



- I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (KEINE ÄNDERUNGEN)**
- 1. Geltungsbereich**
 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der Baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Betriebe des Beherbergungswesens
- 3. Maß der Baulichen Nutzung**
 3.1 GRZ 0,35 Grundflächenzahl
 3.2 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
- 4. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
 4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser
 4.2 Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen**
 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 5.2 Geh- und Radweg
- 6. Grünflächen**
 6.1 öffentliche Grünflächen
- 7. Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflanzender, standortheimischer Laubbaum, Lage variabel innerhalb der Grünfläche bzw. des Baugrundstückes**
 7.1 lagerichtig zu pflanzender, standortheimischer Laubbaum
 7.2 bestehender Baum
 7.3 bestehender Baum
 7.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8. sonstige Planzeichen**
 8.1 unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzbereich

- 3. Auffüllungen (ERGÄNZUNG NUR FÜR PARZELLE 1 UND 2)**
Auf Parzelle 1 und 2
 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Parzellen 1 und 2 sind bis zu einer Höhe von jeweils 1,80m im Abstand von max 5,0m vor der jeweiligen Fassade zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von jeweils 3,0m einzuhalten.
Auf Parzelle 3 - 15
 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von jeweils 0,50m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von jeweils 3,0m einzuhalten.
- 4. Stellplätze (KEINE ÄNDERUNG)**
 Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze auf der jeweiligen Parzelle zu errichten. Vor Garagen ist auf Privatgrund eine nichteingezäunte Stellfläche von min. 5,0m Länge freizuhalten.
 Auf Stellplätzen und Zufahren sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig. Dies sind z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke
- 5. Ausgleichsfläche (ÄNDERUNG)**
 Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt laut Umweltbericht 9.128 m². Die Kompensation erfolgt durch Zuordnung von folgenden externen Ausgleichsflächen:
 1. Ausgleichsfläche "Wiese nördlich Fröschhof" (Fl.Nr. 846/T Gmkg. Degernbach):
 - Gesamtfläche: 11.250 m²
 - für vorliegende Planung abgebuhte reale Teilfläche: 5.374 m²
 - anerkannte Kompensation: 5.696 m²
 - Eigentümer: Frau Helga Bachmeier
 Die Dienstbarkeitsurkunde über die eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Realalt wird Anlage zum Bebauungsplan.
 Der Ausgleichsflächenplan wird Anlage zum Bebauungsplan.
 2. Abbuchung von der privaten Ökotothfläche Ö8 (Fl.Nr. 853/T, 854/T, 854/3/T, jeweils Gmkg. Degernbach):
 - Gesamtfläche: 27.530 m²
 - Anerkennungsfaktor: 2,0
 - für vorliegende Planung abgebuhte reale Teilfläche: 1.880 m²
 - anerkannte Kompensation: 3.760 m²
 - Eigentümer: Frau Helga Bachmeier
 Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich über eine beschränkt persönlich Dienstbarkeit mit Realalt zu sichern.
 Der Ausgleichsflächenplan wird Anlage zum Bebauungsplan.
- Mit der erbrachten Kompensation von insgesamt 9.456 m² ist das Kompensationserfordernis von 9.128 m² mehr als erbracht.

- III. HINWEISE (ENTFALL PUNKT 3 UND 18)**
1. vorgeschlagener Gebäudestandort
 2. vorgeschlagener Standort für Garagen
 3. Parzellenummer
 4. vorgeschlagene Grundstücksteilung
 5. Größe der Parzellen
 6. bestehende Gebäude
 7. bestehende Grundstücksgrenzen
 8. Flurnummer
 9. Höhenschichtlinien
- 10. Denkmalschutz**
 Im gesamten Geltungsbereich sind Bodendenkmäler verzeichnet. Diese werden nach Absprache mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen untersucht.
- 11. Autochthones Pflanzgut / Verzicht auf Mineräldünger und Pestizide**
 Für öffentliche Pflanzungen sollte weitestgehend autochthones Pflanzgut (= Gehölze, die von Ortsnamen Wildbeständen abstammen) verwendet werden. Der Einsatz von Mineräldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen vermieden werden. Auf öffentlichen Flächen werden weder Mineräldünger noch Pestizide eingesetzt.
- 12. ätzende Streustoffe / Streusalz**
 Zum Schutz von Boden und Grundwasser sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- 13. Sicherheitsabstände Baumbepflanzungen**
 Hinsichtlich der Baumbepflanzung wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" hingewiesen. Für Baumbepflanzungen ist ein Abstand zur Trinkwasserleitung von 2,5m einzuhalten. Im Bereich bis 2,5m Achsenabstand zur unterirdischen Versorgungsleitung der Bayerwerk AG sind nur flachwurzelnende Sträucher zulässig.
- 14. Straßenbeleuchtung**
 Zur Schonung von nachtaktiven Insekten und Nachflaltern soll eine insektenchonende Straßenbeleuchtung mittels LED im geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchtenhöhe vorgesehen werden.
- 15. Löschwasserversorgung**
 Für die Löschwasserversorgung kann von den Stadtwerken Bogen eine Übergabemenge von 800l/min bereitgestellt werden. Es werden Hydranten am Beginn der Erschließungsstraße und im Bereich der Wendeplatte errichtet.
- 16. Landwirtschaft**
 Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.
- 17. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen**
 Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder Gehwegen zu verlegen. Eventuelle Begrünungen sind mit entsprechenden Abständen zu pflanzen.
- 18. Regenwassernutzung**
 Die private Nutzung des Regenwassers über z.B. Regenwasserzisternen ist anzustreben. Eine eventuelle Versickerung auf dem Baugrundstück ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.



