



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 WH 3,50 m bzw. 6,50 m maximal zulässige Wandhöhe
- 2.3 II maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse
- 2.4 SD Satteldach
- 2.5 PD Pultdach
- 2.6 WD Walmdach

- 3. Baugrenze / Bauweise**
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 offene Bauweise
- 3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Asphalt
- 4.2 öffentliche Geh- und Radwege, Pflasterbauweise
- 4.3 öffentlicher Feldweg

- 5. Grünflächen**
- 5.1 Öffentliche Grünfläche (im Wendehammer) - Wiesenansaat
Einsatz mit einer standortgerechten Saatgutmischung mit hohem Kräuter- und Staudenanteil.
Pflege: zweimalige Mahd / Jahr (Mitte Juni bzw. Mitte August / Anfang September) mit Entfernung des Mähgutes und ohne Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln

- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.1 zu pflanzender großkroniger Einzelbaum (öffentlich) mit Festlegung des Standortes (im Wendehammer)
- 6.2 zu pflanzende Einzelbäume (privat) ohne Festlegung des Standortes.
Pro Parzelle ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Dachgrünung der Parzellen zu erzielen.

- 6.3 Private Grünflächen (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung):
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. textl. Festsetzungen (sh. II.9.4);
Pflanzung einer mind. 2-reihigen Hecke zur Ortsrandeingrünung auf mind. 80% der südöstlichen und südwestlichen Grundstückslängen; Mindestbreite des Grünstreifens: 3 m,
Heisteranteil mind. 5 %
Hier sind keine baulichen Anlagen, auch keine lt. Bayerischer Bauordnung (BayBO) baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen zulässig.

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 7.2 Höhenangabe der geplanten Erschließungsstraße in Meter über NHN.
- 7.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl
Bauweise	Bauweise
maximal zulässige Wandhöhe	max. Anzahl der Vollgeschosse
Dachform	

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind im gesamten WA unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,35:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,35 beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.
- 2.3 Höhenlage des Gebäudes:
- 2.3.1 P01 - 03
Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über oder unter der Oberkante Erschließungsstraße in der Mitter der anliegenden Grundstücksgrenze liegen.
- 2.3.2 P04 - P06
Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder 0,75 m unter der Oberkante Erschließungsstraße in der Mitter der anliegenden Grundstücksgrenze liegen.
- 2.4 Wandhöhe WH:
Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der ROK Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.5 Haustyp:
Bei einer Hangneigung von mehr als 1,5 m gemessen auf die Haustiefe, ist zwingend der Typ des Hanghauses U+E zu wählen.
- 2.6 Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen sind in Dachneigung zulässig.
Freistehende oder aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
- 3. Bauweise**
- Für das gesamte Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 4. Wohneinheiten**
- Pro Wohneinheit sind mind. 350 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

5. Nebenanlagen
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind bei allen Dachformen zugelassen. Kellergaragen sind unzulässig.

6. Stellplätze / Garagenvorplätze
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von 5,00 m können darauf angerechnet werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

7. Dächer/ Dachaufbauten
Dachform: Satteldach; gegenläufiges, versetztes Pultdach; Walmdach, Pultdach
Dachneigung: Satteldach: 18° - 30°
Pultdach: 6° - 12°
Walmdach: 16° - 24°
Dachdeckung: zulässig sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in roten bis braunen oder grauen Farben; unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen sind unzulässig;
Dachgaube: Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² sind ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.
Bei Walmdächern und Pultdächern unzulässig.

8. Einfriedungen/ Auffüllungen / Abgrabungen

8.1 Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

8.2 Stützmauern bei Garagenzufahrten:
Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf diesen Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln dieser Festsetzung 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 Bauunterlagen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkten und den Oberkanten) dargestellt werden.

8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) zu den benachbarten Grundstücken einhalten.

9. Grünordnung

9.1 Pflanzenqualität und Umsetzung:
Für festgesetzte Gehölzpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes "S.1 Alpenvorland" abstammende Gehölze) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art nicht verfügbar, ist auf eine andere Art der Auswahlliste auszuweichen. Die Pflanzqualität im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

9.2 Baumstämme bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Grautindlinge o.ä.) dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Je festgesetztem Einzelbaum nach I.6.1 Festsetzungen durch Planzeichen ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitufig verlegtes Pflaster o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungssystem einzubauen.

9.3 Artenliste Bäume

Großkroniger Einzelbaum
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm

Aesculus hippocastanum Ross-Kastanie
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

Klein- und mittelkronige Einzelbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena' Kleinkr. Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' Stiebtirne
Sorbus aria Mehلبeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere, Eberesche
Obstbäume in Sorten als Halb- oder Hochstämme 3xv, Stammumfang 14-16 cm

Die Verwendung gärtnerischer Zuchtformen, insbesondere buntlaubige Sorten bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist unzulässig.

9.4 Artenliste für private Ortsrandeingrünung (autochthones Pflanzenmaterial)
Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m in versetzten Reihen; Die Gehölzarten sind in annähernd gleichen Anteilen zu verwenden und auch annähernd gleichmäßig zu verteilen.

