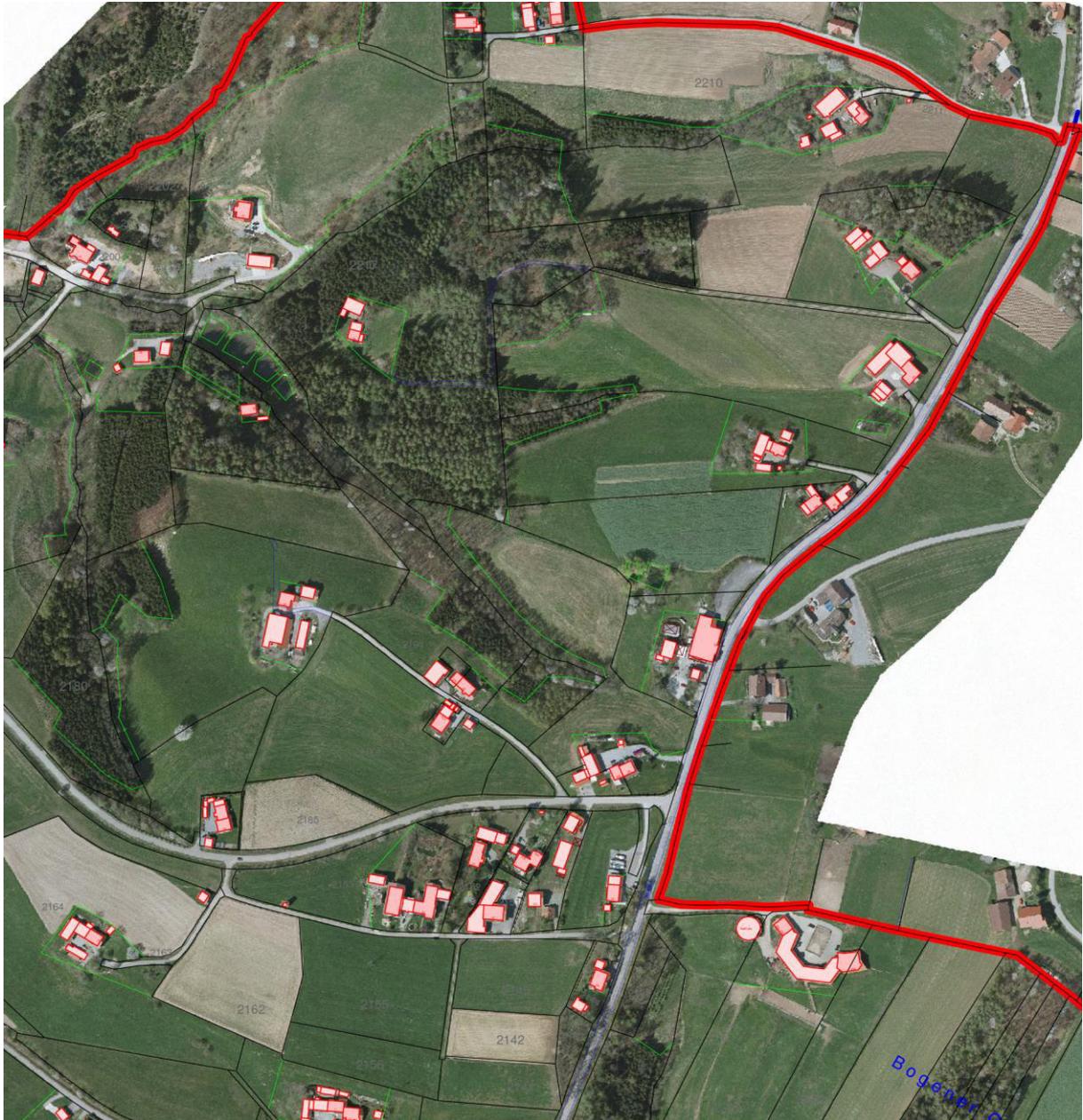


ENTWICKLUNGSSATZUNG - ERWEITERUNG SÜD
nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB



STADT: BOGEN
ORTSTEIL: GROSSLINTACH SÜD
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

HIW
Hornberger, Illner, Weny
Ges. von Architekten mbH
Mussinstraße 7
94327 Bogen

Tel.: 09422 / 8538-0
Fax: 09422 / 8538-23

Team G+S
Umwelt - Landschaft
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 / 3830433
Fax: 0991 / 3830986

