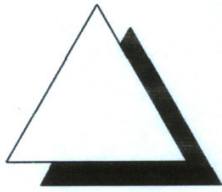


NORDEN



MASSTAB 1: 1000

STADT BOGEN

13.3

BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN "WEIHERWIESÄCKER III" DECKBLATT 2

LANDKREIS STRAUBING BOGEN
REGIERUNGSBEZIERK NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluss

am 03.04.2002 bekannt gemacht am 17.04.2002

2. Öffentliche Auslegung

letzte öffentliche Auslegung

vom 31.10.2003 bis 01.12.2003

bekannt gemacht 23.10.2003

3. Satzungsbeschluss

am 03.12.2003 in der Fassung vom 16.10.2003


Bogen, den 21.04.04


Schedlbauer
Erster Bürgermeister

4. Bekanntmachung

bekannt gemacht am 21.04.04
Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Bogen, 21.04.04


Schedlbauer
Erster Bürgermeister

Projektgemeinschaft:

16.10.2003



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

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

JOSEF GARNHARTNER + UDO SCHOBER
DIPL.-ING.^E(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
94469 DEGGENDORF • BOHMERWALDSTRASSE 42 • TEL 0991/4028

A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T1 Gebäude und Bau- und Geländegestaltung

- T1.1 Dachform allgemein zulässig; symmetrisches Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach
- T1.2 Dachneigung 16 – 38° bei Satteldach, 5 – 18° bei Pultdach
- T1.3 Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von 30° bis max. 2,5 m² Vorderansichtsfläche und einer Gesamtlänge von max. ein Drittel der Gebäudelänge, soweit nicht durch Planeinschrieb ausgeschlossen.
- T1.4 Dachüberstände Ortgang < 1,0 m, Traufe < 1,0 m
- T1.5 Fassade zulässig sind weißer oder pastellfarbener Glattputz oder Holz, bei gewerblich genutzten Gebäuden auch Glas, Strukturputz oder Verkleidungen; farbig abgesetzte Sockel sind nicht zulässig.
- T1.6 Balkon Tiefe max. 1,5 m
- T1.7 Passiver Schallschutz In nach H12 gekennzeichneten Flächen
- T1.7.1 müssen bei Planeinschrieb "Schallschutz" innerhalb der dort nach 1.5.4 oder 6.1 überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen so errichtet werden, daß mit Errichtung von Wohnungen nördlich davon auf der gesamten Länge der jeweiligen Fläche eine ohne Lücke durchgängige schallabschirmende Anlage mit einer Mindesthöhe über NN gemäß Einschrieb in der Planzeichnung entsteht.
- T1.8 Gebäudesockel In WA 311–324 dürfen sichtbare Gebäudesockel ein Mass von 0,5 m Höhe nicht überschreiten.
- T1.9 Haustyp In WA 311–324 ist bei einem Höhenunterschied des Urgeländes grösser als 1,5 m, bezogen auf die Gebäudebreite (entlang der Strasse), ein Hanghaustyp zu errichten. Die zulässige Wandhöhe nach 1.2.3 erhöht sich um 1,4 m.
- T1.10 Gelände Die Höhenlage des geplanten Geländes darf sich maximal um 0,7 m von der des Urgeländes unterscheiden. Ausgenommen davon ist WA 322.

T2 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- T2.1 Stellplatzbedarf mind. 2 ST je Wohnung.
- T2.2 Durch GA/ST überbaubare Flächen
Soweit auf Grundstücken Flächen durch Planzeichen 6.1 festgesetzt sind, sind Garagen oder Stellplätze ausschließlich dort und nur erdgeschossig zulässig. Ansonsten nur innerhalb der nach 1.5.5 und 1.5.6 als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen erdgeschoßig zulässig. In WA 311–324 jedoch auf dem gesamten Baugrundstück zulässig unter Beachtung Art. 6–7 BayBO.
- T2.4 Mindestabstand von Garagentoren zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche 1,5 m
- T2.5 Grenzgaragen und grenznahe Garagen
- T2.5.1 Grenzgaragen Der Nachbauende hat sich an vorhandene Grenzgarage bezüglich Dachgestaltung anzupassen.
- T2.5.2 Grenzabstand Garagen, die die Kriterien des Artikel 7 Abs. 4 BayBO erfüllen dürfen mit einem Grenzabstand von 1,0 m errichtet werden. Art. 7 BayBO bleibt unberührt.
- T2.6 Dachgestaltung Soweit nicht nach T2.5 festgesetzt, ist Form und Deckung an das Hauptgebäude anzupassen, begrüntes Flachdach ist ebenfalls zulässig.
- T2.7 Stellplatzbefestigung: wasserdurchlässige Beläge.

