

Bebauungsplan M 1:1000

„RIEDLACKER“ - Nammering

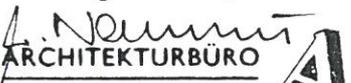
Aufsteller : Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Str. 9
94 538 Fürstenstein

Aufstellungsort: Nammering
Gde. Fürstenstein
Fl.-Nr. 2466 / 2467 u. 2468

Auftraggeber und
Eigentümer : Traxinger Ludwig
Folkinger Christian
Schmid Max
Bergstr. 4 / Nammering
94538 Fürstenstein

Planung : Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94 104 Tittling
Tel. 08504/8787, Fax 1213
e-mail: info@w-neumeier.de

Ort/Datum : Tittling/Muth, 27.03.00


ARCHITEKTURBÜRO 
WILLI NEUMEIER
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94104 Tittling
Tel.: 08504/8787 - Fax: 1213



Geändert : 01.08.00

Verfahrensvermerke : (Bebauungsplan)

1.) Aufstellungsbeschuß (§2 Abs. 1, BauGB):

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.01.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 31.5.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenstein, 02.06.00



Fürstenstein

J. Kern
1. Bürgermeister

2. Fachstellenanhörung (§4 Abs. 1 BauGB) und vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Den betroffenen Grundstückseigentümern und Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungsfrist vom 05.06.00 bis 06.07.00 eingeräumt. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 20.07.00 durchgeführt.

Fürstenstein, 24.07.00



Fürstenstein

J. Kern
1. Bürgermeister

3. Billigungs- und Auslegungsbeschuß (§ 3 Abs. 2)

Der Gemeinderat hat den Entwurf i. d. Fassung vom 20.07.00 in seiner Sitzung am 20.7.00 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren durchzuführen.

Fürstenstein, 24.07.00



Fürstenstein

J. Kern
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2)

Die öffentliche Auslegung mit Begründung i. d. Fassung vom 20.7.00 wurde in der Zeit vom 01.09.00 bis einschließlich 02.10.00 durchgeführt. Dies wurde am 23.08.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenstein, 5.10.00



Fürstenstein

J. Kern
1. Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung (§3 Abs. 3 BauGB)

Die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 26.10.00 abgewogen und beschlossen, den Entwurf i. d. F. vom 28.4.01 erneut öffentlich auszulegen, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom 01.09.00 bis einschließlich 02.10.00 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 23.08.00 ortsüblich im Gemeindeblatt bekanntgemacht.

Fürstenstein, 5.10.00



Fürstenstein

J. Kern
1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.10.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 26.10.00 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 30.10.00



Fürstenstein

J. Kern
1. Bürgermeister

7. Genehmigungsverfahren:

Mit Schreiben vom 15.01.01 hat das Landratsamt Passau den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Fürstenstein, 22.01.01



Fürstenstein

J. Kern
1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes / Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 24.01.01 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich ~~durch~~ Veröffentlichung im Gemeindeblatt durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde 94538 Fürstenstein, Vilshofener Str. 9, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, 25.01.01



