



Bebauungsplan Weiherwiesäcker III
Deckblatt Nr. 7

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Grundflächenzahl
GRZ 0,4 bzw. 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
II maximal 2 Vollgeschosse
- 2.3 Höhe der baulichen Anlage
WH max. 6,50 m bzw. 7,50 m maximal zulässige Wandhöhe
- 3. Bauweise/Baugrenze**
- 3.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Bauweise: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- 4.1 Fläche für Gemeinbedarf
- 4.2 Kindergarten bzw. Kinderkrippe
- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Mehrzweckstreifen; Zweckbestimmung Parken
- 5.3 Pflegezufahrt (sicherfähige Befestigung)
- 5.4 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; temporäre Hofzufahrt
- 6. Grünflächen**
- 6.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; Gliedernde abschirmende Grünfläche
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 7.1 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung; Regenrückhaltebecken
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 8.1 Baum als Hochstamm zu pflanzen, Lage auf 2 Meter flexibel
- 8.2 Straßenbaum als Hochstamm zu pflanzen
- 8.3 Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß Planschrieb (II 8.4)
- 8.4 Fläche für Baumpflanzungen in Vorgärten gemäß textlicher Festsetzung II 8.1
- 9. Sonstige Planzeichen**
- 9.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 9.2 passiver Schallschutz
- 9.3 geplante Trafostation
- 9.4 geplanter Unterflurhydrant (UFH)
- 9.5 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	
Bauweise	
max. zulässige Wandhöhe (traufseitig gemessen)	

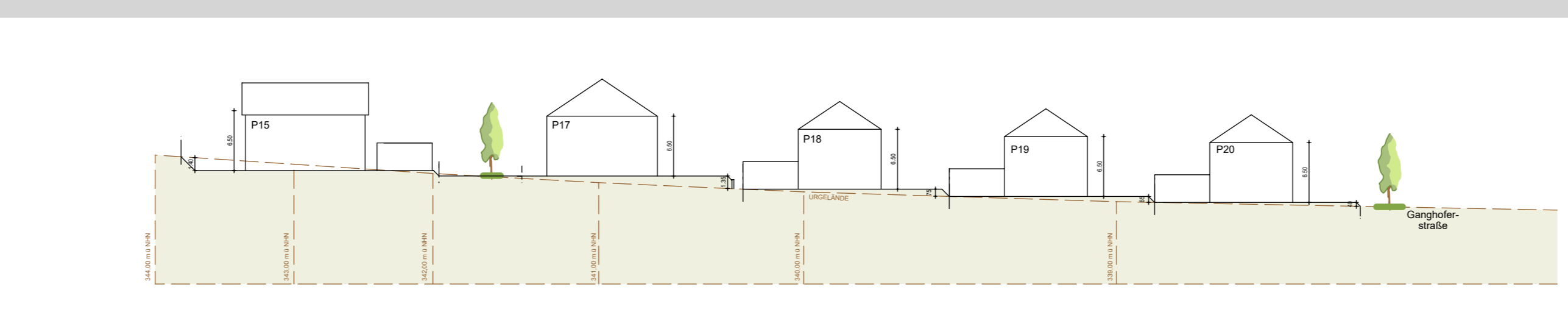
II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Baugestaltung**
- 1.1 Wandhöhe: Wandhöhe max. 6,50 m bzw. 7,50 m traufseitig gemessen. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand (Attika). Der untere Bezugspunkt ist das geplante Gelände.
- 1.2 Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
- 1.3 Dachneigung: bei Satteldach, Walmdach max. 35° (symmetrisch geneigt) bei Pultdach max. 12° (max. Firsthöhe 6,50 m) Flachdach 0° - 5°
- 1.4 Dachdeckung: bei geneigte Dächern kleinformale Dachp/annen oder Dachsteine, in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen, Flachdächer extensiv begrünt oder Blechdach.
- 1.5 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine max. Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.
- 2. Auffüllungen/ Abgrabungen**
- 2.1 Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von: - in den Parzellen P18 - P23, P28 - P31 mit max. 1,10 m in den Parzellen P02 - P17, P24 - P27 mit max. 1,40 m bezogen auf das Urd Gelände zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. In den Bauantragsunterlagen ist das geplante Gelände und das Urd Gelände in den Genehmigungsplänen darzustellen und zu vermaßen.
- 2.2 Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. In den Bauantragsunterlagen ist das zertifizierte Recyclingmaterial zu beschreiben. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen.
- 3. Einfriedungen**
- 3.1 Einfriedungen sind ausschließlich als sockellose Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. 10 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Stützelemente an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ansonsten sind unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 1,00 m Stützvorrichtungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
- 3.2 Stützmauern bei Garagenzufahrten: Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf diesen Stützmauern dürfen Zäune errichtet werden. Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,50 m über der OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkten und den Oberkanten) dargestellt werden.
- 4. Stellplätze und Zufahrten**
- 4.1 Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bogen in Ihrer gültigen Fassung anzuwenden. Zufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.
- 5. Mindestgrundstücksgrößen**
- Bei den Parzellen P02 - P 31 ist je Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² erforderlich.
- 6. Immissionsschutz**
- Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den mit Festsetzung 1 9.2 gekennzeichneten Westfassaden der Parzellen P03, P04 sowie P06 keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.
- 7. Niederschlagswasserbehandlung**
- Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Baugebiet in den geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet.
- 8. Grünordnung**
- 8.1 Baumpflanzungen in Vorgärten In den Flächen zwischen der Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Laubbäum (s. Pflanzliste 2) je 20 m Grundstücksbreite zu pflanzen in den dafür ausgewiesenen Flächen (I 8.4).
- 8.2 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken Je angefangenen 600 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein Laubbäum in Hochstammqualität zu pflanzen (s. Pflanzliste 1). Bäume nach II 8.1. werden angerechnet.
- 8.3 Bepflanzung bei Stellplätzen Je 4 Stellplätze auf einem Baugrundstück ist in unmittelbarem Zusammenhang ein Laubbäum als Hochstamm 3 x v 16/18 cm zu pflanzen (s. Pflanzliste 2) Pflanzungen nach II 8.1. "Baumpflanzungen in Vorgärten" sind anrechenbar.