INHALTSVERZEICHNIS:

I. BEGRÜNDUNG

- 1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**
- 2. Planungsvorgaben und -grundlagen**
- 3. Natürliche Grundlagen**
- 4. Bestandssituation**
- 5. Eingriffsregelung**
- 6. Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung**
- 7. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**
- 8. Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald**

II. SATZUNG

III. VERFAHREN

IV. PLÄNE

Bestandsaufnahme und Bewertung

Festsetzungen

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der Ortsteil Großlintach war ursprünglich im Flächennutzungsplan der Stadt Bogen als Außenbereich dargestellt. Auf Grund der städtebaulich erwünschten Lückenschlüsse wurde von der Stadt Bogen im Jahr 2011 eine sog. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Satzungsziel war eine Verfestigung des Siedlungsansatzes.

Das Satzungsziel der kontrollierten Innenentwicklung wurde zwischenzeitlich erreicht.

Aus aktuellem Anlass sollen Teilflächen der Flurnummern 2153; 2162; 2155; 2154, 2145 und 2146 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Großlintach einbezogen werden.

Dadurch wird Baurecht für 12 zusätzliche Wohngebäude geschaffen.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten, zusätzlichen Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

2. Planungsvorgaben und –grundlagen

Regionalplan Donau – Wald, Landesentwicklungsprogramm

Der Vorhabensbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Auf Ebene der Landesplanung ist die Stadt Bogen als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen bei Straubing eingestuft.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Schutzgebietsgrenze verläuft am Ostrand des Geltungsbereiches.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Vorhabensbereich befindet sich kein im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum. Im Südosten grenzt der in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Hohlweg mit Gehölzsaum bei Großlintach (Biotopnummer 7042-0549-001) an den Planungsbereich an. Die amtliche Biotopkartierung ist in der Karte Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt. Die genannte Biotopfläche wird vorhabensbedingt nicht beeinträchtigt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Reich strukturierte Kulturlandschaft im Falkensteiner Vorwald - Im Vorland des Vorderen Bayerischen Waldes“

Für das Vorhabensumfeld sind folgende Zielaussagen formuliert:

- Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen Bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes; Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen;
- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes;
- Erhalt und Optimierung der reich strukturierten offenen Mittelgebirgslandschaft; Vermeidung von Aufforstungen in strukturreichen Grünlandgebieten und offenen Bachtälern.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