Fürstenstein

J. Kern
1. Bürgermeister

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 28-55

Maßstab 1:5000

Vergrößerung aus 1:5000

(Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Passau, den 27.03.00

Gemarkung Fürstenstein

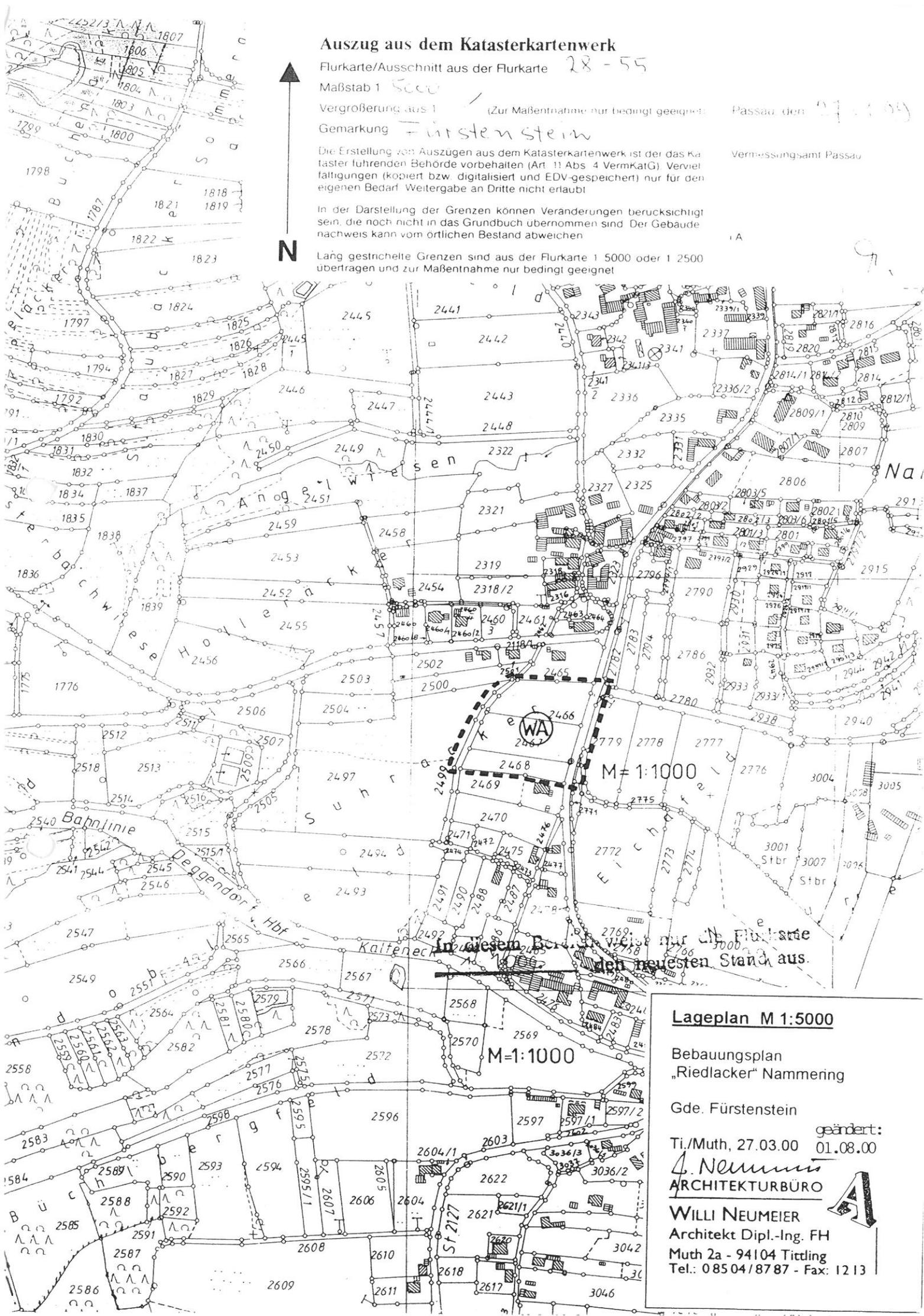
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt!

Vermessungsamt Passau

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

1: A

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Lageplan M 1:5000

Bebauungsplan
„Riedlacker“ Nammering

Gde. Fürstenstein

geändert:

Ti./Muth, 27.03.00 01.08.00

W. Neumeier
ARCHITEKTURBÜRO

WILLI NEUMEIER
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94104 Tittling
Tel.: 08504/8787 - Fax: 1213



I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 98 BayBO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

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



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

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. 2 Wohnungen je Wohngebäude und

bei Errichtung von Doppelhäusern je ein Doppelhaus mit 1 Wohnung = 2 WE.

Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

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

Typ A U+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Untergeschoß am Hang und Erdgeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6
Typ B E+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Obergeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6
Typ C E+DG	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Dachgeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6

2.0 Bauweise (siehe Festsetzung im Plan):

2.1 Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

3.1 Bei Einzelhausgrundstücken 600 qm

3.2 Bei Doppelhausgrundstücken 300 qm

4.0 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 zwei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

5.0 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.

Soweit die Firstrichtung freigestellt ist, muß diese parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Das Verhältnis von Breite und Länge muß bei allen Bauvorhaben mind. 1:1,2 betragen.

6.0 Einfriedung:

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

Art und Ausführung :

straßenseitige Begrenzung:

Senkrechter Holzlattenzaun.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0.10 m niedriger als Zaunoberkante, od. Zaunfelder zwischen Zaunpfosten, Zaunpfosten 0.10 m höher als Zaunoberkante.

Eine Heckenhinterpflanzung mit heimischen Arten ist zulässig.

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 od. 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.

seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun mit

Heckenhinterpflanzung, Pfosten aus Rohr- od. Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün od. graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

- Höhe des Zaunes: über Straßen bzw. Gehsteigoberkante max. 1,10 m. Die Höhe der seitlichen oder rückwärtigen Zäune soll, abweichend von der BayBO, max. 1,50 m betragen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20,00 m 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 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 Heckenhinterpflanzung. Grundsätzlich sind Mauern jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Besondere Festlegungen: Einzäunungen sind innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches möglich, entlang der Straßen und Gehwege nur in einem Abstand von 0,5 m. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten, ebenso der Seitenstreifen mit 0,5 m zwischen Zaun u. Fahrbahn bzw. Gehweg.

7.0 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 ein Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist ein PKW-Standplatz von mind. 5,00 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. (4) BayBO entsprechen. Max. Länge an der Grenze 8,0 m, i.M. max. 3,0 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche, max. 50 qm Nutzfläche.

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

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze wird mit mind. 2 je Wohnung festgelegt.

