

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

**GEWERBEGEBIET
PETERSGEWANNE**

**Stadt Bogen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern**

**PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

Planung:

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE
Lindenstraße 34a, 94342 Straßkirchen
Tel. 09424 / 9420-0 Fax 8176
E-Mail: strasskirchen@mks-ai.de
Web: <http://www.mks-ai.de>

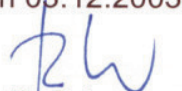


Bearbeitung:

R. Schanzer
Landschaftsarchitektin




A. Stoll
Architekt, Regierungsbaumeister

Straßkirchen, den 03.12.2003








R. Schanzer

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen, Entsorgungsanlagen

- 1.1  Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet (GEM_{B1} und GEM_{B2}) wird gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen insoweit eingeschränkt, dass nur gewerbliche Nutzungen sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gem. § 6 Abs. 2 Nummern 2 bis 7 BauNVO zulässig sind. Nachtarbeit (22:00 h - 6:00 h) ist unzulässig.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).
Im GEM_{B2} sind Geschäftsgebäude nur mit einer max. Verkaufsfläche von 250 qm zulässig.
- 1.2  Flächen für den Gemeinbedarf: Feuerwehr
- 1.3  Flächen für die Verwertung von festen Abfallstoffen: Wertstoffsammelstelle

2.0 Grenzsignaturen, Verkehrsflächen

- 2.1  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2  Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung
- 2.3  Baugrenze
- 2.4  Öffentliche Verkehrsflächen
Die Fahrbahnbreite (Asphaltband) soll mit Ausnahme erforderlicher Kurvenaufweitungen und Einmündungen 5,50 m nicht überschreiten.
Ausweichflächen und Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.
- 2.5  Private Ein-/Ausfahrt
- 2.6  Privater Parkplatz
Die Festsetzung III.4.2 ist zu beachten.

3.0 Grünordnung

- 3.1  Öffentliche Grünflächen
Die genaue Anordnung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Ausbil-

derung der Mulden für die Oberflächenentwässerung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

3.2



Private Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen.
Diese Flächen dürfen nicht befestigt oder gewerblich genutzt werden.
Am südlichen und östlichen Baugebietsrand sind die Flächen für die Dauer von mind. 5 Jahren ab der Pflanzung durch einen Wildschutzzaun gegen Verbiss und Verfegung zu schützen.

3.3



Zu pflanzende Einzelbäume; Mindestpflanzgröße Hochstamm StU 16-18. Pro Baum ist ein mind. 6 m² großer, unversiegelter Wurzelbereich vorzusehen und gegen Befahren zu sichern (z.B. durch Holzlanderung, Feldsteine).

Artenauswahl:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde

3.4



Heckenpflanzung (Sträucher) - Eingrünung zur Kr SR 71 gem. Schnitt C-C.
Auf mind. 70% der Grundstückslänge außerhalb der Sichtfelder ist eine 1-2-reihige Hecke zu pflanzen, Pflanzabstand 1,0 m x 1,2 m
Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen sowie Artenauswahl siehe I.3.5

3.5



Heckenpflanzung (Bäume und Sträucher) - Ortsrand gem. Schnitt B-B.
Die Pflanzung wird zusammen mit den öffentlichen Grünflächen durch die Stadt Bogen durchgeführt. Der Unterhalt und die spätere Pflege der privaten Grünflächen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Auf mind. 85% der Grundstückslänge ist eine mind. 3-reihige Hecke zu pflanzen, Pflanzabstand 1,0 m x 1,2 m, Baumanteil mind. 5%. Zur landwirtschaftlich genutzten Nachbarfläche müssen Bäume einen Mindestabstand von 4,0 m, Sträucher einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Soweit verfügbar sind autochthone, d.h. aus dem Naturraum Bayerischer Wald stammende Gehölze zu verwenden.




Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen:

Bäume	Quercus robur	Stieleiche	jeweils Hei 2xv 200-250
	Fraxinus excelsior	Esche	
	Tilia cordata	Winterlinde	
	Carpinus betulus	Hainbuche	
	Prunus avium	Vogelkirsche	
	Prunus padus	Traubenkirsche	
	Pyrus pyraister	Wildbirne	
	Malus silvestris	Holzapfel	
	Acer campestre	Feldahorn	
Sträucher	Corylus avellana	Hasel	jeweils 2xv 60-100
	Ligustrum vulgare	Liguster	
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
	Cornus sanguinea	Hartriegel	
	Salix caprea	Salweide	
	Salix viminalis	Korbweide	
	Salix cinerea	Aschweide	
	Salix aurita	Ohrweide	
	Prunus spinosa	Schlehe	
	Rhamnus frangula	Faulbaum	
	Rosa arvensis	Ackerrose	
	Rosa canina	Heckenrose	
	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball	
	Euonymus europäus	Pfaffenhütchen	





4.0 Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft

Der gemäß Eingriffs- und Ausgleichsregelung ermittelte erforderliche Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft (Anlage 2 zur Begründung) erfolgt auf der Ökokonto-Fläche 1 der Stadt Bogen (ehemaliger Bachlauf des Pfellingger Baches bei Pfelling, Fl.Nr. 53T, 54, 55T, 56, 57 Gmkg. Pfelling).

5.0 Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Sichtfeld mit Angabe der Schenkellängen; innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder ist die Sicht über 1,0 m ab OK Fahrbahn freizuhalten. Hochstämme im Sichtfeld sind in der dargestellten Anzahl zulässig.
Auf Gewerbeparzellen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abgrenzungen) sicherzustellen, dass sich weder Pflanzungen, noch Lagermaterial oder Fahrzeuge innerhalb dieser Flächen befinden.
- 5.2  Teich-/Sumpfungzone zur Reinigung, Rückhaltung und Verdunstung der Oberflächenwässer;
Die Teiche sind naturnah anzulegen, harmonisch in das Gelände einzufügen (unregelmäßige Formgebung, wechselnde Böschungsneigungen) und der Spontanbegrünung zu überlassen.
- 5.3  Maßangaben (in Metern)

II. PLANLICHE HINWEISE

1.  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Fl.Nrn.
2.  Bestehende Bushaltestelle des ÖPNV
3.  Bestehende Wasserleitung
Verlegung in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsunternehmen (Stadtwerke Bogen GmbH)
4.  geplante Trasse Schmutzwasserkanal

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 GRZ = 0,8

1.2 GFZ = 1,6

2.0 Bauweise, Abstandsflächen

2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

3.0 Baugestaltung

3.1 Gebäudeabmessungen

3.1.1 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m ab OK Rohfußboden.

3.1.2 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m ab OK Rohfußboden.

3.1.3 Die Höhe OK Rohfußboden darf max. 20 cm über OK Erschließungsstraße liegen.

3.2 Dachgestaltung

3.2.1 Zulässig sind Pultdach, Satteldach, Walmdach mit 15°-30° Dachneigung; ausnahmsweise ist auch eine flachere Dachneigung zulässig, wenn die Dachfläche begrünt wird.

3.2.2 Dachfarbe bei nicht begrüntem Dächern: rot, rot-braun

3.3 Fassadengestaltung

3.3.1 Grelle und dunkle Farbanstriche sind unzulässig.

3.3.2 Geschlossene Fassadenflächen über 40 m² sind zu begrünen (Kletterpflanzen).

3.3.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben oder als flächige Elemente nicht größer als 3 qm zulässig.

3.3.4 Gebäude ab einer Länge/Breite von 20 m sind vertikal zu gliedern (z.B. mit Fensterachsen, Vor- und Rücksprünge, Fassadenbegrünungselementen ...)

3.4 Einfriedungen

3.4.1 Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu 1,5 m Höhe sind zulässig.

3.4.2 Mauern, Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

3.5 Solaranlagen sind zulässig.

4.0 Grünordnung

4.1 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der privaten, nicht einzuzäunenden Grünfläche (Ortsrandeingrünung) erfolgt in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der Grünflächen. Entlang der Erschließungsstraße erfolgt die Bepflanzung Zug um Zug nach Fertigstellung der Grundstückszufahrten.

