1.20 m von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette, ausnahmsweise bis 1.50 m Höhe, wenn bei beiden Längsseiten Vor- dächer od. Ausbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Haupt- dach abgegrenzt ist und mind. über 2/3 der Längsfassade reichen.
Dachgauben:	zulässig ab 30° als stehende Giebelgauben od. abge- schleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaupe darf 1.5 qm nicht überschreiten. Der Abstand von Ortgang muß mind. 2.50m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder son- stige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muß min. 2m betragen.
Ortgang:	Überstand mind. 0.50 m
Traufe:	Überstand mind. 0.80 m
Traufhöhe:	ab fertigem Gelände max. 4.50 m, max. 5.50 m in Teilbereichen wg. Grund- stücksverhältnissen.
Sockelhöhe:	max. 0.50 m ab fertigem Gelände

0.6.5 Abstandsflächen

Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.

0.6.6 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßenflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind:

- bei Errichtung von Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten je Wohnhaus (=24 Wohneinheiten) o d e r
- bei Errichtung von Doppelhäusern auf Parzelle Nr. 3, 4 5 und 6 je ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten je Haushälfte und auf Parz. Nr. 1, 2, 7 und 8 je ein Doppelhaus mit 1 Wohneinheit je Haushälfte (=24 Wohneinheiten)

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

0.7 Pflanzgebot:

0.7.1 "Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen, erfolgen."

0.7.2 "Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten."

0.7.3 "Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.":

Bäume: Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Birke, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume

Gehölze: Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze.

0.8 Besondere Festsetzungen

0.8.0 Die Gebäude sind so zu gründen, daß Sprengerschütterungen im zulässigen Bereich der DIN 4150, Teil 3, schadensfrei aufgenommen werden können.

0.8.1 Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

0.8.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund wird der Bürgersteig mit Granit- od. Betonpflaster befestigt.

Die Grundstückzufahrten sollen mit wasserdruchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundstein od. Granitpflaster event. Rasengittersteine)

0.8.3 Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser darf jed. nicht konzentriert in die benachbarten Waldbestände eingeleitet werden.

0.8.4 Bürgersteig

Der Bürgersteig mit einer Breite von 1.50 m ist mit der Fahrbahn auf gleiche Höhe zu legen. Die Abgrenzung zur Straße erfolgt mittels eines Dreizeilers aus Granitpflaster, wobei der Dreizeiler zur Hälfte im Bereich des Bürgersteiges und zur Hälfte im Bereich der Straße liegt.

II. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen:

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung zulässig sind:

bei Errichtung von Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten je Wohnhaus (=24 Wohneinheiten)

o d e r

bei Errichtung von Doppelhäusern auf Parzelle Nr. 3,4, 5 und 6 je ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten je Haushälfte und auf Parzelle Nr. 1, 2, 7 und 8 je ein Doppelhaus mit 1 Wohneinheit je Haushälfte (=24 Wohneinheiten)

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

(gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Typ A Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Untergeschoß am Hang und Erdgeschoß.

GRZ = 0.3 GFZ = 0.6

Typ B Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erd- und Obergeschoß.

GRZ = 0.3 GFZ = 0.6

Typ C Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erd- u. Dachgeschoß.

GRZ = 0.3 GFZ = 0.6

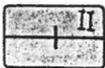
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

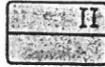
3.1 0 Offene Bauweise

3.2  Baulinie

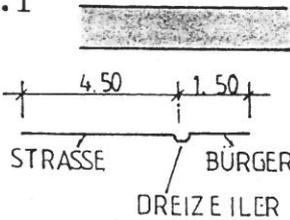
3.3  Baugrenze

3.4 Satteldach ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung.

3.5  Der First kann senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. zur Baulinie angeordnet werden.

3.6  Die Firstrichtung ist zwingend in der dargestellten Form vorgeschrieben.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen)

4.1.1  Öffentlicher Bürgersteig B=1.50m

4.1.2  Straßenbreite

4.2  Straßenbegrenzungslinie

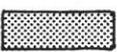
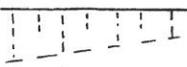
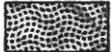
4.3  Sichtdreieck

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 5.2  best. u. zu erhaltende Bäume u. Sträucher

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
-  Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
-  Garagen mit Einfahrt
- 6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.3  STROMLEITUNG ALS ERDKABEL
- 6.4  Anbaufreie Zone
- 6.5  Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen)
- 6.6  Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- 6.7  Grundstücksnumerierung
- 6.8 Planstraße Straßenbezeichnung
- 6.9  Höhenlinien
- 6.10  private Grünflächen
- 6.11  Kinderspielplatz

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 23.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Fürstenstein, 24.11.1994

Gde. Fürstenstein

J. Ham
.....
1. Bürgermeister



- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.1994 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.1994 bis 16.12.1994 öffentlich ausgelegt. 12 (2) u. (3) BauGB-Maßnahmen G

Fürstenstein, 17.12.1994

Gde. Fürstenstein

J. Ham
.....
1. Bürgermeister



- c) Die Gde. Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.08.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 24.08.1995 als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 25.08.1995

Gde. Fürstenstein

J. Ham
.....
1. Bürgermeister



- d) Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.03.1996 Nr. 642 Bp gem. § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt / mit Schreiben vom Nr. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Fürstenstein, 27.03.1996

Gde. Fürstenstein

J. Ham
.....
1. Bürgermeister



- e) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 27.03.1996 gem. § 12 1. Halbsatz BauGB / die Durchführung des Anzeigenverfahrens wurde am gem. § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit ~~wirksam~~ / in Kraft getreten.

Fürstenstein, 27.03.1996

Gde. Fürstenstein



.....
1. Bürgermeister

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus Fürstenstein während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung, sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Fürstenstein, 27.03.1996

Gde. Fürstenstein



.....
1. Bürgermeister