8.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

8.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe
Typ A -Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß- (U+I)

Bei schwächer geneigtem od. ebenem Gelände
Typ B - Erdgeschoß und Obergeschoß (E+I)

oder

Typ C - Erdgeschoß und Dachgeschoß (E+DG)

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

(Im Eingabeplan ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen)

8.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ A
zulässig sind zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (Typ A) = U+I

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	16 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis <u>max. 0.75 m</u> von OK-Rohdecke bis OK-Pfette ist möglich.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 1.5 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dach- fläche eingeschnittene Dachterrassen od. sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muß mind. 2.0 m betragen.
Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgibel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Haupt- gebäude untergeordnet (ca. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Traufhöhe	:	bergseits ab bestehendem Gelände max. 4.25 m, talseits ab bestehendem Gelände max. 6.50 m. (best. Gelände ist gleich Urgelände)
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

8.3 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ B
zulässig zwei Vollgeschoße:

Erdgeschoß und Obergeschoß (Typ B) = E+I

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	16 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0.50 m von OK-Rohdecke bis OK-Pfette ist möglich.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 1.5 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dach- fläche eingeschnittene Dachterrassen od. sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muß mind. 2.0 m betragen.
Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerggibbel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Haupt- gebäude untergeordnet (ca. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Traufhöhe	:	ab bestehendem Gelände max. 6.50 m. (best. Gelände = Urgelände)
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m, das Kellerge- schoß darf nicht sichtbar werden, ausgenommen bei extremer Hanglage max. 1.0 m im Bereich einer Längs- od. Querseite bzw. über Gebäudeecke bis jeweils ca. mittig, Traufhöhe hier max. 7.0 m.

8.4 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ C
zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Typ C) = (E+DG)

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	25 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	zulässig bis 1.25 m von OK-Rohdecke bis OK-Pfette, ausnahmsweise bis 1.50 m Höhe, wenn bei beiden Längsseiten Vordächer od. Anbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Hauptdach abgesetzt ist und ca. über 1/3 der Längsfassade reichen, sowie 1.50 m Kniestockhöhe auch bei umlaufender Holzverschalung der Dachgeschoßfassade.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben.

		Die Vorderfläche der Gaube darf 1.5 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen od. sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muß mind. 2.0 m betragen.
Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgiebel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (ca. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Traufhöhe	:	ab bestehendem Gelände max. 4.75 (best. Gelände = Urgelände)
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m, ausgenommen bei extremer Hanglage max. 1.0 m im Bereich einer Längs- od. Querseite bzw. üb. Gebäudeecke bis jeweils ca. mittig Traufhöhe hier max. 5.25 m.

9.0 Abstandsflächen

Die in die BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.
(Ausnahme gem. 11.2 -Abstand Garagen zur Grundstücksgrenze-)

10.0 Bepflanzungsgebot (Grünordnungsplan)

10.1 „Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen, erfolgen.“ Je Grundstück ist mind. ein großkroniger Baum (Hausbaum) zu pflanzen.

10.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“
(Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)

10.3 „Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.“:

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

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

10.4 Die Ortsrandeingrünung ist dem Bebauungsplan entsprechend dicht auszuführen.

10.5 Zwischen Parzelle 6 u. 7 ist das Regenrückhaltebecken mit entspr. dichter Eingrünung auszuführen.

10.6 Die vorh. Baumgruppe mit Wegkreuz im N-O der Parzelle 9 ist zu erhalten.

11.0 Besondere Festsetzungen:

11.1 Für die Parzelle 9 gilt folgende Festsetzung:
(liegt innerhalb der Baumfallgrenze von 25 m)

- Massivgebäude, Decke über Aufenthaltsräume als Massivdecke, d.h. bei Ausbau des Dachgeschoßes ist ein sog. Stb.-Sargdeckel als oberer Abschluß herzustellen, od. ein Holzdachstuhl in verstärkter Ausführung nach entspr. stat. Berechnung (gegen Baumdurchschlag)

11.2 Stellung der Garagen zur Nachbar-Grundstücksgrenze:

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.

11.3 Lärmschutzmaßnahmen (Immisionsschutz)

Bei den Parzellen 1, 9, 10, 11 sind an der Ostseite wegen der anliegenden Staatsstraße St 2127 Schallschutzfenster gefordert. (VDI - Richtlinien VDI 2719)

Schlafräume sollen hier nicht nach Osten orientiert sein.

Die Dachhaut bei den vorgenannten Parzellen ist bzgl. des Schallschutzes nach DIN 4109 auszuführen.

„Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind mindestens so auszubilden, daß die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße w_{res} nicht unterschritten werden:

bei einem Abstand zur vorbeiführenden St 2137 von weniger als	resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$
30 m	40 dB
80 m	35 dB
120 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollädenkästen 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) zu beachten."

GRB

20.07.

2000

Die anbaufreie Zone entlang der Staatsstraße beträgt 15 m, dieser Bereich ist durch eine entspr. dichte Gebüsch- und Baumbepflanzung so einzugrünen, daß ein ausreichender Schallschutz erreicht wird. Der größte Teil des neuen Baugebietes liegt tiefer als die Staatsstraße, so daß Schallemissionen oberhalb der Gebäude liegen werden, aus diesen Gründen ist auch kein Lärmschutzwall erforderlich.

Eine entsprechende max. Geschwindigkeit der Fahrzeuge bzgl. der Schallwerte ist vom Straßenbauträger zu veranlassen (Ortsbereich).

11.4 Errichtung und Unterhalt eines Kinderspielplatzes mit entspr. Ausstattung im Bereich des Regenrückhaltebeckens (mit eventl. Umzäunung) am Fußweg zwischen Parzelle 6 und 7.

