A. Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Festsetzungen durch Text

1. Verkehrsflächen:

1.1 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, im Sichtfeld unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.

2. Bauweise

2.1 Es wird keine Bauweise festgelegt.

3. Grünflächen

3.1 Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.2 Die künstlichen Böschungen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit $\pm$ 0,50 m sind im Plan nicht dargestellt.

4. Dachgestaltung 4.1 In Gewerbegebiet

4.1 Zulässig sind Satteldach und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 20°.
Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmeaustauscheinrichtungen und Photovoltaikanlagen sind nach Möglichkeit zu installieren. Wo immer möglich, sind die konstruktiv-statischen Voraussetzungen für eine Dachbegrünung zu schaffen.

4.2 In Industriegebiet

Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer oder flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung von 5° - 20° zulässig.
Für Vordächer (Eingänge und Be- und Entladestellen) sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 20° zulässig.
Ein- und Nebenhäuser sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind mit vertrockneten Maschendrahtzäunen von Höhenmeter 1,20 m an der Straßenseite und 2,00 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
Bei privaten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen sind evtl. vorgesehene Zäune von der Straße aus gesehen hinter den Grünstreifen zu legen, so daß die Grünfläche zur Straßenraum hin offen ist und das Straßenbild mitgestaltet.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder Ausgabestellen oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder -vorsprüngen über 1 m Ausladung.
Für die Werbeeinrichtungen sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Werbeanlagen dürfen nicht in Richtung Autobahn ausgerichtet werden.

7. Fassadengestaltung

7.1 In Gewerbegebiet

Grelle Farben und farbige Glasbausteine sind unzulässig.

7.2 In Industriegebiet

Hauptgebäude sind mit vertikaler Gliederung auszubilden.
Für Außenwände sind Fliesen aus Metall, Glas (entspiegelt), Kunststoff und Stahlbeton zulässig.
Farbige Glasbausteine sind unzulässig.

Für Verwaltungs- und Sozialgebäude sind außerdem gestrichener Putz oder Werksteln zulässig.

Nicht zulässig sind folgende Baustoffe:
Wasserbetonverkleidungen,
Klinkerrauaverwerke bzw. -verkleidungen
Fertigbauung Grelle Farben sind unzulässig

7.3. Gebäudehöhen:

Hochlager sind in Ausnahmefällen bis 40 m zulässig.

8. Wohnungen

Die Errichtung von Wohnungen und Wohngebäuden ist unzulässig

II. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.2 GI — Industriegebiet nach § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Hauptgebiet	Traufhöhe (TH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl (BMZ)	Bauweise

3. Baugrenzen

3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 öffentlicher Gehstein

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Sichtdreieck

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 20 kV (Freileitung)

5.2 20 kV (Freileitung wird abgebaut und verkabelt)

5.3 Trafostation

5.4 Mast

Innerhalb der mit Linien oder privater Grünflächen sind keine Ver- oder Entsorgungseinrichtungen (Mast, Gas, Strom, Wasser, Abwasser usw.) zulässig.

6. Grünflächen

Siehe Festsetzungen unter Ziff. B II.

7. Weitere Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Höhenschichtlinie m ü. NN

8.2 Flurstücksgrenze, Grenzstein

8.3 Flurstücksnummer

8.4 Gemarkungsgrenze

B. Festsetzungen zum Grünordnungsplan

I. Festsetzungen durch Text

1. Einteilung

Die Grünflächen werden gem. Ziff. B II 1. u. 2. in öffentlich und privat eingeteilt. Die Gestaltung erfolgt in Anlehnung an die bisher genehmigten Bauabschnitte.

2. Öffentliche Grünflächen

2.1 Ergänzung der vorh. Gehölzpflanzungen auf den südlichen Autobahnböschungen zum Erhalt einer dichten Randbepflanzung entlang der Nordgrenze

2.2 Bereitstellung eines 10 m breiten Streifens zur Schüttung eines unterschiedlich hohen Erdwalles (ein bis max. zwei Meter über derzeitigem Gelände) entlang der Trudendorfer Straße mit folgender Bepflanzung (s. Pflanzschema 1) :
-) Westseite zu ca. 60 %, Rest Sukzessionsflächen
-) Dammkrone und Ostseite zu 100 %.