Heister: ca. 5% Flächenanteil
Mindestpflanzgröße: Heister, 2xv, 150-200

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Wild-Äpfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aria Mehلبeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde

Sträucher: ca. 95% Flächenanteil
Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanz, Höhe 60-100 cm

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Harttriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schiele
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa arvensis Akerrose
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grauweide
Salix purpurea Purpurweide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

9.5 Nadelgehölzhecken (Thuja, Fichte o.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

9.6 Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen
Sämtliche nach planlichen oder textlichen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sowie abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Bei Hecken-/ Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittweises (Abschnitte von 10-15 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig. Diese Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.

9.7 Ortsrandeingrünung der Parzellen 1 bis 5 (gem. I.6.3):
Die Pflanzung ist spätestens in der auf die jeweilige Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) auszuführen.

9.8 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

- III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. 3096 Flurnummer
3. P03 Parzellenummer
4. 750 m² Parzellengröße
5. Höhenschichtlinien
6. bestehende Gebäude
7. Grundstücksgrenze geplant
8. Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
9. Schemabaukörper geplant; Garage
10. geplante Maßangabe in Meter
11. Aufgrund der Planung nicht zu erhaltende Gehölze (1 Eiche und mehrere Ziersträucher)

IV HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Archäologie**
Vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen sind archäologische Untersuchungen erforderlich und mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen abzustimmen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2. Altlasten**
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Neukirchen 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 Deggenorf 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 Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBG) 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.

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 Geländeschnitten 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 Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

9. Wintergärten
Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

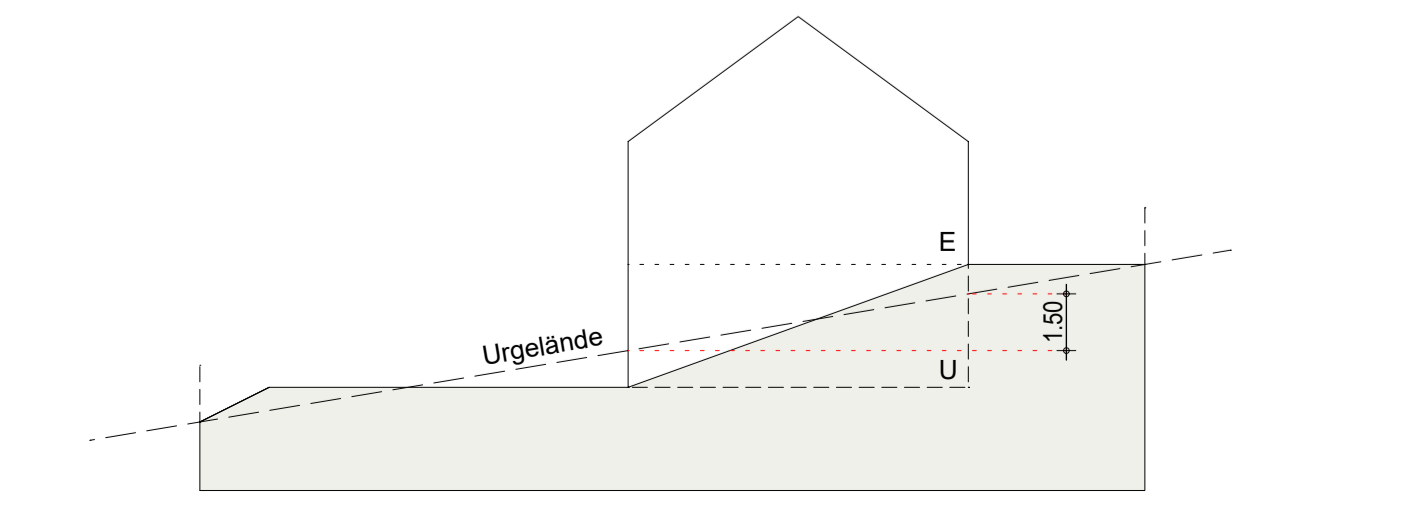
10. Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden.
Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖG) 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. 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.

12. Ressourcenschonung
Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung unweitschönderer 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 Klimaschutzes - 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.

13. 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.

VI PRINZIPIESCHNITTE HAUSTYP HANGHAUS



- VI VERFAHRENSVERMERKE**
- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.03.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2020 bis 19.10.2020 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2020 bis 19.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 28.10.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.10.2020 als Satzung beschlossen.
- Bogen, den.....
Probst, 1. Bürgermeisterin
- e) Ausgefertigt:
Bogen, den.....
Probst, 1. Bürgermeisterin
- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Bogen, den.....
Probst, 1. Bürgermeisterin

STADT BOGEN
LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "DEGELBERG" gem. § 13b BauGB

PLANVERFASSER: GUTTHANN HIW ARCHITEKTEN
Mussinanstraße 7, 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.guthann-hiw-architekten
bogen@guthann-hiw-architekten.de

DATUM: 28.10.2020

M= 1:500

H/B = 594 / 950 (0,56m²)

Allplan 2018