11.5 Öffentl. Kanalleitungen in privaten Grundstücken Bereich Parzelle 7, 8 und 9 mit Grunddienstbarkeiten sichern.

11.6 Sprengbereich (Steinbruchbetrieb Bauer)

Die Parz. 1,9,10 u. 11 befinden sich im möglichen Sprengbereich, die Bauvorhaben sind so zu gründen und zu erstellen, daß Sprengerschütterungen im zulässigen Bereich der DIN 4150 Teil 3 schadensfrei aufgenommen werden können.

JGRB
2007.
2000

II. Textliche Hinweise

12.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens

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

Die Grundstückszufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundstein od. Granitpflaster evtl. Rasengittersteine oder glw.).

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden u. Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- u. Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

13.0 Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden. Jedes Haus soll eine entspr. große Regenwasserzisterne anlegen.

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 Wasserlauf festlegen); Regenrückhaltebecken evtl. mit Umzäunung.

Das Schmutzwasser kann an den vorh. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Bei der Erschließungsplanung ist eine Kanalberechnung aufzustellen

Grundsätzlich gilt:

In der Ortschaft Nammering ist ein Kanalnetz für die überwiegende Entwässerung im Mischverfahren und eine mechanisch-biologische Kläranlage (Schlammstabilisierungsanlage) für 1200 EW vorhanden. Die vollbiologisch ausgereinigten Abwässer werden in die Kleine Ohe eingeleitet. In nächster Zeit sollen weitere Gemeindeteile - Fürstensteiner Straße, Birkenweg - an diese Anlag angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt hier aufgrund der meist weitläufigen Bebauung im modifizierten Trennsystem (nur Schmutzwasserableitung).

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Kanalberechnungsplan des vom Büro Roland Richter Ingenieur GmbH, Passau gefertigten Entwurfs vom 20.11.1978 für die Abwasserbeseitigung Nammering nicht enthalten.

Mit dem Vorschlag in der Erläuterung zum Bebauungsplan, das Erweiterungsgebiet im Trennverfahren zu entwässern, besteht grundsätzlich Einverständnis. Die schadlose Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ist in einer Ergänzung zum Gesamtkanalplan nachzuweisen und aufzuzeigen.

Für die Regenwassereinleitung aus dem geplanten Baugebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Einleitung hat "gedrosselt", unter Vorschaltung eines Regenrückhaltebeckens zu erfolgen.

GRB
2017
2000

Die Kläranlage Nammering war nach dem Belastungsbericht für das Jahr 1999 im Mittel mit rd. 600 EW - Spitze 1000 EW - beaufschlagt. Die Anlage besitzt somit für zusätzliche Anschlüsse noch Reserven. Die bereits seit längerem angebahnten Maßnahmen zur Beseitigung des hohen Fremdwasseranfalls in der Kläranlage sind nunmehr alsbald durchzuführen.

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen und vorher wasserrechtlich durch das LA-Passau genehmigen zu lassen. Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. Kanalisation eingeleitet werden.

14.0 Wasserversorgung:

Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung ist bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der vorh. Versorgungsleitungen sind die Auflagen der WBW (Wasserversorgung Bayer. Wald) zu beachten.

Löschwasserbereitstellung in Absprache mit Kreisbrandrat abklären (bei Erschließungsplanung)

15.0 Stromversorgung /Telekommunikation:

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich.

Bei der Erschließungsplanung sowie 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.

Für die neue Erschließungsstraße ist eine Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG, Passauerstr. 39, 94121 Salzweg mind. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

Am östlichen Rand, außerhalb des Planungsgebietes, verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsleitung mit einer Leitungsschutzzone von je 8,00 m beiderseits der Leitungssachse. Die westliche Leitungsschutzzone liegt im Plangebiet.

Die Pläne für Bauvorhaben in diesem Bereich sind rechtzeitig vor Baubeginn, zur Prüfung auf der Grundlage einschlägiger Vorschriften, der Bayernwerk Netz GmbH, Netzzentrum Ost, Prüfeninger Str. 20, 93049 Regensburg, vorzulegen.

GRB
20.08.
2000

16.0 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.

17.0 Umweltschutz:

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm)

18.0 Verkehrsplanung : (siehe auch Detail Straße-Schemaschnitt)

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im süd-östlichen Bereich direkt von der Staatsstraße St 2127 (neue Zufahrt mit entspr. Sichtdreiecken 10/70 m)

Grundsätzlich gilt:

1. **Anbaubeschränkungen:** (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Bundes- und Staatsstraßen das Anbauverbot bis zu einer **Entfernung von 20 m**, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Für die Errichtung der geplanten Wohngebäude entlang der Staatsstraße 2127 in einem **Mindestabstand von 10 m** wird gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 (2) BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	15 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens	5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	6 m

Siehe auch Eintragungen im Bebauungsplan.

GB
2007
2001

Auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße verläuft ein vorh. Bürgersteig. Im Bereich der neuen Zufahrt ist durch den neuen Bürgersteig eine Fortführung in das Baugebiet geplant.

