

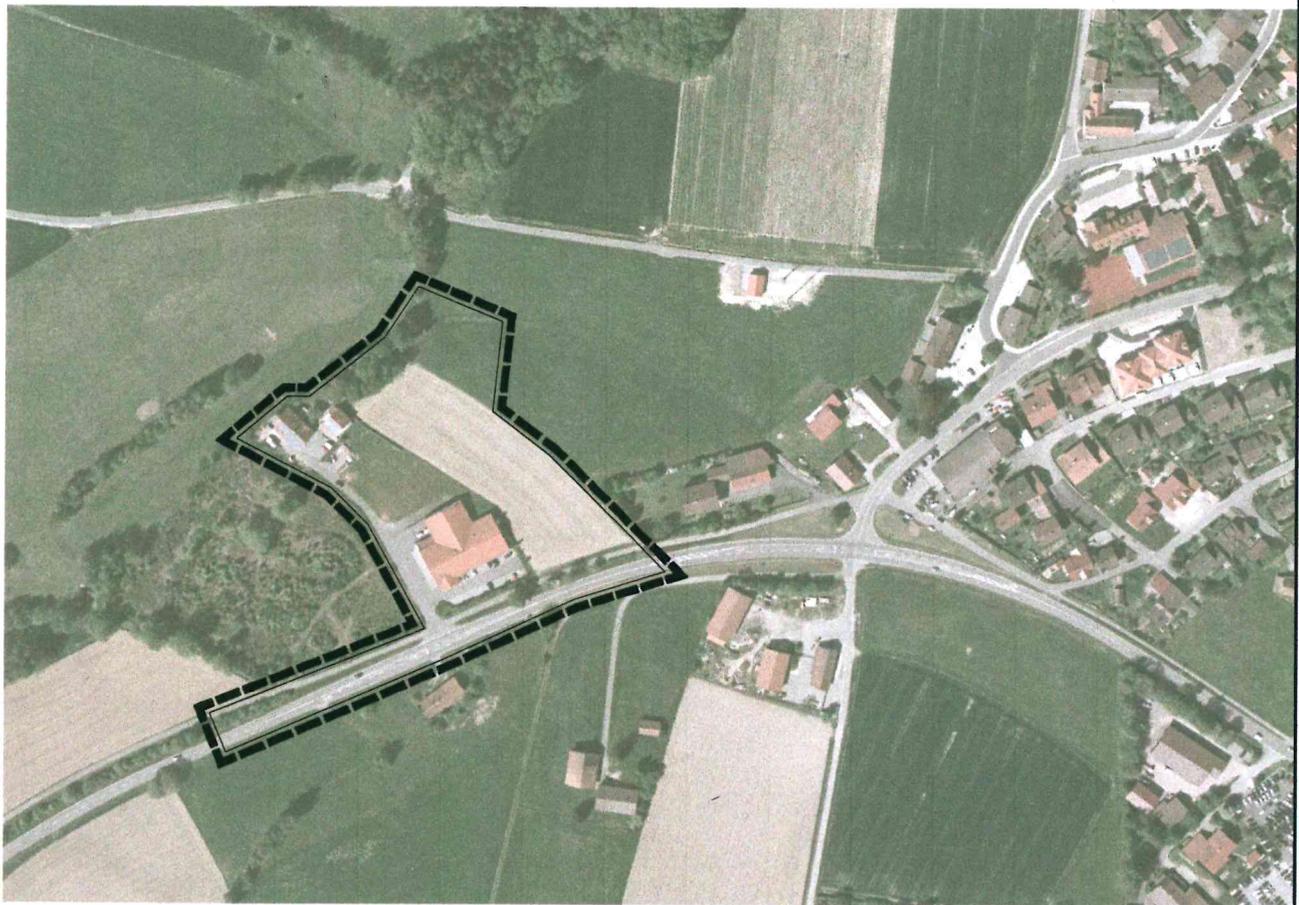
GEMEINDE NEUKIRCHEN

LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN

"GE BOGENER STRASSE - ERWEITERUNG"



M 1:1000

PLANVERFASSER:				
 <p>HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH</p>	DATUM:		BEARBEITET:	UNTERSCHRIFT:
	04.11.2009		av	
	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING			
	TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24			

H/B = 594 / 575 (0.34m²)

Allplan 2008



GE	a
max. 0,8	max. 8,00
60	45

15. Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
-  Umgrenzung von Flächen mit beschränktem Baurecht (provisorische Wendeschleife; Bebauung und Bepflanzung erst nach Anbindung der Gäßstraße an bestehendes Ortsnetz)

Gehölzartenliste:

Botanischer Name:

- Bäume**
 Acer pseudoplatanus
 Alnus glutinosa
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Prunus avium
 Quercus robur
 Tilia cordata
- Sträucher**
 Crataegus monogyna
 Crataegus laevigata
 Corylus avellana
 Euonymus europaeus
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Salix caprea
 Salix aurite
 Salix cinerea
 Salix purpurea
 Salix viminalis
 Sambucus nigra
 Viburnum opulus

Deutscher Name:

- Berg-Ahorn
 Schwarze-Erle (nur bachnah)
 Hänge-Birke
 Hainbuche
 Vogel-Kirsche
 Stiel-Eiche
 Winter-Linde
- Eingriffiger Weißdorn
 Zweigriffiger Weißdorn
 Hasel
 Pfaffenhut
 Schlehe
 Hunds-Rose
 Sal-Weide
 Ohr-Weide
 Grau-Weide
 Purpur-Weide
 Korb-Weide
 Schwarzer-Holunder
 Gemeiner Schneeball

