



- 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.
- 5. Verzicht auf Mineraldünger 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 Geländeschritten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- 8. Landwirtschaft**
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere zu Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.
- 9. Wintergärten**
Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in der Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.
- 10. Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, unverschmutzt 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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.
- 11. Grundwasserwärmepumpen**
Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungsanlagen zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.
- 12. Bodenschutz**
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationsbeurteilung von zu erwartendem Bodermaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

- VI VERFAHRENSVERMERKE**
- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.07.2018 die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.03.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2022 bis 10.06.2022 stattgefunden.
 - c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.03.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2022 bis 10.06.2022 stattgefunden.
 - d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2022 bis 18.09.2022 öffentlich ausgestellt.
 - e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.08.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2022 bis 18.09.2022 öffentlich ausgestellt.
 - f) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis 19.01.2023 erneut beteiligt.
 - g) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.11.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis 19.01.2023 erneut öffentlich ausgestellt.
 - h) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2023 bis 08.08.2023 erneut verkürzt beteiligt.
 - i) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2023 bis 08.08.2023 erneut öffentlich verkürzt ausgestellt.
 - j) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2023 als Satzung beschlossen.
- Bogen, den..... (Siegel)
 Probst, erste Bürgermeisterin
- k) Ausgefertigt
 Bogen, den..... (Siegel)
 Probst, erste Bürgermeisterin
- l) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Bogen, den..... (Siegel)
 Probst, erste Bürgermeisterin

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 0,4 bzw. 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 1.2 WH maximal zulässige Wandhöhe (traufseitig gemessen)
 - 1.3 III / IV maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse
- 2. Baugrenze / Bauweise**
- 2.1 Baugrenze/ Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig;
 - 2.2 a abweichende Bauweise; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig
- 3. Errichtung von Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- 3.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 3.2 KIGA Kindergarten
 - 3.3 GS Grundschule
- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Öffentlicher Geh- und Radweg
 - 4.3 öffentliche Parkplätze
 - 4.4 öffentlicher Gehweg; (wassergebundene Befestigung)
- 6. Grünflächen**
- 6.1 öffentliche Grünfläche
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 7.1 Baum zu pflanzen gem. 5.1
 - 7.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft gemäß Pläneinschrieb;
 - 7.3 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von bestehendem Bewuchs
- 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 8.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses;
- 9. Sonstige Planzeichen**
- 9.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 9.2 Nutzungsschablone:

Zuordnung Gemeinbedarf	max. Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Bauweise
max. Grundflächenzahl	maximal zulässige Wandhöhe
 - 9.3 +329.00m ü NNH Höhenbezugspunkt (HBP)

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Grundflächenzahl GRZ
 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,4 bzw. 0,35 gemäß Pläneinschrieb als zulässiges Höchstmaß festgesetzt.
- 1.2 Wandhöhe
 max. zulässige Wandhöhe in Meter;
 Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand (Attika) inklusive Absturzsicherung.
 Der untere Bezugspunkt ist die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK EG).
- 1.3 Höhenlage der Gebäude
 Die ROK EG darf max. 1 m über oder unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.
- 2. Gestalterische Festsetzungen**
- 2.1 Dachform/ Dachneigung:
 FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach 0° - 5°
 PD Pultdach bis maximal 12°
 SD Satteldach bis max. 20°
- 2.2 Dachdeckung:
 extensive Dachbegrünung, Foliendach, Blechdach, kleinformatige Dachsteine in roten, braunen oder anthraziten Farbönen
- 2.3 Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen
 Freistehende Anlagen sind nicht zulässig. Anlagen auf geeigneten Dächern sind in Dachneigung zulässig. Eine Aufänderung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine max. Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.
- 3. Abstandsflächen**
 Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

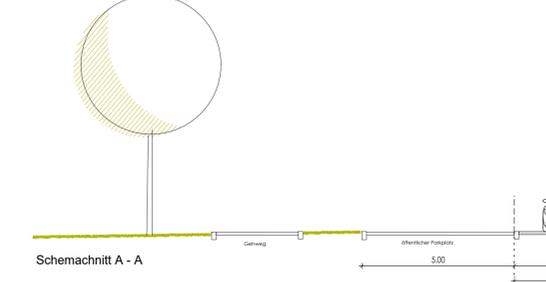
III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. 3096 Flurnummer
- 3. P02 Parzellenummer
- 4. 5222 m² Parzellengröße
- 5. 102 Höhengschichtlinien
- 6. bestehende Gebäude
- 7. +8,00+ geplante Maßangabe in Meter
- 8. Schule
- 9. Fläche für Erweiterung Schule
- 10. Schemakörper Grundschule geplant
- 11. 110-kV-Freileitung; Schutzzone beidseits 27,50 m (nachrichtliche Übernahme)
- 12. Fernmeldekabel; Schutzzone beidseits 1,0 m (nachrichtliche Übernahme)

IV HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Archäologie**
 Im Plangebiet 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 Deggendorf zu informieren.
- 3. Ökologische Aspekte**
- 3.1 Flachennutzungen**
- 3.1.1 Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit wird für Zufahrten und oberirdische Stellplätze, Parkstreifen, Parkplätze, Fahrgassen im Parkplatzbereich, Feuerwehrzufahrten etc., sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt, eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.
- 3.1.2 Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
- 3.2 Gebäude**
- 3.2.1 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling sowie nachwachsender Rohstoffe) und die Versorgung mit Energie, Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung des Gebäudes primär mittels Solarenergie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden.
- 3.2.2 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 abzuliefern Niederschlagswassers erforderlich.
- 3.2.3 Grundsätzlich wird die Begrünung von Fassaden und Dächern empfohlen.
- 3.2.4 Vogelgefährdende Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen, etc. werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, matiertem, bedrucktem, etc. Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten entschärft.
- 3.2.5 Außenbeleuchtungskörper sollen sparsam eingesetzt und nur mit für insektenchonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.
- 2.3 Private Grünanlagen und -gärten**
- 2.3.1 Private Grünanlagen und Hausgärten sollen so angelegt und gepflegt werden, dass sich diese als vielfältiges, strukturreiches Lebensraumangebot für die heimische Tier- und Pflanzenwelt entwickeln können.
- 2.3.2 Auf eine ressourcensparende Anlage und Gestaltung der Gärten mit umweltfreundlichen Materialien ist Wert zu legen.
- 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 Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - ausgestellt von der Forschungsgesellschaft für StraÙe- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGGBG) wird verwiesen.

V SCHEMASCHNITTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN



STADT BOGEN
 LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM WEINBERG I"

M= 1:1000

PLANVERFASSER: GUTTHANN ARCHITECTEN	Mussinanstraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 www.gutthann-hw-architekten.de bogen@gutthann-hw-architekten.de	DATUM: 27.09.2023 24.05.2023 14.11.2022 01.08.2022 23.03.2022
--	--	--

G+2S
 GARNHARTNER+SCHÖBER+SPÖRL
 Landschaftsarchitekten, BDLA
 Heuwinkel 1
 94032 Passau