



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Nummerierung nach PlanVZ
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- HA** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
--- Baugrenze
- 6. Verkehrflächen**
- ST** öffentliche Straßenverkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- GR** Geh- und Radweg
- 9. Grünflächen**
- GR** öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- WA** Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)
- 13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, Lage innerhalb des Baugrundstückes bzw. der Grünfläche variabel; nähere Pflanzvorgaben siehe textl. Festsetzungen
 - standortheimischer Laubbaum lagerichtig zu pflanzen; nähere Pflanzvorgaben siehe textl. Festsetzungen
 - Bäume Bestand

- WA** Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege; dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsflächen
- A1** flächigen Pflanzung eines Gewässerbegleitgehölzes
- A2** Anlage einer Geländemulde auf mind. 50% der Fläche, die Mulde bindet am Westende an den Weiherbach an und enthält ein durchgehendes Gefälle zum Weiherbach hin;
Entlang den Bauparzellen werden im Abstand von 10 m Strauchgruppen aus je 5 Exemplaren gepflanzt, Abstand zu Parzellengrenze 2 m, Pflanzabstand in der Gruppe 1 m.
Entwicklung als 2-schürige Feuchtwiese, Mahd ab Mitte Juni, Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung, keine Kalkung, kein Pestizideinsatz.
- Für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist ein Freiflächenentwicklungsplan zu erstellen, der die festgesetzten Maßnahmen nachweist.
- GR** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzung einer freiwachsenden, mindestens 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mindestens 50% der Pflanzzonlänge je Parzelle; nähere Pflanzvorgaben siehe textl. Festsetzungen
- GR** Flächen für Erhaltung von vorhandenem Bewuchs und Gewässern; punktuelle Veränderungen im Rahmen der Entwicklung der angrenzenden Ausgleichsflächen sind möglich (z.B. Uferabflachung, Muldenanbindung)
- 15. Sonstige Planzeichen**
- WA** Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- WA** Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Baugestaltung**
- Dachform: Satteldach / Pultdach / Walmdach
Flachdach für untergeordnete Bauteile
- Dachneigung: Satteldach: 16° - 26°
Pultdach: 6° - 16°
Walmdach: 16° - 26°
- Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen
außerdem zulässig: Blechdeckung sowie begrünte Dächer
- Dachgauben: bei Satteldächern und Walmdächern: mit einer Vorderansichtfläche von max. 2,50 m². Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,0 m betragen;
bei Pultdächern: unzulässig
- Wandhöhe: max. 6,75 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