8.2 Private und öffentliche Grünflächen

In Flächen für Anpflanzungen nach Planzeichen 13 sind mindestens die durch Einschnitt in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze zu pflanzen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- GEmE₁ Gewerbegebiet Bestand
- GEmE₂ Gewerbegebiet Erweiterung

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ max. 0,8 Grundflächenzahl
- GFZ max. 1,2 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt
Gebäuelängen < 50,0 m sind zulässig

- Baugrenze
- offene Bauweise (Gebäuelängen unter 50 m zulässig)

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafostation

9. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, Retentionsteich, Ausgleichsfläche
- private Grünfläche
Zweckbestimmung: Randeingrünung/ Straßenbegleitgrün

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Pflanzvorgaben siehe Punkt 8;
 - 1: Heckenpflanzung 3-reihig mit Baumanteil von 10-20% auf mind. 3/4 der Pflanzzonlänge;
 - 2: Heckenpflanzung 3-reihig mit flächiger Aufweitung im Ostteil; Baumanteil von 10-20%;
 - 3: Pflanzung einer Baumreihe mit Pflanzabstand von max. 15m; entlang Radweg Pflanzung von Winterlinde;
 - 4: Ersatz von vorhandenen Fichten durch standortheimische Laubgehölze (Heister);
 - 5: Heckenpflanzung 2-reihig Baumanteil von 10-20%
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft
Bepflanzung gem. beiliegendem Freiflächengestaltungsplan Team Umwelt Landschaft vom 21.09.2009
- Bäume (Anpflanzen) mit Standortfestlegung

der Stichstraße ein bestehendes Ortswegenetz)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Ausnahmen gem. § 8 Bau NVO zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen mit sickerfähigem Oberflächenbelag (Stellplätze und Zufahrten) ist zulässig.

2. Bauweise

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

3. Baugestaltung

- Dachform: Satteldach SD, Pultdach PD, Flachdach FD
- Dachneigung: 0°-25°
- Dachdeckung: Dachziegel in naturroten, rotbraunen oder grauen Farbtönen
Blechdeckung, Abdichtungsbahnen
Unbeschichtete metallische Kupfer- bzw. Zinkeindeckungen sind unzulässig.
- Wandhöhe traufseitig: max. 8,00 m

4. Dachaufbauten

Die bei Gewerbebauten technisch notwendigen Dachaufbauten sind von der Attika zurückzusetzen. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

5. Immissionsschutz

Max. zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel:
tags 60dB(A)/m²
nachts 45dB(A)/m²

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen insbesondere solche, die auf die Staatsstraße wirken, dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs). Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Einzelgröße max. 4,0m²

7. Einfriedungen und Auffüllungen/Abgrabungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Metall ohne durchlaufenden Zaunsockel, Höhe max. 1,60 m, Mauern sind als Einfriedungen unzulässig. Auffüllungen und Abgrabungen sind max. bis zur Höhe von je 1,20m zulässig. Stützmauer aus Beton sind zulässig.

8. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzusäen. Für die Bepflanzung sind ausschließlich geeignete standortheimische Baum- und Straucharten möglichst aus autochthoner Herkunft zu verwenden.

8.1 Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen gelten folgende Vorgaben: Die Gehölzer sind aus untenstehender Liste auszuwählen. Die Pflanzweite beträgt 1,0-1,5m. 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, Ostbayerisches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume im Bereich der Hecken: Heister, 2 x v, StU 150-200cm mit Ballen
Bäume im Bereich der Baumreihe: Hochstamm 3 x v, StU 16-18cm mit Ballen

durch Einschnitten in der Planzeichnung festgesetzten Grenzen zu prüfen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Stellplätze

Die Befestigung von Stellplätzen im GEmE₂ muß mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

9. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10. Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.940m² wird aus dem Ökokonto Nr.1 "Wiesenfläche bei Bucha" der Gemeinde Neukirchen nachgewiesen und abgebuht.

HINWEISE

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 204/3 bestehende Flurstücksnummern
- geplante Maßangaben in m
- Einfahrt / Ausfahrt
- 20 m Anbauverbotszone
- Sichtdreiecke

8. Hauptversorgungsleitungen

Versorgungsleitung unterirdisch e.on nachrichtliche Übernahme

9. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Bauweise
Grundflächenzahl	max. zul. Wandhöhe (traufseitig)
zul. flächenbezogener tags 60 dB(A)/m ²	Schalleistungspegel nachts 45 dB(A)/m ²

10. 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.

11. Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut

Bei festgesetzten Bepflanzungen ist autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

12. 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.

13. 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.

14. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

GE
LKR
BE
"G

PLA
H
IL
C
A

15. Niederschlagswasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. ATV- Merkblatt M 153 zu behandeln. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

16. Schutzzonen zu Erdkabeln

Bei Pflanzungen in einem Abstand unter 2.50m zur Trassenachse von Erdkabeln sind geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

Das externe Kompensationserfordernis von 1.273 m² wird durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Nr. 1 "Wiesenfläche bei Bucha" erbracht.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes haben gleichzeitig (§ 4a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 03.07.2009 bis 03.08.2009 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.09.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 23.09 bis 23.10.2009 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- d) Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ~~04.11.2009~~ ^{13.01.2010} den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.11.2009 als Satzung beschlossen.

03.02.2010
Neukirchen, ~~04.11.2009~~



ec
.....
1. Bürgermeister