Hinweis: Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen.

- III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
1. bestehende Grundstücksgrenze
2. geplante Grundstücksgrenze
3. bestehende Gebäude
4. Flurnummer
5. P03 Vorgeschlagene Parzellenummer
6. 750 m² geplante Parzellengröße
7. Schemabaukörper geplant, ohne Festsetzung einer Firstrichtung
8. Maßangabe geplant in Meter
9. Höhenschichtlinie
10. anbaufreie Zone zur Kreisstraße (Kr SR 4) von 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand
11. Schnittlinie Schemaschnitt V
12. bestehende 20kV Leitung (nachrichtliche Übernahme)
13. Leerrohr für Trinkwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)

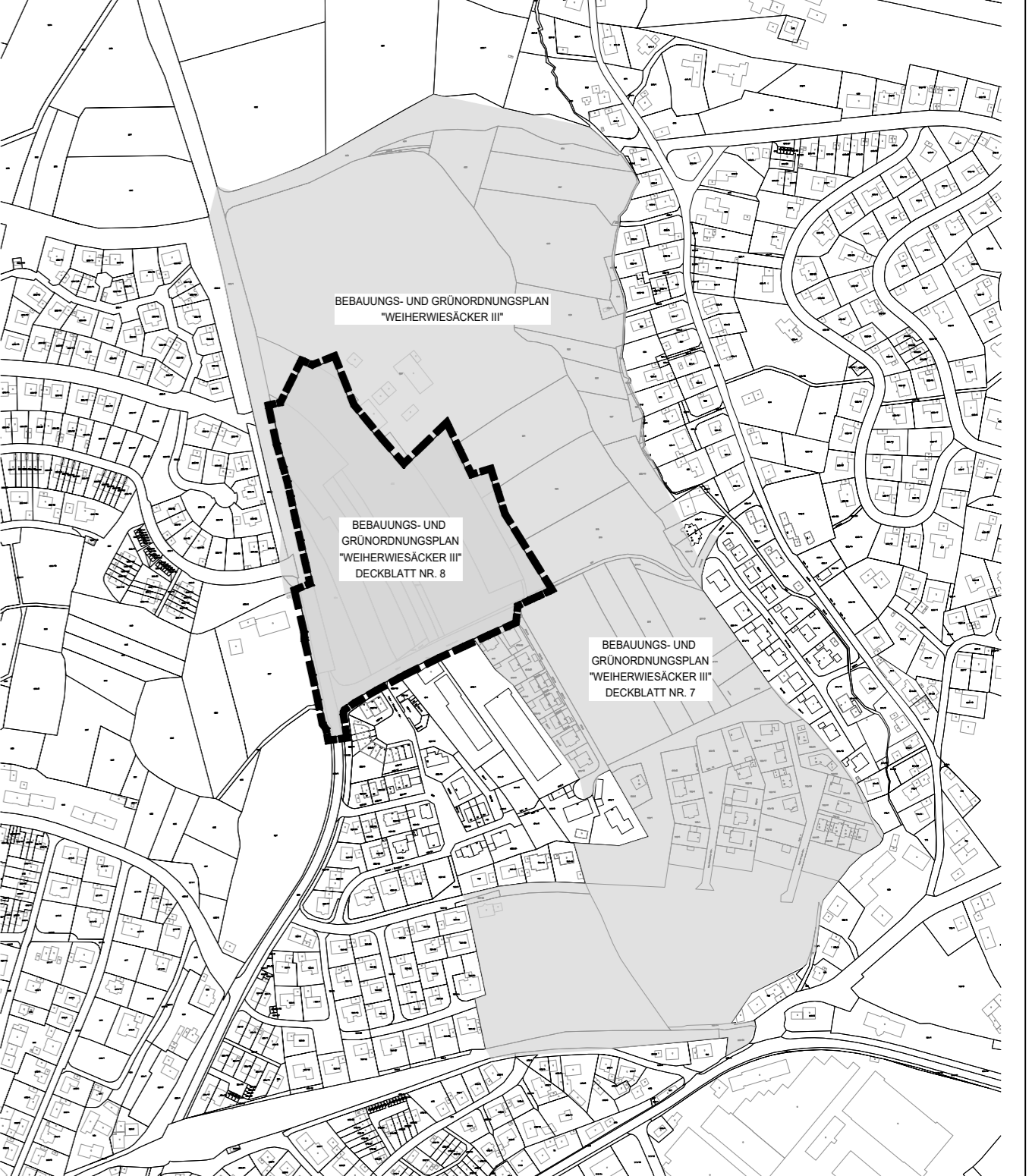
V SCHEMASCHNITT GELÄNDE



- 8.4 In Flächen nach I 8.3.3, bei Planschrieb "3, bzw. 4-reihige Baum-Strauchhecke" eine Hecke gemäß Planschrieb zu pflanzen. Es ist eine Pflanze je 4 m² in einem Pflanzabstand von 1x1,5m in kleinen Gruppen zu pflanzen. Die Hecke besteht aus 15% Heistem (Pflanzliste 1) und 85% Sträuchern (Pflanzliste 3). Bäume 1. und 2. Ordnung sind als Heister zu pflanzen. Heister und Sträucher sind durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen.
- bei Planschrieb "öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung" eine Grünfläche anzulegen, zu dem ist je 250 m² Fläche ein heimischer Baum als Hochstamm gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Verortete Baumpflanzungen gemäß Planzeichen 5.1 können hierbei angerechnet werden.
- 8.5 Ausführung festgesetzter Pflanzungen spätestens in der jeweils auf Bezugfertigkeit der Vorhaben bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Grünflächen folgenden Pflanzperiode. In Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planzeichen I 8.2 Laubbäume (s. Pflanzliste 2) als Hochstamm 3 x v 18/20 zu pflanzen.
- 8.6 Eine Fläche von 142,8 m² aus dem Okokonto der Stadt Bogen Flurnummer 60/1, Gemarkung Degernbach wird den Eingriffen des Bebauungsplanes als Ausgleich zugeordnet.
- 8.7 Pflanzliste:**
- 8.7.1 Geeignete standortheimische Baumarten 1.-2. Ordnung:
- | | |
|---------------------|----------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- 8.7.2 Geeignete Straßenbaumarten 1.-2. Ordnung:
- | | |
|-------------------|------------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn 'Huibers Elegant' |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus intermedia | Schwed. Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde 'Greenspire' |
- 8.7.3 Geeignete standortheimische Straucharten:
- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Crataegus mongyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Haselnut |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pflaflenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

- IV HINWEISE DURCH TEXT**
- 1. Archäologie**
Im Planungsbereich können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 2. Altlasten**