Die Planstraße wird als Ringstraße angelegt, zur Verkehrsberuhigung sind Teilaufpflasterungen bzw. Belagswechsel (von Asphalt zu Beton- od. Granitpflaster) eingeplant.

Fahrbahnbreite Planstraße 4.50 m, mit einseitigem höhengleichen Bürgersteig von 1.50 m Breite (Abtrennung mittels Dreizeiler als Wasserführung).

Im nord-westlichen Bereich zw. Parz. 6 u. 7 ist eine Fußweganbindung an die vorh. Gemeindestraße im Westen auszuführen.

Von der Straßen- bzw. Bürgersteigkante ist eine Umzäunung erst im Abstand von 0.5 m möglich. Dieser Bereich ist als Rasenfläche zu gestalten (Stauraum Schneeräumung – siehe auch Schemaschnitt).

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen. In allen neuen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

19.0 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 Beton- od. Granitpflaster, wobei der Dreizeiler zur Hälfte im Bereich der Straße liegt.

20.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Öffentliche Grünflächen sind vorgesehen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens und des Kinderspielplatzes sind entspr. Bepflanzungen anzulegen.

Umlaufende Ortsrandeingrünung an Süd- u. Westseite gem. Plan.
Aussetzungsregelung nach § 246 Abs. 6 BauGB

Die Gde. erklärt, daß die Aussetzungsregelung in Anspruch genommen wird, da bei der Abwägung festgestellt wurde, daß bei der geplanten Maßnahme den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird (siehe auch 10.0 Bepflanzungsgebot u. 12.0 Bodenversiegelung). (Ökologisch wenig wertvolle Flächen, großzügige Durchgrünung des Baugebietes, Bepflanzung im Bereich der anbaufreien Zone und entspr. Ortsrandeingrünung, Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt usw.)

21.0 Waldabstand: (bzw. Großbäume)

Im N-O befindet sich eine größere Baumgruppe. Die Baumfallgrenze von 25 m trifft Parzelle Nr. 9. Diese Parzelle hat als besondere Festsetzung Pkt. 11.1

22.0 Wertstoffeffassung:

Die Wertstoffeffassung ist durch den Recyclinghof im Gebiet der Gemeinde gegeben. Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen der Hauseigentümer ist ausreichend Fläche in jeder Parzelle vorzuhalten.

Im Bezug auf Erschließungsstraßen, Wendepätze etc. sind die einschlägigen Vorschriften zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge (Bestimmung VGB 126 der BG § 16) zu beachten.

GRB
2007
2000

23.0 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.

24.0 Empfehlungen für energiebewußtes Bauen: (Niedrigenergiebauweise)

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten:

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) Wärmeschutzverordnung ausreizen und evtl. überschreiten (Baukörper nach Süden ausrichten). Neue Energieeinsparverordnung bereits erfüllen.
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik), Einbau Leerrohre zumindest vorsehen.
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m³ Inhalt)
- f) Einbau einer Wohnraum – Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Verkehrsentwicklung:

Straßenverkehrszählung 1995:

Str.-Bez.:	Lagebeschreibung:	Zählstellen-Nr.:		
St 2127	nordöstlich Fürstenstein	7246/9405		
DTV 95 Gesamt		3464	Kfz/Tag	
DTV 95 Güterverkehr		315	Kfz/Tag	
DTV 95 Schwerverkehr		324	Kfz/Tag	
Stündl. LKW-Anteil:		9,1	% am Tag	
		9,1	% in der Nacht	

Verkehrsprognose:

Zunahmefaktor für das Prognosejahr 2015	1,18
zulässige Höchstgeschwindigkeit:	100 km/h
Steigung:	2 %
Straßenbelag:	Asphaltbeton

Lärmschutz:

Für die Berechnung der Lärmpegel können die Angaben der Straßenverkehrszählung 1995 zugrunde gelegt werden. Diese werden zum Prognosejahr 2015 hochgerechnet.

Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

VEREINBARUNG

zwischen

dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Straßenbauamt Passau

- Straßenbauverwaltung -

und

der Gemeinde Fürstenstein, vertreten durch den

1. Bürgermeister, Herrn Wax

- Gemeinde -

über

den Bau einer neuen Einmündung im Zuge der Staatsstraße 2127 bei Str.-km 16.895 zum Baugebiet "Riedläcker".

Anlagen: 1 Lageplan

2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:
(§ 12 FStrG bzw. Art 31, 32 BayStfVVG)

Die Bauflächen sind über die neu zu errichtende Gemeindestraße (Planstraße) bei Str.-km 16.895 an die Staatsstraße zu erschließen.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Die technischen Auflagen der beiliegenden Kreuzungsvereinbarung vom 09.06.00 Nr. 3.343252-009/00 (§ 2 Hinweise zur Planung) sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

3. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

4. Sichtdreiecke:

(§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignaigeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten (bei 50 km/h):

70 m	beiderseits in Richtung Fürstenstein/Aicha v.W. im Zuge der Staatsstraße
10 m	im Zuge der neuen Gemeindestraße bei Str.-km 16.895

gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

5. Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsablagen abgeleitet werden.