4.2 Befestigte Betriebsflächen

(z. B. Stellplätze, deren Zufahrten, Grundstückszufahrten, Lagerplätze usw.) sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasser-durchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (unversiegelter Wurzelbereich mind. 6 m²). Pflanzgröße Hochstamm StU mind. 14-16; Artenauswahl siehe I.3.3 und I.3.5.

Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser sind zulässig.

- 4.3 Grundstückszufahrten
Die Befestigung der Fläche zwischen Fahrbahnrand und Grundstücksgrenze ist von jedem Bauwerber im gleichen Belagsmaterial wie die Grundstückszufahrt selbst herzustellen. Grundstückszufahrten sind in Breite und Anzahl auf das betrieblich unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- 4.4 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere Art und Größe der Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung, Fassaden- und Dachbegrünung, Regenwasserbehandlung bzw. -ableitung.
- 4.5 Oberflächenwasser
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße wird über offene Mulden in die Teich- und Sumpfbzone eingeleitet und dort zurückgehalten. Der Überlauf erfolgt in den östlich angrenzenden Graben.
Im privaten Bereich sind Dach- und Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
Soweit sie nicht als Brauchwasser Verwendung finden, müssen sie im GEmB2 in die dafür vorgesehenen Entwässerungsmulden jeweils nördlich der Baugrundstücke eingeleitet werden.
Im GEmB1 sind Dach- und Oberflächenwasser ebenfalls zur Entwässerungsmulde im öffentlichen Grünstreifen abzuleiten. Für den südwestlichen Grundstücksteil, der höhenmäßig nicht nach Norden entwässert werden kann, ist eine private Teich- und Sumpfbzone zur Rückhaltung anzulegen. Hinweis: Für die Ableitung zum Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis und bei Mitbenutzung des Straßengrabens eine Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger erforderlich.

5.0 Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Strom- und Telekommunikationsleitungen
Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, Kabel-TV usw. unterirdisch zu verlegen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Müllentsorgung

Die Bauwerber werden dazu angehalten (auch schon während der Bauphase) anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Müllbehälter müssen zur Entleerung am Abfuhrtag an der Erschließungsstraße abgestellt werden.

2.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

3.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

4.0 Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten. Die Bauwerber werden auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (VBG 4) hingewiesen. Weitere Auskünfte erteilt die OBAG (Dienststelle Vilshofen).

5.0 Pflege von Grünanlagen

Grünflächen sollen naturnah angelegt und umweltschonend gepflegt werden, d.h.:

- keine mineralische Düngung
- kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden
- Flächen ohne Gehölzpflanzung als Wiesenstreifen anlegen oder der natürlichen Sukzession überlassen;
- Wiesenflächen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr; Krautsäume vor Hecken: Mahd alle 2 bis 5 Jahre

6.0 Auswahl der Baumaterialien

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind,
- die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

Als Unterbau öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen, Zufahrten, Lagerflächen etc. soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen soweit technisch möglich Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

7.0 Regenwasserbehandlung

Für das auf dem Baugrundstück gesammelte Regenwasser wird die Verwendung als Brauchwasser angeregt.

8.0 Brandschutz

Der Begründung des Bebauungsplanes ist als Anlage ein Hinweisblatt zu Belangen des abwehrenden Brandschutzes beigeheftet.

9.0 Hinweise zu den übergeordneten Straßen

Mit Ausnahme der festgesetzten privaten Ein-/Ausfahrten sind Grundstückzufahrten direkt auf die Kreisstraße (SR 71) nicht zulässig.

Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, auch für künftige Lärmentwicklung, werden vom Straßenbaulastträger der St 2125 (Straßenbauamt Deggendorf) abgelehnt.

10.0 Abstimmung von Bauvorhaben mit dem Denkmalschutz

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Bauvorhaben insbesondere wegen der Nachbarschaft zum historischen Klosterensemble Oberalteich rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt oder mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen sind (Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Abs. 4 DSchG).