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Bogen altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggenedorf zu informieren.
- 3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen* aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsweisen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.
- 4. Brandschutz**
Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 und 2 BayDSchG entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (s. Wendehammer 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind. - Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszuliegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstgelegenen Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 - ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander darf nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschutts am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwassererzeugung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 cm Wassereinhalte nach NIN 14 230 zu erstellen. - Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (VDI) 1021:2012 entsprechen. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.
- 5. Verzicht auf Mineraldüngern und Pestizide**
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- 6. Streusalz/ ätzenden Streustoffe**
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 7. Hang- und Schichtwasser**
Bei Geländeschneitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Abfluss wildfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- 8. Landwirtschaft**
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch Tierhaltungsbetriebe auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.
- 9. Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, unversumpft anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u.ä.) zu verwenden. Die Vorlagen der Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFFrV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQ) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 10. Metalldächer**
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 11. Ressourcenschonung**
Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimawandels - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.
- 12. Grundwasserwärmepumpen**
Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen.
- 13. Abfallbeseitigung**
Bei den Parzellen P25 und P26 sind die Abfallbehältnisse an den Abfuhrtagen direkt an der Durchfahrtsstraße bereit zu stellen.
- 14. Immissionsschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Parzelle P08 auf Höhe des Obergeschosses während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) erhöhte Verkehrslärmimmissionen auftreten können. Schutzbedürftige Außenbereiche des Obergeschosses (z. B. Balkone), die im Anschluss an die Westfassade entstehen, sollten daher durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWVA,Tag = 59 dB(A) der 16. BimSchV eingehalten wird.