III. 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:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

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

zulässig sind:

bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und

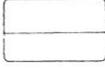
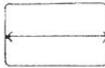
bei Errichtung von Doppelhäusern je ein Doppelhaus mit 1 Wohnung = 2 WE.

Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage 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
U+I		-Untergeschoß am Hang und Erdgeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6
Typ B	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
E+I		-Erdgeschoß und Obergeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6
Typ C	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
E+DG		-Erdgeschoß und Dachgeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6

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

- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3  Baulinie
- 3.4  Baugrenze
- 3.5  Der First kann senkrecht od. parallel zur straßen-
seitigen Baugrenze bzw. zur Baulinie angeordnet
werden.
- 3.6  Die Firstrichtung ist zwingend in der dargestellten
Form vorgeschrieben.

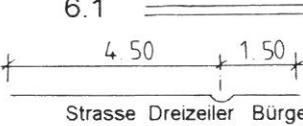
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienst-
leistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemein-
bedarf, Flächen für den Sport und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs.
4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  öffentlicher Kinderspielplatz

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
und für die örtl. Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- 5.1  Ruhender Verkehr (Parken)

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

- 6.1  Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsbe-
ruhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel,
Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen)
- 6.1.1  öffentlicher Bürgersteig B=1.50 m
- 6.1.2  Straßenbreite
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Sichtdreieck

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

-  Container-Standort

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)



oberirdische Leitungen (Strom)



unterirdische Leitungen
(Abwasser, Wasser, Strom)
(in privaten Grundstücken mit
Leitungsrecht belastet)

9. Grünflächen

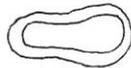
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



öffentl. Grünflächen (Bereich Regenrückhaltebecken
und Kinderspielplatz)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



Regenrückhaltebecken

11. Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

12.1



Flächen für die Landwirtschaft

12.2



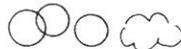
Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)

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

13.1



zu pflanzende Bäume und Sträucher

13.2

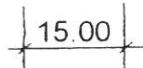


best. u. zu erhaltende Bäume und Sträucher

14. Regelungen für die Stadterhaltung u. für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

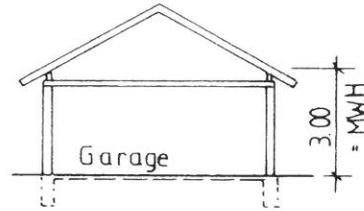
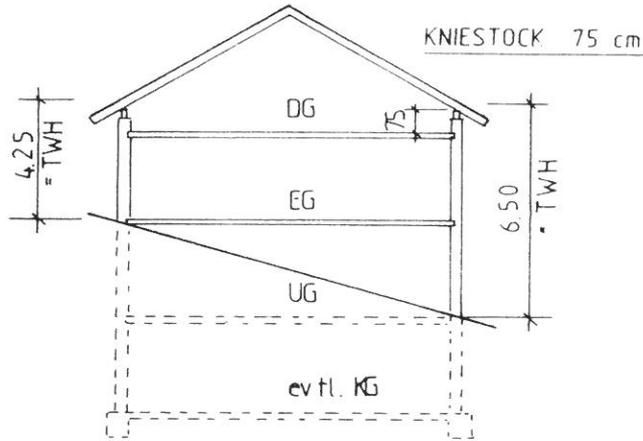
- 15.1   Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt sind
Garagen mit Einfahrt
- 15.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.3  Anbaufreie Zone
- 15.4  Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen)
- 15.5  Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- 15.6  Grundstücksnumerierung (Parzellennummer)
- 15.7 Planstraße Straßenbezeichnung
- 15.8  Höhenlinien
- 15.9  private Grünflächen
- 15.10  Kinderspielplatz
- 15.11  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. von Baugebieten
- 15.12  Grenzlinie für Gartenzaun zum öffentl.
Straßenraum (Fahrbahn/Bürgersteig)

SCHEMA - SCHNITTE

o. Masstab

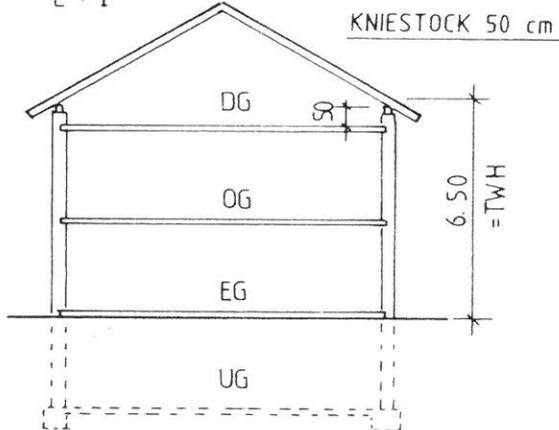
TYP "A"