2.3 Geschlossene Bepflanzung eines 8 m breiten, ebenen Streifens im Westen der eingetragenen immissionsschutzfläche entlang der SR 6 nach Mitterfelsi.

2.4 Auf mind. 20 % der Länge der beiden Grünstreifen entlang der gepl. Erschließungsstraße ist gruppenweise eine 2-reihige Baum- und Strauchpflanzung durchzuführen (s. Regelschnitt III). Die lagenmäßige Festlegung wird im Bepflanzungsplan getroffen.

2.5 Auf den verbleibenden ca. 80 % des Grünstreifens sollen extensive, einschürige Magerwiesen entwickelt werden.
Hierzu ist auf jeglichen Oberbodenauftrag zu verzichten. Auf dem grob planierten, anstehenden Boden ist Landschaftsrasen Typ B mit Kräutern (gemäß Regelsaatgutmischung-RSM- Nr. 7.1 mit max. 10 g/m² auszubringen.
Pflege : Jegliche Verwendung von Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Flächen sind im 1. Jahr 3x, im 2. Jahr 2x und ab dem 3. Jahr nur noch 1x jeweils bei Abtransport des anfallenden Materials zu mähen.

2.6 Auf beiden öffentlichen Grünstreifen ist jeweils im 20m Abstand ein großkroniger Baum (Hochstamm) zu pflanzen.

3. Private Grünflächen

3.1 Entlang des Anwandweges im Bereich der Geländekuppe wird als zusätzliche Randbepflanzung ein mind. 3-7 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt

3.2 Entlang der ca. 200 m langen Südwestgrenze des Geltungsbereiches, zwischen Trudendorfer- und Brunfeldstraße wird ein mind. 5 m breiter, s.-reihiger Gehölzstreifen festgesetzt.

3.3 Werden die ausgewiesenen bebaubaren Flächen durch Grundstücksteilungen parzelliert, so ist entlang jeder Grundstücksseite eine 2-reihige geschlossene Baum- und Strauchpflanzung durchzuführen ;
Pflanzstreifenbreite : mind. je 2,5m.

3.4 Für je fünf PKW - Stellplätze (60 qm Nettostellplatzfläche) ist in räumlicher Zuordnung ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

3.5 Von den nicht überbauten Flächen jedes Grundstücks sind gem. Art. 5 Abs. 1 BayBO mindestens weitere 10 % zur erforderlichen inneren Durchgrünung des Gebietes zu bepflanzen.

3.6 Wo immer möglich sind Fassaden- und Dachbegrünungen vorzusehen.

3.7 Oberflächenversiegelungen sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Schotterrasen, Rasengitterstreine) wo immer möglich zu vermeiden. Bei sämtlichen PKW - Stellplätzen sind sie grundsätzlich nicht zulässig (s. Anlage zur Begründung) .
Sollten z.B. aus Gründen der Tragfähigkeit wasserdurchlässige Materialien ausnahmsweise nicht möglich sein, sind zum Wasserrückhalt ausreichend dimensionierte, natürlich gestaltete Absetzteiche auf den einzelnen Privatgrundstücken vorzusehen.

4. Zu verwendende Gehölzarten

Für alle Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich (privat und öffentlich) sind folgende Gehölzarten zu verwenden (Auswahl vorwiegend aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des Eiche- Hainbuchenwaldes) 20 % der Gehölze aller Pflanzflächen müssen baumförmig sein.
Im Eingangsbereich von Verwaltungsgebäuden sind mit Ausnahme von Koniferen auch weitere Ziergehölze, Ziersträucher, Blütenstauden und Bodendecker zulässig.

4.1 Großkronige Bäume :

T, TC	Tilia cordata	- Winterlinde
A	Acer platanoides	- Spitzahorn
AP	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
FS	Fagus sylvatica	- Rotbuche
FR	Fraxinus excelsior	- Esche
PT	Populus tremula	- Zitterpappel
Q, QR	Quercus robur	- Stieleiche
UC	Ulmus carpinifolia	- Feldulme
UG	Ulmus glabra	- Bergrüster
UL	Ulmus laevis	- Flatterulme

4.2 Kleinkronige Bäume :

AC	Acer campestre	- Feldahorn
CB	Carpinus betulus	- Hainbuche
PA	Prunus avium	- Vogelkirsche
SA	Sorbus aucuparia	- Eberesche
ST	Sorbus terminalis	- Elsbeere

