



②

# STADT BOGEN

## BEBAUUNGS- /GRÜNORDNUNGSPLAN "PFELLING"

LANDKREIS STRAUBING BOGEN  
REGIERUNGSBEZIERK NIEDERBAYERN

- 1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB): 02.12.1998
- 2. Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB): 06.04. – 07.05.1999
- 3. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB): 28.10. – 29.11.1999
- 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB): Schreiben vom 18.10.1999

Bogen, 28.06.2000

- 5. Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 BauGB): Eckl, Erster Bürgermeister

am 15.12.1999 in der Fassung vom 13.10.1999

"Genehmigung", mit Bescheid vom.....-4. Juli 2000

durch das Landratsamt -4. Juli 2000

Straubing,  
Landratsamt Straubing-Bogen

Lermer

Oberregierungsrat

- 6. Bekanntmachung/Inkrafttreten (§10 Abs.3 BauGB):

wurde durch am.....07.07.2000

*⊕ Auslegung am dem  
Auslasteteln*

Bogen, 07.07.2000

Eckl

**Projektgemeinschaft:**


ROLAND ADT ARCHITEKT BAUBIOLOGE IBN  
STADTPLATZ 26a • 94327 BOGEN • TEL 09422/6240 FAX 6206

WALTER BINEK ARCHITEKT  
KREMSMUNSTERSTRASSE 15 • 94315 STRAUBING • TEL/FAX 09421/31826


JOSEF GARNHARTNER + UDO SCHOBER  
DIPL.-ING. <sup>E</sup>(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
94469 DEGGENDORF • BOHMERWALSSTRASSE 42 • TEL 0991/4028

# A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1 Art, Maß der baulicher Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 1.1 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO);  
Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 9 sowie Abs. 3 sind unzulässig.
- 1.2 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO);  
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sind unzulässig.
- 1.3 z.B. II Zahl der Vollgeschosse anach BayBO als Höchstmaß
- 1.4 z.B. 331.6 Obergrenze für die Höhe Fußboden Oberkante des untersten Vollgeschosses in Meter über NN.
- 1.5  Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)


## 2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.1  Straßenverkehrsfläche, mit Hinweisen auf die innere Funktionsaufteilung





## 3 Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, kein Bauland!)

- 3.1  Private Grünflächen; Zweckbestimmungen: Neugestaltung Ortsbild


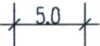



## 4 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:  
Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser durch Bauwerke in Erdbauweise.





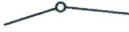


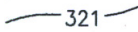
## 5 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1  Baum zu erhalten
- 5.2  Fläche zum Anpflanzen gemäß Planeinschrieb
- 5.3  Baum zu pflanzen
- 5.4  Fläche für Maßnahmen der Landschaftspflege

## 6 Sonstige Planzeichen

- 6.1  Abgrenzung unterschiedlicher Art/Maß der baulichen Nutzung
- 6.2 OK Oberkante der bezeichneten baulichen Anlage als Höchstmaß bzw. bei Angabe als Mindestmaß in Meter über NN
- 6.3  Maßzahl in Meter
- 6.4  Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung bzw. zusätzlich von Sichthindernissen (Sichtflächen) freizuhalten sind, siehe Einschrieb in der Planzeichnung
- 6.5  Firstrichtung zwingend
- 6.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)

## HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN

H1		Aufgrund der Festsetzungen zu pflanzender Baum, Lage nicht fixiert
H2		Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
H3		Vorschlag für eine Bebauung
H4		Vorhandene Gebäude
H5	123/7	Flurstücksnummer
H6		Flurstücksgrenze/Grenzstein
H7		Aufgrund der Festsetzungen geplante Böschung
H8		Parzellenummer
H9		Höhenlinie mit Angabe in NN
H10		Isophone

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### B1 Maß baulicher Nutzung

		MD	WA
B1.1	Grundflächenzahl	0,4	0,35
B1.2	Geschossflächenzahl	0,8	0,65

### B2 Bauhöhen / Gebäudeproportionen

- B2.1 Traufseitige Wandhöhe
- B2.1.1 max. 6,5 talseits gerechnet ab in 1.4 festgesetzten Höhe
- B2.1.2 max. 4,5 m talseits in Parzellen 2-4 gemäß Planzeichnung gerechnet ab in 1.4 festgesetzten Höhe
- B2.2 Das Verhältnis von Gebäudebreite zur Gebäudelänge muß ca. 7:10 betragen, ausgenommen in MD sowie Parzellen 2-4