U + I



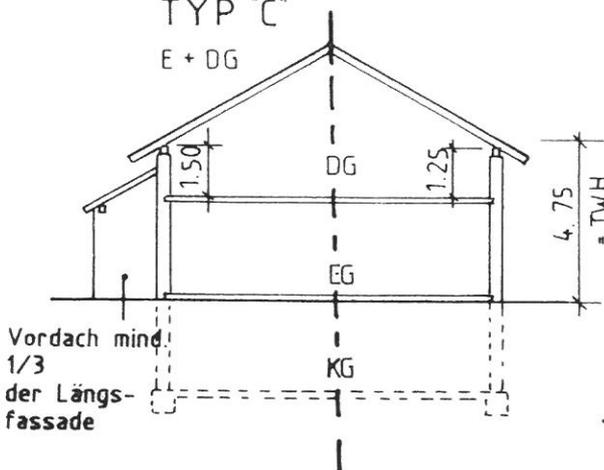
TYP "B"

E + I



TYP "C"

E + DG



KNIESTOCK 1.25 m (1.50 m nur mit Vordächer, Anbauten od. Wintergärten bei den Längsseiten über \approx 1/3 der Längsfassade und vom Hauptdach abgesetzt, sowie 1.50 m Kniestockhöhe auch bei umlaufender Holzverschalung der Dachgeschoßfassade.)

ARCHITEKTURBÜRO

WILLI NEUMEIER

Architekt Dipl.-Ing. FH

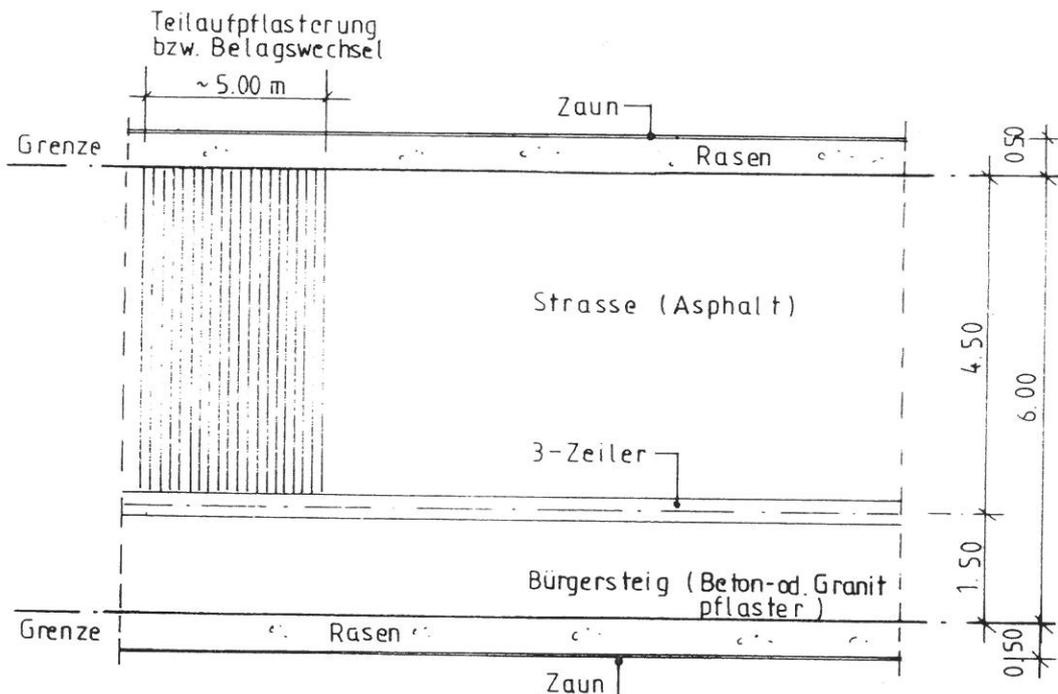
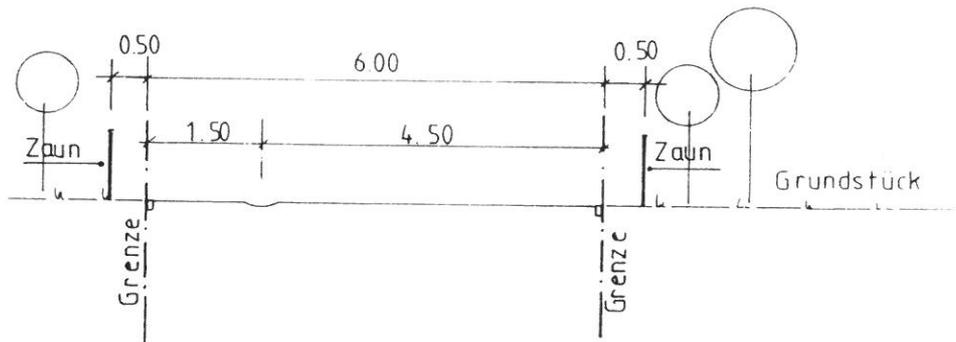
Muth 2a - 94104 Tittling

