

A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen (gem. Anlage zur PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.  **WA I für Parzelle 1 bis 10a**

1.2.  **WA II für Parzelle 11**

1.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen für Parz. **1 bis 10a**: max. 2 Wohnungen pro Einzel- bzw. Doppelhaus
für Parzelle 10: max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude
für Parzelle 11: max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. zu 1.1.: Geschossflächenzahl **GFZ 0,6 (Bezugsfläche=Parzellenfläche)**
zu 1.2.: Geschossflächenzahl **GFZ 1,0 (Bezugsfläche=Parzellenfläche)**
2.2. zu 1.1.: Grundflächenzahl **GRZ 0,3 (Bezugsfläche=Parzellenfläche)**
zu 1.2.: Grundflächenzahl **GRZ 0,45 (Bezugsfläche=Parzellenfläche)**

2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

zu 1.1.: II
zu 1.2.: III

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1.  offene Bauweise

 3.2. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

 4.1. öffentliche Straße

 4.2. Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

 5.1. Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

6. Grünordnung

 6.1. Öffentliche Grünfläche

 6.2. Laubbaum 1.-2. Ordnung gem. Pflanzlisten 0.7.3.1/0.7.3.2 o. Obstbaum gem. Pflanzliste 0.7.3.3 zu pflanzen

 6.3. Laubhecke 2-reihig gemäß Pflanzliste 0.7.3.4 zu pflanzen

7. Sonstige Planzeichen

 7.1. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

 7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 7.3. Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

DECKBLATT Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Oberpolling-West"

M 1:1000



 7.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Seitenstreifen zu Sportplatzstraße	Planliche Hinweise, nachrichtliche Übernahmen
 Bebauungsvorschlag	 bestehende Gebäude
 Gebäudeabbruch	 ca. 1000 m ² Parzellennummer mit Angabe ca.-Fläche
 Mit Geh- und Fahrtrecht belastete Fläche	 Höhenlinien URGELÄNDE mit Höhenangabe ü.NN

B) Textliche Festsetzungen

0.1. Bauweise	offen
0.2. Firstrichtung	parallel zur Längsseite des Gebäudes
0.3. Einfriedungen	
0.3.1. Zaunhöhe	Zur Straße max. 1,0 m, zwischen den Parzellen max. 1,20 m
0.3.2. Zaunart	Geschlossene Mauern oder Gabionen sind unzulässig. Maschendrahtzaun ist unzulässig. Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
0.3.3. Seitenstreifen	Entlang der Straße ist ein Seitenstreifen von mind. 0,5 m Breite anzulegen. Dieser Seitenstreifen verbleibt im Eigentum des Parzellenbesitzers und ist von jeglicher Baulichkeit, Einzäunung und Nutzung freizuhalten sowie vom Eigentümer ordentlich zu unterhalten.

0.4. Garagen und Carports, Stellplätze

Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden folgende abweichenden Abstandsflächen festgesetzt:
für Garagen: 0,4 H, jedoch mindestens 1,5 m
für Carports: 0,2 H, jedoch mindestens 0,5 m

0.4.1. Mindestabstand zur öffentl. Verkehrsfläche
Garagen: 5 m, Carports: 3 m (jeweils an der Einfahrtsseite)

0.4.2. Dachform u. -neigung
Satteldach (SD) 12 - 35°, Pultdach (PD) 8 - 15°, Walmdach (WD) 12 - 30°, Flachdach (FD) bis 7°

0.4.3. Wandhöhe
max. 3,50 m ab Urgelände bis gedachter Schnittpunkt **traufseitige** Außenwand m. d. Dachhaut. Bei Hangbauweise können die Garagen in das UG integriert werden.

0.4.4. Stellplätze:
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baufenster sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Stellplatzanzahl: (Mindestmaß)
Wohnfläche bis 45 m² (o. Außenflächen) 1,0 Stellplatz
Wohnfläche bis 75 m² (o. Außenflächen) 1,5 Stellplätze
Wohnfläche > 75 m² 2,0 Stellplätze
Für weitere Nutzungen ist die Anlage zur GaStellV anzuwenden.

0.5. Gestaltung der baulichen Anlagen:

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen des Urgeländes und des geplanten Geländes an den Gebäudeecken und an der Straße in Bezug zum Edgeschoß sind jeweils im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten bis zur Grundstücksgrenze darzustellen. Mit den Bauvorlagen ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Für Hauptgebäude gelten die Abstandsflächenregelungen des Art 6 BayBO.

