



# STADT BOGEN

## BEBAUUNGS- /GRÜNORDNUNGSPLAN "WEIHERWIESÄCKER III"

Teil 2  
LANDKREIS STRAUBING BOGEN  
REGIERUNGSBEZIERK NIEDERBAYERN

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB):</b>                | 11.11.1998               |
| bekannt gemacht   | 27.11.1998               |
| <b>2. Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB):</b>                    | 06.08. – 10.09.1999      |
| bekannt gemacht   | 06.08.1999               |
| Fachstellenbeteiligung mit Schreiben vom                          | 09.08.1999               |
| <b>3. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB):</b>                | 25.04.2002 – 27.05.2002  |
| bekannt gemacht   | 17.04.2002               |
| <b>4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB):</b> | Schreiben vom 16.04.2002 |

- 5. Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 BauGB):**  
am 09.04.2003 in der Fassung vom 07.04.2003
- 6. "Genehmigung", mit Bescheid vom.....**  
durch das Landratsamt

Bogen, den 11.07.2003



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Schedlbauer  
Erster Bürgermeister

- 7. Bekanntmachung/Inkrafttreten (§10 Abs.3 BauGB):**  
wurde durch ..... am.....

**Projektgemeinschaft:**  
07.04.2003

ROLAND ADT ARCHITEKT BAUBIOLOGE IBN  
STADTPLATZ 26 a • 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 • BOHMERWALDSTRASSE 42 • TEL 0991/4028

# A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## T1 Gebäude und Baugestaltung

- T1.1 Dachform allgemein zulässig: symmetrisches Satteldach oder Pultdach, 1.6 jedoch vorrangig
- T1.2 Dachneigung 16 – 38° bei Satteldach, 10 – 18° bei Pultdach, 1.6 jedoch vorrangig
- T1.3 Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von 30° bis max. 2,0 m<sup>2</sup> 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 1.5.5 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

## 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 erdgeschosig zulässig. Ausgenommen davon sind Flächen nach 6.1.3 gemäß Einschrieb in der Planzeichnung.
- T2.3 Höhenlage Garage (= Höhenlage FOK über OK Straßenverkehrsfläche 2.1) max. 0,2 m, soweit nicht in der Planzeichnung nach 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 anders festgesetzt.
- T2.4 Mindestabstand von Garagentoren zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche 1,5 m.
- T2.5 Grenzgaragen der Nachbauende hat sich an vorhandene Grenzgarage bezüglich Dachgestaltung anzupassen.
- T2.6 Dachgestaltung Soweit nicht nach T2.5 festgesetzt, ist Form und Deckung an das Hauptgebäude anzupassen, begrüntes Flachdach 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 m<sup>2</sup> 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 I. Wuchsgröße als Hochstamm 3xv 18/20 zu pflanzen.
- T3.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Flächen nach 5.4: Anlegen von
- T3.7 Naturschutzrecht- Den Eingriffen durch Teil 2 dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind die licher Ausgleich landschaftspflegerischen Maßnahmen auf einer Teilfläche von 0.08 Hektar des Flurstücks Nr. 354 Gemarkung Pfelling (Okokontofläche, Obstwiese) sowie diejenigen nach Festsetzung 5.4 gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

## T4 Ver- und Entsorgung

- T4.1 Abstände Bäume – Leitungen  
Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagenmäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte 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, ausgenommen WA 100, 101, 132, 232 unter Beachtung 6.10
- 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 Müllfassung 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, Rasenflächen, 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
	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

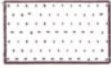




**Maß** der baulichen Nutzung in Feldern 2 und 3 der Nutzungsschablone bzw. Einschrieb in der Planzeichnung

- 1.2.1 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
1.2.2 z.B. ② 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 Garagen 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 H Nur Hausgruppen zulässig  
1.5.3 o Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)  
1.5.4 ----- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)  
1.5.5 - - - - - 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





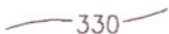



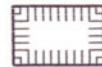
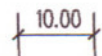
## 5 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 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./100 m<sup>2</sup>, 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
6.7		Umgrenzung von Flächen die von baulichen Anlagen über Gelände freizuhalten sind.
6.8		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
H7		Vorhandene Leitung mit Angabe der Art
H8		Vorhandener Bach
H9		Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
H10	V	Grünstreifen in Verkehrsflächen
H12		Umgrenzungen von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzungen T1.9)
H13		Maßzahl in Meter gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Hinweis)