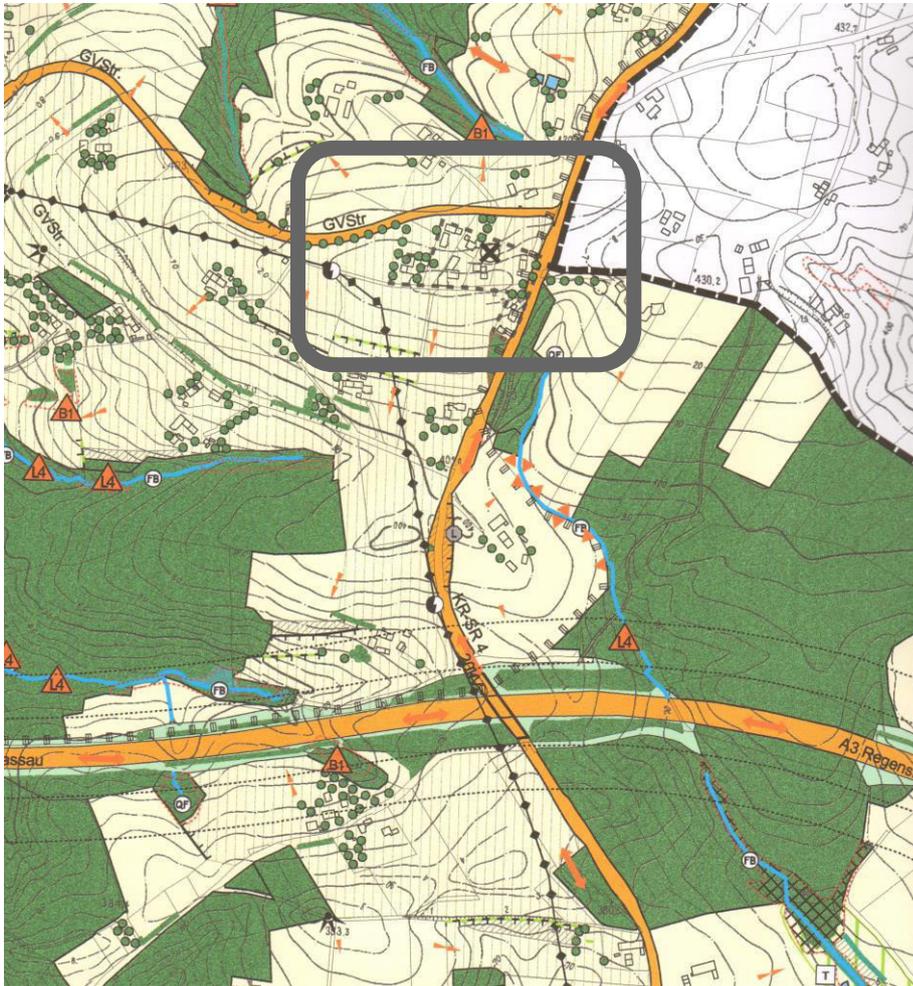


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bogen

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Gemäß Bodeninformationssystem Bayern liegen im Vorhabensbereich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Denkmalschutz

Gemäß Bodeninformationssystem Bayern liegen keine Bodendenkmäler im Vorhabensbereich.

3. Natürliche Grundlagen

(Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm, 2007)

Der Bearbeitungsbereich ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Hügelland des Falkensteiner Vorwalds.

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) wird gebildet vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Klima:

Jahresmitteltemperatur 8-9 Grad Celsius. Jahresniederschlagssumme 750-850mm.

Geologischer Untergrund:

Den geologischen Untergrund bilden Blastomylonit und Perlgneis.

Böden:

fast ausschließliche Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis);

4. Bestandssituation

Der Vorhabensbereich liegt auf einer Höhe von ca. 425m über NN im oberen Bereich und an der Kuppe eines südexponierten Hangs.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Parzellen finden sich folgende Nutzungen:

- nordwestliche Parzellen (P10 und P11): Wirtschaftswiese
- nordöstliche Parzelle (P12): Gartengrundstück mit junger Obstbaumpflanzung und Wirtschaftswiese
- südwestliche Parzellen (P9 und P8): Ackerfläche
- mittlere Parzellen (P7, P6, P5 und P4): Wirtschaftswiese
- südöstliche Parzellen (P3, P2 und P1): Weide

5. Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen im Bereich der geplanten Bebauung hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

Bestandstyp	Fläche In m ²	Arten und Lebens- räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land- schafts- bild	gesamt	Kompen- sations- faktor	Kompen- sations- bedarf In m ²
Ackerfläche	2.049	I+	I+	I+	I+	III	II	0,6	1.229
Wirtschafts- wiese	5.770	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	3.462
Grünweg	94	I-	I+	I+	I+	III	II	0,6	56
Weide	2.899	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	1.739
Grasflur	35	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	21
Hecke, Gebüsch	9	II+	II-	II-	I+	III	II	0,6	5
Gartengrund- stück mit junger Obstbaum- pflanzung	1006	II-	II-	II-	I+	III	II	0,6	604
Gras-/ Krautflur mit Obstbaum und Gehölz- aufwuchs	15	II+	II-	II-	I+	III	II	0,6	9
Gesamt- bedarf									7.126

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BII der Leitfadensmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5 – 0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,6 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.126m².

6. Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt zum Teil auf dem Flurstück 2153/0 (539m²) durch Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese sowie extern über das Ökokonto Pffeller Mühle der Stadt Bogen (benötigter Kompensationsbedarf: 6.587m²).

Die festgesetzten Bepflanzungen stellen Maßnahmen der Eingriffsvermeidung dar.

7. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen und im Bereich der Pflanzzonen nicht zulässig
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von einem standortheimischen Laubbaum auf jedem Baugrundstück
- am Parzellensüd- und westrand werden zur Baugrundstückseingrünung Pflanzzonen festgesetzt.

8. Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird eine Befreiung von der LSG-Verordnung erforderlich.

Mit den festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird der Lage im LSG Rechnung getragen.