Tel.: 08504/8787 - Fax: 12 13



SCHEMA - PLANSTRASSE o. Masstab

WOHNSTRASSE MIT VERKEHRSBERUHGTEM AUSBAU



ARCHITEKTURBÜRO

WILLI NEUMEIER

Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94104 Tittling

Tel.: 08504/8787 - Fax: 1213



Begründung und Erläuterung

zum Bebauungsplan *„RIEDLACKER“ - Nammering*

Für das Gebiet, daß wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Dorfgebiet Fl.-Nr. 2465 (best. Ortsabrundungssatzung
Nammering)
- im Westen : Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.-Nr. 2497 u. 2500
- im Süden : Landwirtschaftliche Nutzfläche und Einzelhausbebauung
Fl.-Nr. 2469
- im Osten : Staatsstraße St 2127 auf Fl.-Nr. 2781

Tittling/Muth, 27.03.00

geändert: 01.08.00

Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a-94104 Tittling
Tel. 08504/8787
e-mail: w.neumeier@debitel.net

W. Neumeier



1. Allgemeines:

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, durch Ausweisung von 13 Bauparzellen auf den Fl.-Nr. 2466, 2467 u. 2468 der Gmkg. Fürstenstein.

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 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. Anlaß zur Aufstellung:

Die stetige Entwicklung der Gde. Fürstenstein erfordert die Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau. (speziell in Nammering)

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Vormerkungen und Anfragen in entspr. Anzahl vorhanden, die Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer ist mit der Gde. Fürstenstein rechtlich gesichert.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes:

Im geplanten Flächennutzungsplan der Gde. Fürstenstein wird dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

4. Städtebauliche Situation:

Das Baugebiet liegt im Anschluß an die best. Ortsabrundung Nammering im südlichen Bereich und bietet sich somit als Erweiterungsgebiet an. Damit wird die Lücke zu der südlichen best. Bebauung geschlossen.

An der Westseite befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, an der Ostseite befindet sich die Staatsstraße St 2127, an der Südseite eine vorh. Einzelbebauung mit Anschluß an dichtere Bebauung.

5. Festsetzungen:

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form eines Flächennutzungsplanes sind in Planung.

6. 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.

] NW



St.-Ann 16.9.90 Ph.Dz

NORD
W O S

Grenze best. Ortsabrungssatzung Nammering 445
2500

WA
0.3/0.6
II/0
E/ED

6.1 Vorläufige „Berechnung“

1. Gesamtfläche des Plangebietes : ca. 1.20 ha (mit best. Staatsstraße)

davon „Allgemeines Wohngebiet „ WA ca. 0.91 ha

davon Öffentliche Grünfläche ca. 0.04 ha

davon Straßenverkehrsflächen Bestand ca. 0.12 ha

„-“ Neu ca. 0.13 ha

2. Gliederung der Wohnbebauung: (13 Parzellen)

3/4 Zahl der Wohnhäuser mit max. 2 Wohnungen = 10

1/4 Zahl der Doppelhäuser mit max. 1 Wohnung = 3

3. Wohneinheiten:

3/4 Wohnhäuser 10 x 1.5 Wohnungen = 15 Wohnungen

1/4 Doppelhäuser 3 x 1 Wohnung = 3 Wohnungen

18 Wohnungen

4. Einwohner

ca. 60 Einwohner

6.2 Erschließungskosten : (ca. 11'000 qm)

6.2.1 Fußwege und Bürgersteige:

1.50 m breit ca. 350 qm x 150.-- DM/qm = 50'000.--

6.2.2 Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau:

4.50 m breit

(einschl. Straßenentwässerung, Beleuchtung u.
Wasser u. Kanal)

ca. 950 qm x 340.-- DM/qm = 320'000.--

6.2.3 Verkehrsgrün: (öffentl. Grünflächen)

Regenrückhaltebecken und Kinderspielplatz

ca. 400 qm x 75.-- DM/qm = 30'000.--

Summe Erschließungskosten 400'000.-- DM

(ca. 35.--DM / qm)

6.3 Grunderwerbskosten : (lt. Bodenrichtwerttabelle ca.-Wert)

ca. 11'000 qm x 40.--DM/qm = ca. DM 440'000.--

6.4 Gesamterschließungskosten:

ca. DM 840'000.-- : 11'000 qm = ca. 75.-- DM/qm

Anteil der Gemeinde 10 % = ca. 85'000.-- DM

Beitragsfähige

Erschließungskosten 90 % = ca. 755'000.-- DM

Überschlägig ermittelte Erschließungskosten für
1 qm Nettobauland =

755'000.-- DM : 11'000 qm = ca. 70.-- DM/qm (voll erschlossen)

6.5 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlußkosten nach Satzung der Gemeinde
(ca. 7.-- DM/qm)

zusätzlich
Herstellungsbeitrag
an die Gemeinde
ca. DM 20.-- / qm

6.6 Kosten der Abwasserbeseitigung

Anschlußkosten nach Satzung der Gde.
(ca. 13.--DM/qm)

= Gesamt ca. DM 90.--/qm

6.7 Finanzierung:

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird im Haushaltsplan der Gemeinde im nächsten Jahr berücksichtigt.

6.8 Nachfolgelasten:

Der Gde. entstehen durch die Bebauung vorraussichtlich keine Folgekosten.

Bei Kindergarten, Schulen und Sporteinrichtungen sind noch soweit freie Kapazitäten vorhanden.

6.9 Vorraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Verwirklichung der Planung ist bis ca. Ende 2000 vorgesehen.