

STADT BOGEN


LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "Am Weiherbach"



M 1:1000

PLANVERFASSER:				
 <p>HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH</p> LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	G + S Team Umwelt, Landschaft Fritz Halser und Christiane Pronold dipl.ing.e, Landschaftsarchitekten Perlasbergstraße 3 94469 Deggendorf	DATUM:	BEARB.:
		25.09.2013	av	

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nummerierung nach PLanzV

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

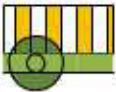


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze

6. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche
incl. Straßenbegleitgrün
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



Geh- und Radweg

9. Grünflächen



öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

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



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(Regenrückhaltebecken)

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



standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, Lage innerhalb des Baugrundstückes bzw. der Grünfläche variabel; nähere Pflanzvorgaben siehe textl. Festsetzungen



standortheimischer Laubbaum lagerichtig zu pflanzen;
nähere Pflanzvorgaben siehe textl. Festsetzungen



Bäume Bestand



Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege;
dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsflächen

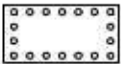
A1 flächigen Pflanzung eines Gewässerbegleitgehölzes

A2 Anlage einer Geländemulde auf mind. 50% der Fläche, die Mulde bindet am Westende an den Weiherbach an und enthält ein durchgehendes Gefälle zum Weiherbach hin;

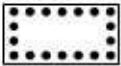
Entlang den Bauparzellen werden im Abstand von 10 m Strauchgruppen aus je 5 Exemplaren gepflanzt, Abstand zu Parzellengrenze 2 m, Pflanzabstand in der Gruppe 1 m.

Entwicklung als 2-schürige Feuchtwiese, Mahd ab Mitte Juni, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, keine Kalkung, kein Pestizideinsatz.

Für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der die festgesetzten Maßnahmen nachweist.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzung einer freiwachsenden, mindestens 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mindestens 50% der Pflanzzonlänge je Parzelle;
nähere Pflanzvorgaben siehe textl. Festsetzungen



Flächen für Erhaltung von vorhandenem Bewuchs und Gewässern;
punktuelle Veränderungen im Rahmen der Entwicklung der angrenzenden Ausgleichsflächen sind möglich
(z.B. Uferabflachung, Muldenanbindung)

15. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Baugestaltung

Dachform:	Satteldach / Pultdach / Walmdach Flachdach für untergeordnete Bauteile
Dachneigung:	Satteldach: 16° - 26° Pultdach: 6° - 16° Walmdach: 16° - 26°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen außerdem zulässig: Blechdeckung sowie begrünte Dächer
Dachgauben:	bei Satteldächern und Walmdächern: mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m ² . Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,0 m betragen. bei Pultdächern: unzulässig
Wandhöhe:	max. 6,75 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebietes nicht zulässig.

3. Stützmauern / Auffüllungen

Aufschüttungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

Stützmauern sind als Trockenmauern bzw. Gabionen zulässig. Höhe max. 0,75 m. Gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche.

4. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzulegen.

Vor Garagen ist auf Privatgrund ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten.

Auf Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig. (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.

5. Grünordnung

Bepflanzung, Grünflächen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig:

Bäume

Ulmus minor	Feld-Ulme
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Hänge-Birke
Betula pendula	Schwarz-Erle
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Sträucher

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Trauben-Holunder
Sambucus racemosa	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Rosa canina	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Hunds-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Die Pflanzweite in Hecken / flächigen Pflanzungen beträgt 1,0 - 1,5m.

Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art).

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ost bayerisches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14cm oder vergleichbare Solitärqualität
Obstbäume als Hochstamm.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Bepflanzung auf den Baugrundstücken gemäß planlichen Festsetzungen.
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Vorgaben zum Artenschutz

Die erforderlichen Gehölzrodungen sind auf Zeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken.
Keine Rodungen in den Zeiten März - September.

Wiesenentwicklung im Bereich der Ausgleichsfläche A2

Für die Entwicklung der Wiesenflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden (Regelsaatgutmischung vollautochthon, Feuchtwiese, Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit).

Alternativ ist eine Begrünung über Heumulch oder Heudrusch möglich. Die Spenderbiotope müssen den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (feuchter Standort) oder einer Nasswiese im Sinne der amtlichen Biotopkartierung entsprechen und neophytenfreie Bestände darstellen.

Entlang den Bauparzellen werden im Abstand von 10,0 m Strauchgruppen aus je 5 Exemplaren gepflanzt, Abstand zur Parzellengrenze 2,0 m, Pflanzabstand in der Gruppe 1,0 m.

6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

7. Ausgleichsfläche

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 6.066 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches werden 1.526 m² erbracht.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 4.540 m² wird extern über das sich noch in der Aufstellung befindliche Ökokonto Nr. 10 "Pfellinger Mühle" der Stadt Bogen abgebucht.

Zielbiotope:

Fläche A1: Gewässerbegleitgehölz

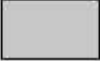


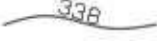





Fläche A2: artenreiche Flachlandmähwiese bzw. Nasswiese gemäß den Kriterien der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

In den Ausgleichsflächen sind Ablagerungen, Auffüllungen und die Errichtung von Einfriedungen und baulichen Anlagen nicht zulässig.

In der Ausgleichsfläche 2 ist im Rahmen der Erschließungs- und Freiflächenplanung der Nachweis zu erbringen, dass vorhabenbedingt kein Retentionsraumverlust erfolgt.

Der durchzuführende Bodenabtrag hat den in Parzelle 22 erfolgenden Retentionsraumverlust des Weiherbaches bei HQ 100 vollständig auszugleichen.

HINWEISE

1.  bestehende Gebäude
2.  Schemabaukörper geplant
3.  Garage geplant
4.  Höhengschichtlinien
5.  Parzellennummer
6. 585,00 m² Größe der Grundstücke
7.  bestehende Grundstücksgrenzen
8.  Hochwasserlinie HQ 100
9.  geplante Transformatorenstation
10.  bestehende Erdgasleitung

11. Denkmalschutz

- 11.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörden einzuholen.
- 11.2 Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- 11.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- 11.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
- 11.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 11.6 Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrages vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

Bei der Baumaßnahme zu Tage tretenden Bodendenkmäler sind gem. DSchG Art. 8 Abs. 1-2 unverzüglich zu melden.

12. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.

13. Streusalz / ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

14. Sicherheitsabstände Baumbepflanzungen

Hinsichtlich der Baumbepflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.

15. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

16. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.

17. Ökologische Aspekte

Der Unterbau der Verkehrsanlagen soll - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärrisourcen dringen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung von umweltschonenden Baustoffen (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung nach Möglichkeit mittels Solarenergie und / oder nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

18. Bodenschutz

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

19. Metaldächer

Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung > 50m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

20. Erdgas

Die Möglichkeit eines Anschlusses an die bestehende Erdgasleitung entlang des Weiherbaches ist gegeben.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.11.2012 hat in der Zeit vom 30.11.2012 bis 04.01.2013 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.11.2012 hat in der Zeit vom 30.11.2012 bis 04.01.2013 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.06.2013 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2013 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.06.2013 als Satzung beschlossen.

- 6. Nov. 2014

Bogen, den.....



Schedlbauer, 1. Bürgermeister



- g) Ausgefertigt

Bogen, den.....
- 6. Nov. 2014



Schedlbauer, 1. Bürgermeister



- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am - 6. Nov. 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bogen, den.....
- 6. Nov. 2014



Schedlbauer, 1. Bürgermeister