- die Baugebietsentwicklung, wird nur um zwei Bauzeilen in das Landschaftsschutzgebiet hinein entwickelt
- die geplante Bebauung schafft mit der festgesetzten Randeingrünung einen Abschluss der baulichen Entwicklung nach Süden hin
- eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Ortsbilds wird durch angepasste Bepflanzungsfestsetzungen angestrebt.

7. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der 12 Parzellen erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

Das Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage nach Hunderdorf entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Nr.2 BauGB erlässt die Stadt Bogen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgelegt.

§ 4 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 5 Festsetzungen durch Text

a) Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- Zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer und Walmdächer mit roter bis brauner Dacheindeckung. Zulässig sind außerdem Flachdächer mit Blechdeckung oder extensiver Begrünung.
- Zulässige Wandhöhe max. 6,75 m, gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße in Grundstücksmittle.
- Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 0,75 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

b) Grünordnerische Festsetzungen

Gehölzpflanzungen private Grünfläche

Für festgesetzte Gehölzpflanzungen gilt die nachfolgende Auswahlliste. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge). Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten je Baugrundstück zu verwenden. Baumanteil mindestens 15%.

Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb der Pflanzzonen)	

Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualitäten Hecke:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm.

Pflanzweite 1m x 1,5m.

Mindestpflanzqualität Einzelbäume:

Hochstamm, 3xv, StU12-14cm.

Pflanzung von Obsthochstämmen

Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung.

Es wird die Verwendung heimischer Sorten gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste empfohlen

Apfel	Jakob Fischer
Fromms Goldrenette	Purpurroter Consinot
Danziger Kantapfel	
Sommermaschanzker	
Tiroler Maschanzker	Birnen
Hauxapfel	Köstliche von Charneu
Schöner von Boskoop	Madame Verte
Wiltshire ("Weiße Wachsrenette")	Gute Luise
Rheinischer Bohnapfel	Gute Graue
Brettacher	Neue Poiteau
Schmidtberger Winterrenette	Rotbichlbirne (Mostbirne)
Landsberger Renette	Steyer Weinbirne (Mostbirne)
Kaiser Wilhelm	Clapps Liebling
Kardinal Bea	Conference
Schöner aus Nordhausen	Zwetschge
Winterrambur	Erslinger Frühzwetschge
Roter Astrachan ("Roter Jakobiapfel")	Hauszwetschge (niederbayerischer Typ)
Welschisner ("Roter Zwiebelapfel")	Schönberger Zwetschge
Idared	Wangenheims Frühzwetschge
Dülmener Herbstrosenapfel	Kirschen
Roter Boskop	Hedelfinger
Geflammt Kardinal	Van
Roter Eiserapfel	Burlat
	Frühe Maikirsche

Unzulässige Pflanzen

An den Grenzen des Baugrundstücks sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

Einfriedungen, Geländeänderungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). An den Außenseiten der Parzellen und im Bereich der Pflanzonen sind Stützmauern nicht zulässig.

Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.

Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Nutzungsaufnahme anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Ausgleichsflächen

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 7.126m² wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 2153/0 Gemarkung Oberalteich erbracht. Der Restbedarf von 6.587m² wird über das städtische Ökokonto Nummer 11 „Pfellinger Mühle“ auf den Flurstücken 730/2; 730/3; 737/2; 738/4; 766; 76; 768; 769, 777 , Gemarkung Saulburg erbracht.

§ 6 Hinweise durch Text

a) Niederschlagswasser

Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

b) Metaldächer

Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

c) Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Bogen altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten-(Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

d) Hang- und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

e) Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

f) Unterirdische Versorgungsanlagen

In den Parzellen 10 – 12 befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Baubeginn ist von den Bauherren mit dem zuständigen Resort Kontakt aufzunehmen.

g) Bei einer Bebauung von 9 Parzellen in Reihe ist zusätzlich zur bestehenden Bebauung eine Straßenbeleuchtung in Betracht zu ziehen.

h) Der „Antrag auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage“ ist rechtzeitig beim Zweckverband zu beantragen.

i) Mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

III. VERFAHREN

1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Bogen,

.....

Schedlbauer, 1. Bgm.

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2017 bis 03.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. FACHSTELLEN- BETEILIGUNG:

Bogen,

.....

Schedlbauer, 1. Bgm.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 02.02.2017 bis 03.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1. ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG:

Bogen,

.....

Schedlbauer, 1. Bgm.

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2017 bis 21.11.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. ERNEUTE FACHSTELLEN- BETEILIGUNG:

Bogen,

.....