VI ÜBERSICHT

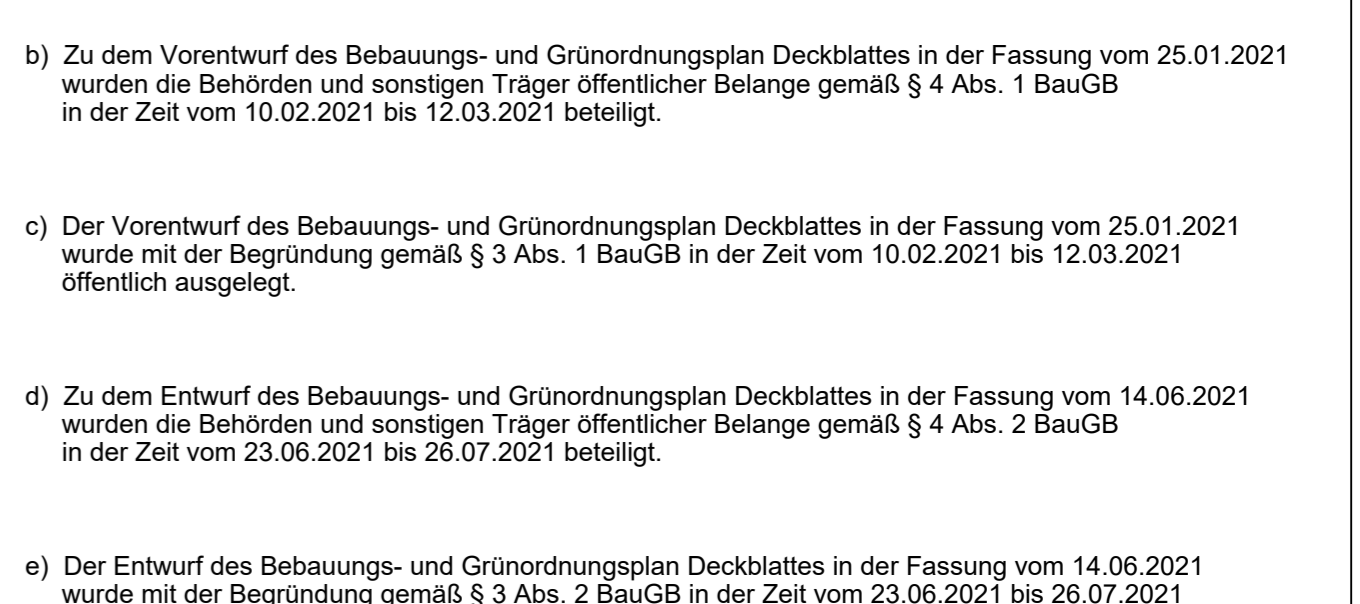


- VII VERFAHRENSVERMERKE**
- a) Die Stadt Bogen hat in der Sitzung vom 31.07.2019 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mittels Deckblatt beschlossen.
- b) Zu dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 25.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.02.2021 bis 12.03.2021 beteiligt.
- c) Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 25.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.02.2021 bis 12.03.2021 öffentlich ausgestellt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 14.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2021 bis 26.07.2021 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 14.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2021 bis 26.07.2021 öffentlich ausgestellt.
- f) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.09.2021 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mittels Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2021 als Satzung beschlossen.
- Bogen, den.....
- Probst, 1. Bürgermeister
- g) Ausgefertigt:
- Bogen, den.....
- Probst, 1. Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Deckblattes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan Deckblatt ist damit in Kraft getreten.
- Bogen, den.....
- Probst, 1. Bürgermeister



STADT BOGEN

LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA WEIHERWIESÄCKER III" Deckblatt Nr. 8

M= 1:1000

PLANVERFASSER:

GUTTHANN ARCHITECTEN

Mussinanstraße 7, 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

G+2S

Garnhartner + Schober + Spörl
Landschaftsarchitekten BDLA
Böhmenwaldstraße 42
94469 Deggenedorf

DATUM:
22.09.2021