0.5.1. Hauptgebäude **Parzelle 1 bis 10a** Fällt das Gelände um mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe i. d. Falllinie des Hanges, ist Hangbauweise anzuwenden.

0.5.1.1. Gebäudetyp II (EG + OG), Parzelle 1 - 4: Kellergeschoss unzulässig
Dachform und -neigung Satteldach (SD) 12 - 35° Pultdach (PD) 8 - 15° Walmdach (WD) 12 - 30°
Dachdeckung Pfannen, Rottöne oder anthrazit, Blecheindeckung
Dachgauben unzulässig
Wandhöhe max. 6,75 m (bei Pultdach traufseitig, Firsthöhe max. 8,0 m)

Def. Wandhöhe (bzw. Firsthöhe bei Pultdach): OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt **traufseitige** Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen

0.5.1.2. Gebäudetyp Hangbauweise (UG + I, UG + I+ DG, $\pm$ UG+II), max. 2 Vollgeschosse
Parzelle 1 - 4: Kellergeschoss unzulässig
Dachform und -neigung Satteldach (SD) 12 - 35° Pultdach (PD) 8 - 15° Walmdach (WD) 12 - 30°
Dachdeckung Pfannen, Rottöne oder anthrazit, Blecheindeckung
Dachgauben zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur 2 Stück pro Dachseite als stehende Giebelgaube ohne Dachüberstand, max. Frontfläche der Gaube 1,5 m², Abstand zwischen den Gauben und vom Ortgang mind. 2,5 m
Wandhöhe max. 8,0 m

Def. Wandhöhe: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt **traufseitige** Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen

0.5.2. Hauptgebäude **Parzelle 10 und 11**

0.5.2.1. Gebäudetyp III (UG, EG und OG oder EG + II)
Dachform und -neigung Satteldach (SD) 12 - 35° Pultdach (PD) 8 - 15° Walmdach (WD) 12 - 30°
Dachdeckung Pfannen, Rottöne oder anthrazit, Blecheindeckung
Dachgauben unzulässig
Wandhöhe max. 9,50 m

Def. Wandhöhe: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt **traufseitige** Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen

0.6. Stützwände Stützwände sind auch außerhalb des Baufensters mit einer max. Höhe von **1,60 m** ab Urgelände zulässig. Eine Staffelung (Anordnung mehrerer Stützwände mit je **1,60 m** Höhe hintereinander) ist nicht zulässig. Für Stützwände gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Notwendige Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet, sofern es sich nicht um flächig wirkende, geschlossene Elemente handelt.

0.7. Grünordnung

0.7.1 Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche am Regenrückhaltebecken ist eine zweireihige freiwachsende Laubhecke analog der Festsetzung der Hecke aus der 4. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Oberpolling (Fl.Nr. 4425 Gem. Fürstenstein) anzulegen.

0.7.2 Private Grünflächen

0.7.2.1 Die Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen und die Verwendung von wasserundurchlässigen Folien unter Grünflächen sind unzulässig.
0.7.2.2 Entsprechend der Planzeichnung sind auf den Parzellen je 1 Laubbaum 1.-2. Ordnung der Pflanzlisten Nrn. 0.7.3.1 oder 0.7.3.2 und/oder Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste Nr. 0.7.3.3 als Hausbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können verschoben werden. Pflanzung spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung der Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes.
Nadel- und Kirschlorbeerhecken sind an den Außengrenzen der Grundstücke nicht zulässig. Für Schnitthecken zwischen den Parzellen können Laubgehölze wie z.B. Hainbuche, Gemeiner Liguster, Feldahorn oder Kornelkirsche verwendet werden.
0.7.2.3 Entsprechend der Planzeichnung ist auf den Parzellen 1, 2 und 3 eine zweireihige freiwachsende Laubhecke analog Festsetzung 0.7.1 zu pflanzen. Pflanzung spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung der Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes. Als Nachweis für die Umsetzung ist für diese Parzellen mit der Bauvorlage ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

0.7.3 Pflanzlisten

0.7.3.1 Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzgröße: Hochstämme (2xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm Tilia cordata Winterlinde, Acer platanoides-Spitzahorn-, Acer pseudo-platanus - Bergahorn (je auch Sorten)