Schedlbauer, 1. Bgm.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 20.10.2017 bis 21.11.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. SATZUNG:

Bogen,

.....

Schedlbauer, 1. Bgm.

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2018 die Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG:

Bogen,

.....

Schedlbauer, 1. Bgm.

5. BEKANNTMACHUNG:

Bogen,

.....

Schedlbauer, 1. Bgm.

Die Ausfertigung wurde am bekannt gemacht.

III. VERFAHREN

1. BÜRGERBETEILIGUNG: Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2017 bis 03.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bogen, 2.0. JULI 2018.....



Schedlbauer, 1. Bgm.

2. FACHSTELLEN-
BETEILIGUNG: Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 02.02.2017 bis 03.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bogen, 2 0. JULI 2018.....



Schedlbauer, 1. Bgm.

1. ERNEUTE
BÜRGERBETEILIGUNG: Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2017 bis 21.11.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bogen, 2 0. JULI 2018.....



Schedlbauer, 1. Bgm.

2. ERNEUTE FACHSTELLEN-
BETEILIGUNG: Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 20.10.2017 bis 21.11.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bogen, 2 0. JULI 2018.....



Schedlbauer, 1. Bgm.

3. SATZUNG: Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2018 die Satzung beschlossen.

Bogen, 2 0. JULI 2018.....



Schedlbauer, 1. Bgm.



4. AUSFERTIGUNG:

Bogen, 2 0. JULI 2018.....



Schedlbauer, 1. Bgm.

5. BEKANNTMACHUNG: Die Ausfertigung wurde am 2 3. JULI 2018 bekannt gemacht.

Bogen, 2 3. JULI 2018.....

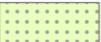


Schedlbauer, 1. Bgm.

IV. PLÄNE



Planzeichen Bestand

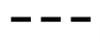
-  Böschung
-  Hecke, Gebüsch
-  Wiese
-  Weide
-  Gartengrundstück mit junger Obstbaumpflanzung
-  Gras-/Krautflur an Böschung und Straßengraben mit Obstbaumreihe und Gehölzaufwuchs
-  Grasflur

-  Acker
-  Grünweg
-  Straße asphaltiert
-  Trafogebäude

Planzeichen Eingriff

-  Bemessungsfläche zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

weitere Planzeichen

-  Höhenlinien
-  Flurstücksgrenzen
-  geplanter Geltungsbereich
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
-  Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Projekt:
Entwicklungssatzung Großlintach - Erweiterung Süd
Stadt Bogen

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
06.09.2017

Planung:

Bearbeitung:
ecker

Plannummer:
2280_bestand2

Team Umwelt Landschaft **G+S**

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^o, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggenorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000



Festsetzungen durch Planzeichen

-  Geltungsbereich der Erweiterung der Entwicklungssatzung
-  Geltungsbereich der Entwicklungssatzung
-  Baugrenze
-  standortheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen; StU 12-14 cm, 3xv, m.B (Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb der festgesetzten Pflanzzone)
-  Baum zu erhalten
-  private Grünfläche; Pflanzzone Hecke; Heckenpflanzung mid. 2-reihig; je Parzelle ist eine heckenfreie Lücke von bis zu 10 m möglich, im Bereich der Lücke ist ein Obstbaum zu pflanzen (Halbstamm oder Hochstamm). Pflanzonenbreite mind. 5 m. Weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen.
-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 539 m²)
-  Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Vorgaben im Erläuterungsbericht Pflege als 2-schürige Wiese, 1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt im September das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverbreiterung 1,00 m
-  landwirtschaftlicher Anwandweg
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
-  Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Hinweise durch Planzeichen

-  Schemabaukörper geplant
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Parzellennummer mit geplanter Grundstücksgröße
972 m²
-  oberirdische Versorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme)
-  unterirdische Versorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme)

Alle weiteren planlichen und textlichen Hinweise und Festsetzungen der Entwicklungssatzung aus dem Jahr 2011 gelten unverändert für die Erweiterung der Satzung.

Entwicklungssatzung Großlntach - Erweiterung Süd
Stadt Bogen
Planung: M 1:1.000
Datum: 16.05.2018

Team Umwelt Landschaft

fritz halsler und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggenedorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

HIW

HORNBERGER, ILLNER, WENY
Gesellschaft von Architekten mbH