- 2. Einfriedungen**
- Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsöckel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebietes nicht zulässig.
- 3. Stützmauern / Auffüllungen**
- Aufschüttungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.
Stützmauern sind als Trockenmauern bzw. Gabionen zulässig. Höhe max. 0,75 m. Gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche.
- 4. Stellplätze**
- Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzulegen.
Vor Garagen ist auf Privatgrund ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten.
Auf Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig. (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.
- 5. Grünordnung**
- Bepflanzung, Grünflächen**
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig:
- | | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Bäume | Feld-Ulme |
| Ulmus minor | Winter-Linde |
| Tilia cordata | Vogelbeere, Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Bruch-Weide |
| Salix fragilis | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | Vogel-Kirsche |
| Prunus avium | Esche |
| Fraxinus excelsior | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Hänge-Birke |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Berg-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Spitz-Ahorn |
| Acer platanoides | Feld-Ahorn |
| Acer campestre | |
| Obstbäume heimischer Arten und Sorten | |
| Sträucher | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum opulus | Trauben-Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Sambucus racemosa | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Korb-Weide |
| Salix viminalis | Purpur-Weide |
| Salix purpurea | Grau-Weide |
| Salix cinerea | Ohre-Weide |
| Salix aurita | Sal-Weide |
| Salix caprea | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rhamnus cathartica | Schlehe |
| Prunus spinosa | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnlicher Liguster |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Euonymus europaeus | Zweiflügler Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Hasel |
| Corylus avellana | Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea | |
- Die Pflanzweite in Hecken / flächigen Pflanzungen beträgt 1,0 - 1,5 m.
Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art).
Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ost bayerisches Hügel- und Bergland).
- Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: vergipfte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14cm oder vergleichbare Solitärqualität
Obstbäume als Hochstamm.
- Bepflanzung der Baugrundstücke**
Bepflanzung auf den Baugrundstücken gemäß planlichen Festsetzungen.
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizar wachsende und buntblaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaueichen, Thujaen, Scheinzypressen).
- Vorgaben zum Artenschutz**
Die erforderlichen Gehölzrodungen sind zu Zeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken.
Keine Rodungen in den Zeiten März - September.
- Wiesenentwicklung im Bereich der Ausgleichsfläche A2**
Für die Entwicklung der Wiesenflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden (Regelsaatgutmischung vollautochthon, Feuchtwiese, Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit).
Alternativ ist eine Begrünung über Heumulch oder Heudrusch möglich. Die Spenderbiotope müssen den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (feuchter Standort) oder einer Nasswiese im Sinne der amtlichen Biotopkartierung entsprechen und neophytenfreie Bestände darstellen.
Entlang den Bauparzellen werden im Abstand von 10,0 m Strauchgruppen aus je 5 Exemplaren gepflanzt, Abstand zur Parzellengrenze 2,0 m, Pflanzabstand in der Gruppe 1,0 m.
- 6. Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.
- 7. Ausgleichsfläche**
Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 6.066 m².
Innerhalb des Geltungsbereiches werden 1.526 m² erbracht.
Der verbleibende Kompensationsbedarf von 4.540 m² wird extern über das sich noch in der Aufstellung befindliche Ökokoonto Nr. 10 "Pflanzende Mühle" der Stadt Bogen abgedeckt.
Zielbiotope:
Fläche A1: Gewässerbegleitgehölz
Fläche A2: artenreiche Flachlandmähwiese bzw. Nasswiese gemäß den Kriterien der amtlichen Biotopkartierung Bayern.
In den Ausgleichsflächen sind Ablagerungen, Auffüllungen und die Errichtung von Einfriedungen und baulichen Anlagen nicht zulässig.
In der Ausgleichsfläche 2 ist im Rahmen der Erschließungs- und Freiflächenplanung der Nachweis zu erbringen, dass vorhabenbedingt kein Retentionsraumverlust erfolgt.
Der durchzuführende Bodenabtrag hat den in Parzelle 22 erfolgenden Retentionsraumverlust des Weiherbaches bei HQ 100 vollständig auszugleichen.

- HINWEISE**
- bestehende Gebäude
 - Schemabaukörper geplant
 - Garage geplant
 - Höhenschichtlinien
 - Parzellennummer
 - 585,00 m²
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Hochwasserlinie HQ 100
 - geplante Transformatorstation
 - bestehende Erdgasleitung
- 11. Denkmalschutz**
- 11.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- 11.2 Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- 11.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege für die Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- 11.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
- 11.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 11.6 Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalszerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrages vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.
Bei der Baumaßnahme zu Tage tretenden Bodendenkmäler sind gem. DSchG Art. 8 Abs. 1-2 unverzüglich zu melden.
- 12. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut**
Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.
- 13. Streusatz / ätzende Streustoffe**
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusatz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 14. Sicherheitsabstände Baumbepflanzungen**
Hinsichtlich der Baumbepflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.
- 15. Straßenbeleuchtung**
Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenchonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkegel und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.
- 16. Landwirtschaft**
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.
- 17. Ökologische Aspekte**
Der Unterbau der Verkehrsanlagen soll - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
Es wird zur Schonung von wertvollen Primärarbeitsressourcen dringen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung von umweltchonenden Baustoffen (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten.
So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung nach Möglichkeit mittels Solarenergie und / oder nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.
- 18. Bodenschutz**
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.
- 19. Metalldächer**
Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung > 50m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 20. Erdgas**
Die Möglichkeit eines Anschlusses an die bestehende Erdgasleitung entlang des Weiherbaches ist gegeben.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.11.2012 hat in der Zeit vom 30.11.2012 bis 04.01.2013 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.11.2012 hat in der Zeit vom 30.11.2012 bis 04.01.2013 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.06.2013 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2013 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.06.2013 als Satzung beschlossen.
- Bogen, den..... (Siegel)
Schedlbauer, 1. Bürgermeister
- g) Ausgefertigt
Bogen, den..... (Siegel)
Schedlbauer, 1. Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Bogen, den..... (Siegel)
Schedlbauer, 1. Bürgermeister



STADT BOGEN
LKR. STRAUBING-BOGEN

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
"Am Weiherbach"

M 1:1000

PLANVERFASSER: HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	G+S Team Umwelt, Landschaft Fritz Halser und Christiane Pronold dipl.ing.e. Landschaftsarchitekten Perlasbergstraße 3 94469 Deggendorf	DATUM: 25.09.2013	BEARB.: av
--	---	---	----------------------	---------------