

# STADT BOGEN

LKR. STRAUBING-BOGEN



Die Stadt Bogen

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff. und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## SATZUNG

# BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung "BRUCKWEG"

Entwurf  
Auslegungsplan



M 1:1000

<b>PLANVERFASSER:</b>   HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH  ..... LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING  TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	<b>DATUM:</b>	<b>BEARBEITET:</b>	<b>UNTERSCHRIFT:</b>
	07.05.2007	da	
	01.06.2007	da	
	31.08.2007	da	

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Abstandflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GRZ

max. zulässige Grundflächenzahl 0,3

GFZ

max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6

II

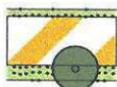
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Baugrenzen



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



Verkehrsberuhigte Wohnstraße  
incl. Straßenbegleitgrün



Belagwechsel



Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

## 5. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Erhaltung: Bäume



Anpflanzen: Bäume

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen



Trafostation

## 7. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen  
für Garagen und Stellplätzen



Fassaden mit Überschreitung der  
schalltechnischen Orientierungswerte

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach / Pultdach
Dachneigungen:	Satteldach 18° - 38° Pultdach 8° - 16°
Dachdeckung:	Dachziegel oder Blechdeckung in roten, braunen oder grauen Farbtönen
Dachgauben:	bei Satteldächern: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m <sup>2</sup> bei Pultdächern: unzulässig
Wandhöhe traufseitig:	max. 6,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### 2. Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

### 3. Stellplätze / Garagenvorplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden. Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Stadt Bogen zulässig. Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentliche Straßen bzw. Gehsteigbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

### 4. Abstandsflächen Garagen

Garagen einschl. Nebenräumen gem. Art 7 Abs. 4 BayBO dürfen abweichend von Art 6 und 7 BayBO hiervon aus gestalterischen Gründen einen Grenzabstand von 1,0 m - 1,5 m aufweisen.

### 5. Gelände

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen.

### 6. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufende Zaunsockel.

Material: Holz oder Maschendraht

Höhe: max. 1,20m

Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

### 7. Freileitungen

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung muss über Erdkabel erfolgen.

### 8. Immissionsschutz

Bei den Parzellen 1, 8, 9, 13, 14 und 15 müssen alle der Straße "Am Bruckweg" nicht abgewandten Fenster mind. Schallschutzklasse 3 entsprechen und zusätzlich mit einer schallgedämmten Dauerlüftung versehen sein.

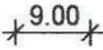
### 9. Grünordnung

Entlang der Anliegerstraße und in den öffentlichen Grünflächen sind in der im Plan dargestellten Anzahl standortheimische Laubbäume in Hochstammqualität StU 18/20 cm zu pflanzen. Artenauswahl gem. Gehölzauswahlliste.

### 10. Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 2114 m<sup>2</sup> ist aus dem Ökokonto Ö6 "Pufferstreifen am Heubach - Nähe Ortschaft Degernbach" zur Verfügung zu stellen.

## HINWEISE

1.  bestehende Gebäude
2.  Schemabaukörper geplant
3.  Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
4.  Parzellenummer
5.  geplante Maßangaben in m
6.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
7. 997 bestehende Flurstücksnummern
8.  bestehende Grundstücksgrenzen
9.  vorgesehener Gebäudeabbruch

### 10. Gehölzlistenauswahl

Baumarten:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aria - Mehlbeere

### 11. Archäologie

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

### 12. Pflanzgut/Verzicht von Mineraldünger u. 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 verzichtet werden.

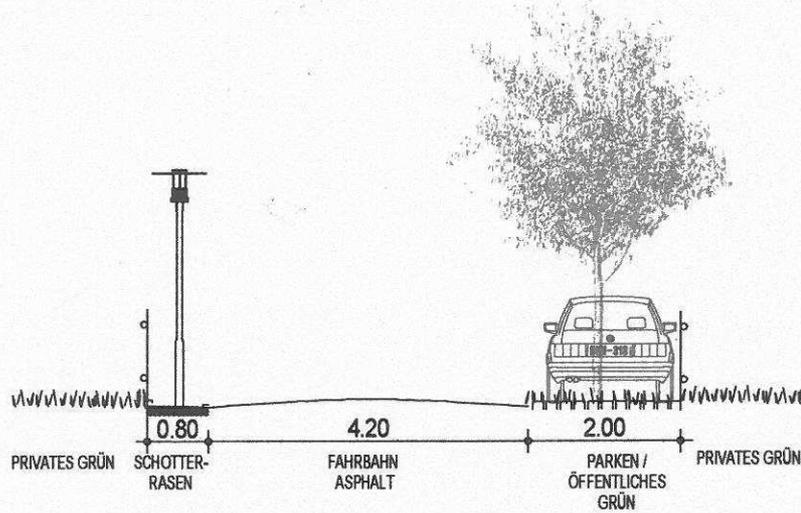
### 13. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

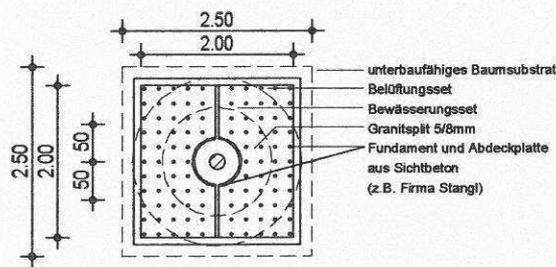
### 14. Streusalz/ ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

SCHEMASCHNITT ANLIEGERSTRASSE OHNE FUSSWEG  
M 1:100



SCHEMASKIZZE BAUMSCHEIBE  
M 1:100



**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes haben gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 12.06.2007 bis 13.07.2007 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- d) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bogen, .....

.....  
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bogen, .....

.....  
1. Bürgermeister