T3 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege

- T3.1 Baumpflanzungen in Vorgärten: In Flächen nach Planzeichen 6.2 ist ein kleiner oder mittelgroßer Laubbaum (siehe Empfehlungsliste B23) je 20 m Grundstücksbreite zu pflanzen.
- T3.2 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken
Je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen (s. Empfehlungslisten B0 und B2). Nach Planzeichen 5.3 sowie nach T3.1 festgesetzte Pflanzungen werden angerechnet.
- T3.3 Bepflanzung bei Stellplätzen (St.)
Je 4 St. auf einem Baugrundstück ist in unmittelbarem Zusammenhang ein geeigneter mittelgroßer Laubbaum als Hochstamm 3xv 16/18 zu pflanzen (s. Empfehlungsliste BSt.). Pflanzungen nach T3.1 sind anrechenbar.

- T3.4 Ausführung festgesetzter Pflanzungen spätestens in der jeweils auf Bezugfertigkeit der Vorhaben bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Grünflächen folgenden Pflanzperiode.
- T3.5 In Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planzeichen 5.2 standörtlich geeignete Laubbäume l. Wuchsgröße als Hochstamm 3xv 18/20 zu pflanzen.
- T3.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Den Eingriffen durch Teil 2 dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der Teilfläche von 0.08 Hektar des Flurstücks Nr. 354 Gemarkung Pfelling (Okokontofläche, Obstwiese) sowie diejenigen nach Festsetzung 5.4 gemäss § 39 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

T4 Ver- und Entsorgung

- T4.1 Abstände Bäume – Leitungen
Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagenmäßig festgesetzten Bäumen; festgestzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.
- T4.2 Leitungsführung Sie hat ausschließlich unterirdisch zu erfolgen.

T5 Einfriedungen

Ausschluß von Einfriedungen: siehe Festsetzungen durch Planzeichen 6.2

- T5.1 Sockel über Gelände sind nicht zulässig
- T5.2 Höhe generell 1,0 – 1,2 m.
- T5.3 Material Straßenseitig nur senkrecht gelatteter Holzzaun naturbelassen oder hell lasiert, in Fällen nach T5.2.2 auch als geschlossene Holzwand oder Mauer. Anderswo auch Maschendrahtzaun.

B HINWEISE DURCH TEXT

- TH1 Bodendenkmäler Bei Erdarbeiten zutage tretende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind gemäß Denkmalschutzgesetz dem Landratsamt zu melden.
- TH2 Stellflächen für Abfallbehälter:
ausreichend große Flächen für eine (spätere) getrennte Müllerfassung vorsehen.
- TH3 Freiflächengestaltungsplan:
Zur Beurteilung von Vorhaben nach diesem Plan sind aufgrund bestehender rechtlicher Vorschriften regelmäßig u.a. folgende Angaben als Bestandteile des Baugesuchs notwendig:
Zu- / Abfahrten und Stellplätze, Rosenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen, Kinderspielplätze, anderweitig nicht dargestellte versiegelte und überbaute Flächen, unterirdische Leitungen, Geländeschnitt des vorhandenen und des künftigen Geländes, Zugänge / Zufahrten und Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.
- TH4 Außenbeleuchtung: Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf- Nieder- oder Hochdrucklampen.
- TH5 Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- TH6 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den Bewohnern des Baugebietes zu dulden.
- TH7 Aufgrund bestehender gesetzlicher Bestimmungen ist das Waschen von Kraftfahrzeugen im Wohngebiet nicht zulässig.