4.3 Sträucher :

Cm	Cornus mas	- Kornelkirsche
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ca	Corylus avellana	- Hasel
Cr	Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Eu	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lv	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehe
Rc	Rosa canina	- Hundsrose
Rr	Rosa rubiginosa	- Schottische Zaunrose
Rg	Rosa gallica	- Essigrose
Ra	Rosa arvensis	- Feldrose
Rj	Rosa glauca	- Blaugrüne Rose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sr	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Vl	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Sc	Salix caprea	- Salweide

4.4 Kletterpflanzen

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Wilder Wein	Selbstklimmer
Hedera helix	- Efeu	Selbstklimmer
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Rankhilfe erf.
Polygonum aubertii	- Knöterich	Rankhilfe erf.
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	Rankhilfe erf.
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	Rankhilfe erf.
Humulus lupulus	- Hopfen	Rankhilfe erf.
u.a.		

5. Mindestpflanzgrößen

5.1 Alleebäume (Winterlinde, Spitzahorn und Stieleiche)

Hochstamm (H), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 16 -18 cm

5.2 Groß- und kleinkronige Bäume in geschlossenen Pflanzungen und Pflanzgruppen

Heister (He), 2xv, Höhe 250-300 cm (20 % aller Pflanzflächen)

5.3 Sträucher (Str), 2xv, Höhe 60-100 cm (80 % aller Pflanzflächen).

5.4 Kletterpflanzen

Topfballen (Tb) Länge 60-100 cm

6. Durchführung der Pflanzungen

6.1 Die Pflanzenqualität muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen BdB entsprechen.

6.2 Pflanzabstand zwischen den Reihen 1.00 m, in den Reihen 1.20 m
Pflanzreihen jeweils versetzt. Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu ca. 5 - 7 Stck. einer Art bzw. gemäß Pflanzschema.

6.3 Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

7. Umsetzung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen

7.1 Die öffentlichen bzw. privaten Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen bzw. Produktionsgebäude herzustellen.

7.2 Die privaten Pflanzmaßnahmen sind durch detailierte (Maßstab mind. 1 : 200) Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen und durchzuführen. Diese sind als Bestandteil der jeweiligen Bauanträge einzureichen. Darzustellen sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Pflanzenarten und -Größen, die Lage von Pflanzflächen, privaten Erschließungsstraßen und Stellplätzen und die Belagsarten für die Oberflächenbefestigung.

7.3 Sämtliche Freiflächengestaltungspläne sind von hierfür qualifizierten Landschaftsarchitekten aufzustellen.

II. Festsetzungen durch Planzeichen

0. Vorhandene und zu erhaltende Gehölzgruppen

1. Öffentliche Grünfläche mit Pflanzungen

2. Private Grünfläche mit Pflanzungen

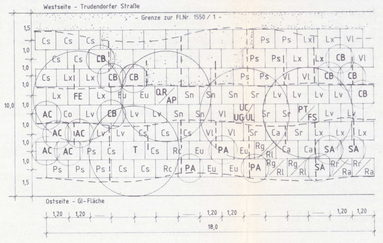
3. Geschlossene Baum- und Strauchpflanzungen auf Privatgrund zur Gliederung des Baugebietes, entlang entstehender Grundstücksgrenzen, die Lagedarstellung im Plan ist nur beispielhaft und stellt keine bindende Festsetzung der Mindestbreite der Pflanzstreifen : 2,5 m je Grundstücksparzelle

4. Zu pflanzende Alleebäume mit Artangabe
A = Acer platanoides - Spitzahorn
T = Tilia cordata - Winterlinde
Q = Quercus robur - Stieleiche

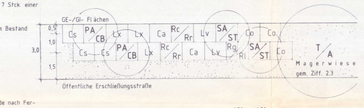
5. Fläche für Aufschüttungen (Erdwall entlang der Trudendorfer Straße

Pflanzschemata , M = 1 : 100 , wiederholen sich

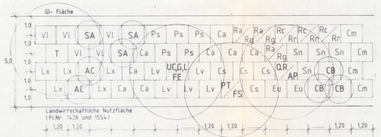
Schema 1 zu Ziff. 2.2 - Bepflanzter Erdwall entlang der Trudendorfer - Straße (öffentlich)



