

BEBAUUNGSPLAN

SPORTPLATZ - NAMMERING

Aufsteller : **Gemeinde Fürstenstein**
Vilshofenerstr. 9
94538 Fürstenstein

Eigentümer : **TSV-Nammering**
Fälsching 2a
94538 Fürstenstein

Änderung durch Deckblatt Nr. 1

Die Begründung und Erläuterung, die textlichen Festsetzungen sowie die Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit, ausgenommen nachfolgender Änderungen:

Begründung und Erläuterung:

1. Allgemeines : Anstatt 8 Bauparzellen werden nun 11 Bauparzellen ausgewiesen, das ergibt 22 Wohneinheiten (kleinere Grundstücksgrößen wg. besserer Verkaufsmöglichkeiten). Die öffentlichen Verkehrs und Grünflächen werden verringert.
Bzgl. der Möglichkeit von Unterkellerungen ist vor Baubeginn ein gesondertes Bodengutachten erforderlich (evtl. Fels, od. aufgeschüttetes Steinmaterial usw.)
5. Verkehrsplanung : Die geplante Wendemöglichkeit im Norden ist nur als Übergangslösung vorgesehen, hier soll später eine Ringstraße weiterführen. Im Bereich dieser Wendepalte ist auch der Löschwasserbehälter mit 100 cbm einzuplanen.
Diese nördlich des Baugebietes geplante Wendemöglichkeit wird solange als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.
Nach Fertigstellung der späteren Ringstraße kann dieser Bereich zum Kinderspieplatz umfunktioniert werden.
Bei der südlichen Wendepalte wird kein Fußweg bis zur best. Straße an der Südseite des Baugebietes erstellt.

Der Bürgersteig wird nur mehr vom Beginn der neuen Zufahrtsstraße bis zur nördl. Wendeplatte einseitig längs der Straße vorgesehen.

Die südl. Wendeplatte wird mit einem Durchmesser von 13 m geplant mit umlaufender Freihaltezone von 1.50 m ergibt einen Gesamtdurchmesser von 16 m. Eine sog. „Grüne Insel“ in der Wendeplatte ist nicht vorgesehen, im Bereich der Wendeplatte ist ein absolutes Halteverbot anzuordnen (wg. Wendemöglichkeit Müllbeseitigung). Entlang der Straße vom südl. zum nördlichen Wendehammer wird an der Ostseite ein Seitenstreifen mit 1.50 m geplant. (Längsparker, bzw. Schneeablagerungsmöglichkeit). Befestigung mittels Schotterrasen (wasserdurchlässig)

Bei der Durchfahrt zu den angrenzenden forstwirtschaftlichen Grundstücken ist auf stete Benutzbarkeit zu achten. Beim Bau ist auf den Erhalt der dortigen Randbuchten Wert zu legen.

7. Abwasserentsorgung :

Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage. Entsorgung über den Mischwasserkanal im Grundstück Fl.-Nr. 2918 nur über Rückhaltemaßnahmen für das Niederschlagswasser möglich, d.h: Vom Erschließungsträger sind die notwendigen Anlagen (einschl. Rückhaltemaßnahmen) zu errichten, ein Erschließungsprojekt mit Nachweisen der gesicherten Ver- und Entsorgung ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen vorzulegen.

11. Vorgesehene Festsetzungen:

11.1 Art der baul. Nutzung

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

11.2 Maß der baul. Nutzung

Grundflächenzahl GRZ = 0.3
Geschoßflächenzahl GFZ = 0.6

zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
(=max. 11 x 2 = 22 Wohneinheiten)
Je Wohneinheit ist ein Stellplatz od. eine Garage festzusetzen,
wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

11.6 Grünflächen

Öffentl. Grünflächen sind nicht vorgesehen (2-seitig best. Wald).
Der Kinderspielplatz im Norden wird nach Fertigstellung der Ringstraße im Bereich der provisorischen Wendemöglichkeit erstellt.
Im Bereich der Wendepalte ist ebenfalls keine sog. „Grüne Insel“ vorgesehen.

11.7 Waldabstand

Aufgrund der angrenzenden Waldgrundstücke ist im östlichen Bereich des Baugebietes ein Schutzabstand mit 15 m angegeben.
Im nördlichen Bereich ist ein Schutzabstand von 20 m erforderlich, da jedoch die Parzellen 1 und 11 nur möglich sind, wenn sie innerhalb dieses Bereiches liegen, gilt hier diese besondere Festsetzung:

Parzelle 1 u. 11

Bebaubar nur, falls die oberste Decke über Aufenthaltsräumen in Beton (Stb.-Sargdeckel) ausgeführt wird, bzw. falls ein stat. Nachweis für einen verstärkten Holzdachstuhl gegen Baumdurchschlag usw. dem Bauantrag beigelegt und dies auch entspr. ausgeführt wird.

12.2 Einfriedung

Entlang der Erschließungsstraße und der Gehwege im Abstand von 0.5 m bzw. entlang der Erschließungsstraße vom südl. zum nördl. Wendehammer an der Ostseite nur im Abstand von 1.50 m

I. Textliche Festsetzungen:

A) Vorges. Festsetzungen

A.1) Art d. baul. Nutzung

Allg. Wohngebiet (gem. § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

A.2) Maß der baul. Nutzung

Grundflächenzahl GRZ = 0.3
Geschoßflächenzahl GFZ = 0.6

zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten

(max. $11 \times 2 = 22$ Wohneinheiten)

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

0.2 Mindestgröße d. Baugrundstücke

0.21 Einzelhausbebauung mind. 475 qm

0.3.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt, jed. parallel zur Längsrichtung des Gebäudes. Das Verhältnis von Länge u. Breite muß bei allen Bauvorhaben mind. 1,25:1 betragen.

0.5 Gestaltung d. Garagen u. Nebengebäude

Grenzgaragen entspr. Art. 7 Abs. 4 BayBO

0.6.6 Maß der baul. Nutzung

Grundflächenzahl GRZ = 0.3

Geschoßflächenzahl GFZ = 0.6

zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten

(=max. 11 x 2 = 22 WE)

Je WE ist ein Stellplatz od. eine Garage festzusetzen, wobei sich Stellplätze nicht vor Garageneinfahrten befinden dürfen.

Soweit sich aus diesem Deckblatt keine abweichenden Festsetzungen ergeben, verbleibt es bei den Festsetzungen des best. Bebauungsplanes „WA - Sportplatz Nammering“.

0.7.2 Pflanzgebot (wird wie folgt ergänzt):

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist bei Gehölzen und Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten (Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

0.8.5 Telekommunikation:

Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Die Telekom wird rechtzeitig durch den Erschließungsträger von der Baumaßnahme benachrichtigt.

II. Zeichenerklärung für planl. Festsetzungen:

2. Maß der baul. Nutzung

zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten

(max. 11 x 2 = 22 WE)

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

Aufgestellt:

Tittling/Muth, 12.02.98

geändert: 27.04.98

-" 27.07.98

Architekturbüro

Willi Neumeier

Muth 2a-94104 Tittling

W. Neumeier

Anlage:

- Kopie vom gült. Beb.-Plan M 1:1000

- Deckblatt f. Beb.-Plan M 1:5000 u. 1:1000

- Verfahrensvermerke