### B3 Dachgestaltung

- B3.1 Dachform Satteldach
- B3.2 Dachneigung 28° - 35°
- B3.3 Dachüberstände
- B3.3.1 Traufe: 0,5 bis 1,0 m
- B3.3.2 Ortgang: 0,5 bis 1,2 m
- B3.3.3 bei Balkonen: max. 0,3 m ab Vorderkante Balkon
- B3.4 Dachdeckung: kleinformatige Dachplatten
- B3.5 Dachgauben:  
max. 1,4 m breit, max. 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche, Satteldach. Eine Einzelgaube ist im mittleren Drittel des Daches anzuordnen, bei 2 Gauben beträgt der mind. Abstand vom Dachrand 2,0 m.  
Auf ein symmetrisches Erscheinungsbild ist zu achten.
- B3.6 Zwerchgiebel sind nur nordseits (=bergseits) im mittleren Drittel des Daches zulässig, in Parzellen 2-4 nord- und südseitig zulässig.
- B3.7 Dachflächenfenster: Zulässig mit einer max. Breite von 0,8 m. Die Koppelung einzelner Dachflächenfenster zu zusammenhängenden Belichtungsflächen bis zu 2 m<sup>2</sup> ist möglich.
- B3.8 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig

### B4 Fassadengestaltung

- B4.1 Grelle Farben, spiegelnde oder glänzende Oberflächen sind unzulässig. Für die Farbgebung der Fassade werden helle Farbtöne empfohlen. Die Fassaden sind einheitlich mit weiß- oder pastellfarbenem Glattputz (keine Zierputze) oder Holzschalung auszuführen. Sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen bzw. anzupassen.



## B5 Nebengebäude und –anlagen, Garagen

- B5.1 Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind in Dachform und –neigung dem Hauptgebäude anzupassen, ausgenommen B5.3
- B5.2 Garagen sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.
- B5.3 Begrünte Flachdächer sind zulässig, für Parzellen 7, 8, 14, 15 empfohlen
- B5.4 Zweigeschoßige Grenzgaragen bzw. –nebengebäude sind nur in den Parzellen 9, 10 und 11 der Planzeichnung zulässig wenn deren südliche Fassade bepflanzt wird (Klettergehölze, Spalier, Bäume, Sträucher). Ansonsten nur eingeschößig zulässig.
- B5.5 Private Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## B6 Verkehrsflächen

- B6.1 Öffentliche Flächen: Wendebereiche und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengitter u.ä.).

## B7 Einfriedungen

- B7.1 Straßenseitig: senkrechter Holzlattenzaun ( z.B. Hanichelzaun) naturbelassen oder hell lasiert.  
Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Zaunhöhe gesamt max. 1,20 m.
- B7.2 Gartenseitig: wie 7.1, zusätzlich ist Maschendrahtzaun zulässig.

## B8 Stützmauern/Abgrabungen und Aufschüttungen

- B8.1 Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig. Max. Höhe 1,20 m.

## B9 Regenwasser

- B9.1 Niederschlagswasser ist in den Graben westlich der Erschließungsstraße zu leiten.

## B10 Maßnahmen der Landschaftspflege

- B10.1 Baumpflanzung auf Baugrundstücken:  
Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein (möglichst regionaltypischer, siehe Liste in der Begründung) Obstbaum oder obstähnlicher Baum in Hochstammqualität zu pflanzen. Abstand zu benachbarten Baugrundstücken mindestens 2,0 m. Nach Planzeichen 5.2 festgesetzte Bäume werden angerechnet.
- B10.2 Baumpflanzungen nach Planzeichen 5.2, 5.3:  
Standortgerechte Bäume als Hochstämme in mindestens 10 m<sup>2</sup> offenem Wurzelraum.  
Bäume nach 5.2 mindestens 2,0 m Abstand zu benachbarten Baugrundstücken.
- B10.3 Maßnahmen der Landschaftspflege  
Innerhalb der nach 5.4 festgesetzten Fläche ist der verbaute Graben offenzulegen, naturraumgerecht neu zu gestalten und zu bepflanzen.

## B11 Sonstiges

- B11.1 Bodendenkmalschutz  
Bei Grabungsarbeiten auftretende Funde, wie Keramik, Metall oder Knochen sind der Kreisarchäologie oder dem Landratsamt umgehend mitzuteilen bzw. anzuzeigen.
- B11.2 Abstandsflächen  
Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten. Entgegen Art 6 und 7 BayBO dürfen Grenzgaragen nach der BayBO um 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt gebaut werden.
- B11.3 Je Parzelle sind nur max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- B11.4 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen.
- B11.5 Geländequerschnitt  
Mit dem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt über das gesamte Grundstück einzureichen, der den Anschluß zur Straße (Urgelände und geplantes Gelände) und die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (EFOK) darstellt. Auf die Straßenprofile wird verwiesen.