C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nutzungsschablone	1 Art baulicher Nutzung	2 Zahl Vollgeschosse, ggf. abweichende Wandhöhe
	3 Grundflächenzahl GRZ	4 Höhenlage der Gebäude gemäß 1.4
	5 Bauweise	6 Dachgestaltung

1 Art, Maß baulicher Nutzung, Bauweise, Baugestaltung gemäß Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung in Feld 1

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Bezifferung. Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig





Maß der baulichen Nutzung in Feldern 2 und 3 der Nutzungsschablone bzw. Einschrieb in der Planzeichnung

- 1.2.1 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 1.2.2 z.B. ① Zahl der Vollgeschosse zwingend
 1.2.3 z.B. 6,5 traufseitige Wandhöhe als Obergrenze in Meter über FOK unterstes Vollgeschoß bzw. bei Angabe FH Firsthöhe in Meter über NN als Mindest- und / oder Höchstmaß bzw. bei Caragen über OK Straße.
 1.3 z.B. 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Obergrenze gemäß Feld 3 der Nutzungsschablone
 1.4 Höhenlage Oberkante Fußboden (FOK) des untersten Vollgeschoßes gemäß Feld 4 der Nutzungsschablone bzw. des Einschriebs in der Planzeichnung
 1.4.1 z.B. 0,2 m als Höchstmaß in Meter über OK Straße (Gebäudemitte) bzw. bei Angabe über NN




Bauweise in Feld 5, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- 1.5.1 E Nur Einzelhäuser zulässig
 1.5.2 E/D, Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 1.5.3 H Nur Hausgruppen zulässig
 1.5.4 o Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
 1.5.5 - - - - - Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
 1.5.6 - · - · - · - · - · - · Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)


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

- 2.1  Straßenverkehrsfläche, begrenzt durch Straßenbegrenzungslinie i.S. § Abs. 3 BauNVO
 2.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich. Begrenzt durch Straßenbegrenzungslinie i.S. § Abs.3 BauNVO
 2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 G Gehweg
 2.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt




3 Grundflächen und Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 15,5 BauGB, kein Bauland!)



- 3.1  Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmungen:
 3.2  Flächen für Spielanlagen
 3.3  Bolzwiese

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








- 4.1  Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß Einschrieb in der Planzeichnung

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

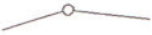



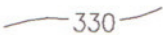



- 5.1  Fläche zum Erhalten des vorhandenen Bewuchses sowie ggf. des Gewässer mit Ufer, siehe Planeinschrieb
 5.2  Baum zu pflanzen
 5.3  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen gemäß Planeinschrieb mit Angabe der Pflanzenanzahl bzw. -dichte und Wuchsklasse:
 5.3.1 Hochstämme Standortheimische hochstämmige Laubbäume, (mittelgroß bis) groß, mind. 3xv 16/18, gruppiert; (s. Empfehlungslisten BG, BF).

- 5.4  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Planeinschrieb
Obstwiese: Anpflanzen Obstbaum-Hochstämme 1 St./100m², sowie Wiese;
Mahd 2-3/Jahr keine Düngung
- 5.5  Zu erhaltender Einzelbaum

6 Sonstige Planzeichen

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Spielplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen. Festsetzung T2.2 beachten.
- 6.1.1 GA Garagen
- 6.1.2 ST Stellplätze
- 6.1.3 NG Nebengebäude
- 6.1.4 GGa Gemeinschaftsgaragen
- 6.1.5 GSt Gemeinschaftsstellplätze
- 6.2  Wohnbauland ohne Einfriedung; Einfassungen nur belagsbündig. Zwischen seitlicher Garagenwand und Grundstücksgrenze unbeschadet T2.1 zulässig. Festsetzung T3.1 beachten.
- 6.3  Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- 6.3.1 gr - G Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- 6.3.2 fr - G Fahrtrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- 6.3.3 lr - G Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- 6.4  Abgrenzung unterschiedlicher Art/Maß der baulichen Nutzung bzw. Grünflächencharakter
- 6.5 z.B. OK.335 Oberkante der jeweils durch Einschrieb in der Planzeichnung benannten baulichen Anlage in Meter über NN
- 6.6  Firstrichtung zwingend für die durch Planzeichen umgrenzten zulässigen Gebäude
- 6.10  Umgrenzung von Flächen die von baulichen Anlagen über Gelände freizuhalten sind.
- 6.11  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)

D HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTEN DURCH PLANZEICHEN

- H1 564 Flurstücksnummer
- H2  Flurstücksgrenze/Grenzstein
- H3  Vorhandener Baum
- H4  Vorhandene Gebäude
- H5  vorhandene Böschung
- H6  Höhenlinie mit Angabe der Meter über NN
- H9  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- H10 V Grünstreifen in Verkehrsflächen
- H12  Umgrenzungen von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzungen T1.7)
- H13  Maßzahl in Meter gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Hinweis)