0.7.3.2 Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzgröße: Hochstämme (2xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm Acer campestre - Feldahorn; Carpinus betulus - Hainbuche; Corylus column - Baumhasel; Prunus avium - Vogelkirsche; Sorbus aucuparia - Vogelbeere; Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere; Pyrus communis - Wildbirne; Malus sylvestris - Wildapfel

0.7.3.3 Obstgehölze Pflanzgröße: Hochstämme (2xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm Sorten: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss (jeweils einheimische Sorten)

0.7.3.4 Heckenpflanzung 2-reihig, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Dreiecksverband
Pflanzgröße: Sträucher 1xv, 60-100 cm o. Heister 200-250 cm autochtoner Herkunft, Anteil Heister mind. 25%
Sorten: Cornus mas - Kornelkirsche; Cornus sanguinea - Hartriegel; Corylus avellana - Hasel; Malus sylvestris - Wildapfel; Prunus spinosa - Schlehdorn; Rosa arvensis - Feldrose; Rosa canina - Hundsrose; Salix caprea - Salweide; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder; Ligustrum vulgare - gemeiner Liguster; Sorbus aucuparia - Eberesche; Amelanchier ovalis - Felsenbirne Viburnum lantana - Wolliger Schneeball; Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball; Crataegus spec. - Weißdorn

Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Verbißschutz, Pflegeschnitte, ...) ist dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

0.8. Versiegelung, Oberflächenentwässerung:

Befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen ist auf den privaten Grundstücken in einer Zisterne zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu verwenden. Der Oberlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Als Nachweis hierüber ist zusammen mit den Bauvorlagen ein Entwässerungsplan mit einer Darstellung der vorgenannten Anlagen vorzulegen.

0.9. Gewässerschutz:

Da der Regenfluss von unbeschützten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheindeckungen zu vermeiden. Unbeschützte Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleidachfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

0.10. Festsetzungen zur Kreisstraße

0.10.1. Anbaubeschränkung (Art. 23 u. 24 BayStrWG):- Abstände vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße

bis zu Gebäuden	mind./plangemäß 8 m
bis zu Nebengebäuden	mind./plangemäß 8 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätzen, sonstigen befestigten Flächen	mind. 3 m
bis zu Zäunen/Einfriedungen	mind. 3 m

0.10.2. Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber o.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

0.10.3. Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG):

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Eine Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

0.10.4. Oberflächenwasser (Art. 9 u. 10 BayStrWG)

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern oder Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen eingeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen ders Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehendem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

C) HINWEISE

1. Müllentsorgung

Bei der Planung der einzelnen Gebäude sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die daraus resultierenden Immissionen (bspw. Geruch, Geräusche, Arbeit am Wochenende usw.) sind zu dulden.

3. Denkmalschutz

Eventuell beim Bau zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf ein unumgängliches Maß zu reduzieren u. soll bedarfsorientiert stattfinden (z.B. Bewegungsmelder), eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Die Leuchtkörper sollen dicht sein, die Oberflächentemperatur max. 60° heiß sein und die Farbtemperatur bei max. 3000 Kelvin liegen.

DECKBLATT Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"WA Oberpolling-West"

Gemeinde Fürstenstein

Entwurf: 02.05.2025
geändert:
Endfassung:

Planfertiger: Ulrike Kreamreiter
Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Stadtplanerin

Teil 1 von 2: Plandarstellung mit Festsetzungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Fürstenstein hat in der Sitzung vomgemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „WA Oberpolling-West“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Deckblatts in der Fassung vomwurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vombisbeteiligt.

3. Der Entwurf des Deckblatts in der Fassung vomwurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vombisim Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Bereitstellung der Unterlagen in der Gemeindeverwaltung, Zimmer 15 (Bauamt), Anschrift: Vilshofener Str. 9, 94538 Fürstenstein, während der allgemeinen Öffnungszeiten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

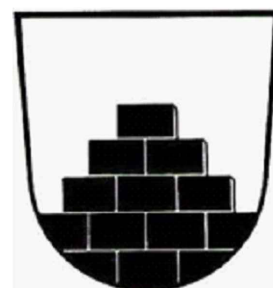
4. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vomdie Änderung des Bebauungsplans „WA Oberpolling-West“ mit Deckblatt Nr. 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Gemeinde Fürstenstein, den.....
Stephan Gawlik, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Gemeinde Fürstenstein, den.....
Stephan Gawlik, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde amgemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Fürstenstein, den.....
Stephan Gawlik, 1. Bürgermeister



M 1:1000