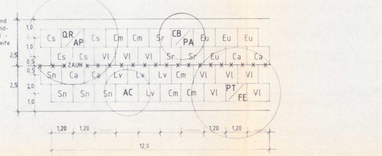
Schema 2 zu Ziff. 2.4 - Gehölzgruppe entlang der Erschließungsstraße (öffentlich)



Schema 3 zu Ziff. 3.2 - Bepflanzung der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (privat)

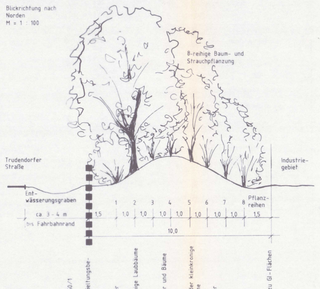


Schema 4 zu Ziff. 3.4 - Bepflanzung entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen (privat)



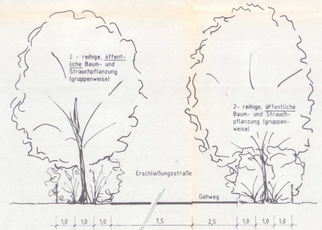
Regelschnitte , M = 1 : 100

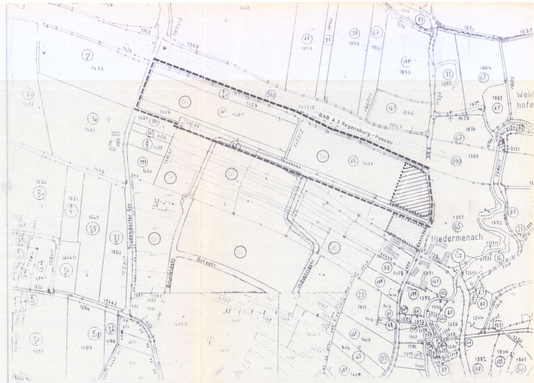
Regelschnitt I zu Ziff. 2.2 - Bepflanzter Erdwall entlang der Trudendorfer Straße



Regelschnitt II zu Ziff. 2.4 - Erschließungsstraße

M = 1 : 100





Übersichtslageplan M. 1:5000

MASSTAB 1:1000

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET FURTH III

STADT/M./GEMEINDE: BOGEN
LANDKREIS: STRAUBING - BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUSLEGUNG: Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.04.93 die Aufstellung des Bebaungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.04.93 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.04.93 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.93 bis 05.05.93 öffentlich ausgelegt.
Bogen, den 20.04.93 (Bürgermeister)

2. SATZUNG: Die Stadt/Markt/Gemeinde Bogen hat mit Beschluß des Stadt-/Markt-/Gemeinderates vom 22.04.93 den Bebaungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 20.04.93 als Satzung beschlossen.
Bogen, den 20.04.93 (Bürgermeister)

3. ANZEIGE: Der Bebaungs- u. Grünordnungsplan wurde dem Landratsamt Straubing - Bogen mit Schreiben vom 26.04.93 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden laut Schreiben des Landratsamtes vom 26.05.93 Az./Nr. 610-4621 nicht geltend gemacht.
Straubing, 26.05.93
Landratsamt Straubing - Bogen
Mommsen (Landrat)

4. AUSFERTIGUNG: Der Bebaungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB ausgefertigt.
Bogen, den 20.05.93 (Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN: Die Stadt/M./Gemeinde Bogen hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Damit tritt der Bebaungs- u. Grünordnungsplan mit Begründung gem. § 12 BauGB in Kraft.
Bogen, den 21.05.93 (Bürgermeister)

AUFGESTELLT
Bebauungsplan: Grünordnungsplan:
Stadtbauamt Bogen Dipl.-Ing. Gerald Eibl
Stadtplatz 2, 8443 Bogen Landschaftsarchitekt
Tel. 09422/50530, Fax 50582 Bahnhofstr. 1, 8444 Bogen
Tel. 09962/1477, Fax 1478

LANDSCHAFTS ARCHITEKT BAYERN BY 154 792

	28.02.93		
	19.05.93	Ko.	
Geä.	Anlaß	von	
Gepr.			
Gez.	02.04.93	Ko.	