- II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ERGÄNZUNG UND ÄNDERUNGEN)**
- 1. Baugestaltung (ERGÄNZUNG NUR FÜR PARZELLE 1 UND 2)**
Wohnhaus auf Parzelle 1 und 2
 Dachform: symmetrisches Satteldach / Zeltdach / Walmdach / Teilflächen auch als Pultdach / Flachdach / begehbare Flachdach erlaubt
 Dachneigung: 0° - 7° bei Flachdächern / 16° - 30° bei Steildächern
 Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farben, Blechdeckung in Grautönen sowie begrünte Dächer
 Dachgauben: mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² und einem Mindestabstand von 1,0 m zum Ortsgang zulässig bei Zeltdächern; unzulässig
 zul. Wandhöhe: im Mittel max. 6,50m ab OK Erschließungsstraße auf max. 40% der jeweiligen Fassadenlänge ist eine Wandhöhe von max. 8,80m ab OK Erschließungsstraße zulässig
 Sockelh./FFB EG: im Mittel max. 30 cm
- Garagen / Nebengebäude auf Parzelle 1 und 2**
 Dachform: an Dachform und -deckung der Hauptgebäude angepasst, begrünte Flachdächer erlaubt
 zul. Wandhöhe: im Mittel max. 4,00m ab OK Erschließungsstraße
- Wohnhäuser auf Parzellen 3 - 15**
 Dachform: symmetrisches Satteldach / Zeltdach / Walmdach
 Dachneigung: 16° - 30°
 Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farben, sowie begrünte Dächer
 Dachgauben: mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² und einem Mindestabstand von 1,0 m zum Ortsgang zulässig bei Zeltdächern; unzulässig
 zul. Wandhöhe: im Mittel max. 6,50m ab OK Erschließungsstraße
 Sockelh./FFB EG: im Mittel max. 30 cm
- Garagen / Nebengebäude auf Parzelle 3 - 15**
 Dachform: an Dachform und -deckung der Hauptgebäude angepasst, begrünte Flachdächer erlaubt
 zul. Wandhöhe: im Mittel max. 3,00m ab OK Erschließungsstraße
- 2. Einfriedungen (KEINE ÄNDERUNG)**
 Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind am Rand des Baugebietes unzulässig

- 6. Grünordnung (KEINE ÄNDERUNG)**
Bepflanzung der Grünflächen
 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus der folgenden Auswahlliste zulässig:
- | | |
|---------------|--------------------|
| Bäume | Ulmus minor |
| Feld-Ulme | Tilia cordata |
| Winter-Linde | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Salix fragilis |
| Bruch-Weide | Prunus avium |
| Stiel-Eiche | Fraxinus excelsior |
| Vogel-Kirsche | Carpinus betulus |
| Esche | Betula pendula |
| Hainbuche | Alnus glutinosa |
| Hänge-Birke | Berg-Ahorn |
| Schwarz-Erle | Spitz-Ahorn |
| Berg-Ahorn | Feld-Ahorn |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Sträucher | Viburnum opulus |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum lantana |
| Wolliger Schneeball | Sambucus racemosa |
| Trauben-Holunder | Sambucus nigra |
| Schwarzer Holunder | Salix viminalis |
| Korb-Weide | Salix cinerea |
| Örau-Weide | Salix aurita |
| Öhrchen-Weide | Palm-Weide |
| Palm-Weide | Salix caprea |
| Gemeine Hunds-Rose | Rosa canina |
| Purgier-Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Schlehe, Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| Heckenkirsche | onicera xylosteum |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Pflaflenhütchen | Ononimus europaeus |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
- Die Pflanzweite in Hecken bzw. flächigen Pflanzungen beträgt 1,0 - 1,5 m. Straucharten sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art zu verwenden.
- Bepflanzung der Randeingrünung**
 Für die Randeingrünung ist eine min. 4-reihige, standortgerechte, heimische Bepflanzung mit min. 15% Heisteranteil herzustellen. Bis zu einem Achsenabstand von 2,5m zur unterirdischen Leitung sind nur flachwurzelnende Sträucher zu pflanzen. Pflanzung spätestens in Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung

M 1:1000

05.12.2019

BEBAUUNGSPLAN
"AM SANDBERG III"
1. DECKBLATT
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
STADT B O G E N
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

STADT

BOGEN

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 31.07.2019 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mittels des 1. Deckblatts im Beschleunigten Verfahren beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2.) Zu dem Entwurf des 1. Deckblattes zum Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2020 bis 21.02.2020 beteiligt.

3.) Der Entwurf des 1. Deckblattes zum Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.12.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2020 bis 14.02.2020 öffentlich ausgelegt.

4.) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.04.2020 das 1. Deckblatt des Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2019 als Sitzung Beschl. angenommen.

Bogen, 04.08.2020, 1. Bürgermeisterin Andrea Probst

7.) Ausgefertigt: Bogen, 04.08.2020

Bogen, 04.08.2020, Bürgermeisterin Andrea Probst

8.) Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan durch das Deckblatt Nr. 1 wurde am 06.08.2020 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist somit in Kraft getreten.
 Bogen, 05.08.2020, Bürgermeisterin Andrea Probst

Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt auf Basis der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Straubing vom Januar 2011

Zur genauen Maßnahme nicht geeignet.

mizga + mizga
 G. C. H. I. L. E. R. + P. T. E. R.
 geogr. Konstruktive Abtlg. 6
 84072 Straubing
 Tel: 09421 9746-0
 Fax: 09421 9746-20
 info@mizga.de
 www.mizga.de