

2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4,
Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl	GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

- o Offene Bauweise

2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28° - 35°
Dachüberstände:	Traufe: max. 1,00 m Ortgang: max. 1,20 m bei Balkonen: max. 0,30 m ab VK Balkon
Dachdeckung:	rote, kleinformartige Dachplatten
Dachgauben:	stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m ² . Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig
Kniestock:	max. 1,20 m bei E + D unzulässig bei II (max. 0,40 m konstruktiv) und U + E + D
Sockel:	sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

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

Begrünte Flachdächer sind zulässig.

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) mit offenen Fugen oder mit wassergebundenen Decken.

Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

2.1.6 EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig: senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen oder hell lasiert; durchlaufende Zaunsockel unzulässig
Zaunhöhe gesamt max. 1,20 m

Gartenseitig: Holzlattenzaun wie oben oder Maschendrahtzaun, durchlaufende Zaunsockel unzulässig;
Zaunhöhe gesamt max. 1,20 m

2.1.7 STÜTZMAUERN

Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig. Max. Höhe 1,20 m.

2.1.8 ABSTANDSFLÄCHEN

Entgegen Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen i.S.d. Bay. Bauordnung aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt gebaut werden. Ansonsten ist die Abstandsregelung der BayBO zu beachten.

Ergeben sich aufgrund der Hanglage zweigeschossige Garagen, so ist das Obergeschoss mit Holz zu verkleiden.

2.1.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Die der Staatsstraße zugewandten Fenster von Schlaf-, Ruhe- und Aufenthaltsräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Sofern keine andere Lüftungsmöglichkeit besteht, ist an diesen Stellen eine wirksame Dauerlüftung vorzusehen.

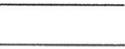
2.1.10 GELÄNDEQUERSCHNITT

Mit dem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße (Urgelände und gepl. Gelände) und die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (EFOK) darstellt. Die Straßenprofile der Erschließungsplanung können bei der Gemeinde eingesehen werden.

2.1.11 ÜBERFAHRTEN, GRÜNSTREIFEN

Die Überfahrten über öffentliche oder private Grünflächen bei den Garagenzufahrten sind als Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.

2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2.2  Baugrenze
- 2.2.3  öffentliche Verkehrsfläche
-  Fahrbahn
-  Straßenbegrenzungslinie grün
-  Pflaster mit Rasenfuge (Zwischenkehre)
- 2.2.4 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO
- 2.2.5  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 2.2.6 II=U+E+D Untergeschoß + Erdgeschoß+ Dachgeschoß
- Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze-
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
- Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50m - gemessen auf die Haustiefe-
ist zwingend die Hausform U+E+D
zu wählen (Hanghaus)

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung
von Standort und Art

AP Acer pseudoplatanus
Bergahorn
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

QR Quercus robur
Stieleiche
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBÄUME

Die entlang der Erschließungsstraße zu
pflanzenden Bäume sind durch geeignete
Maßnahmen gegen Beschädigungen durch
Fahrzeuge zu schützen.

Unterirdische Leitungen müssen einen Abstand
von 2,50 m zu den geplanten Baumstandorten
einhalten.

3.1.3 PFLANZFLÄCHEN AM BAUGEBIETSRAND

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbaumhochstämme
altbewährter bzw. lokaler Sorten
gem. nachstehender Liste

Pflanzengröße: H2 x v m.B. 8/10

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel

Pflanzengröße: H2 x v.B. 150/200

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzengröße: Str. 2 x v 60/100

Lokale Apfelsorten:

- Neukirchner Rambur
- Schöner von Schönstein
- Karl Miedaner

Apfelsorten:

- Jakob Fischer
- Graham's Jubiläum
- Bitterfeldner
- Kaiser Wilhelm
- Winterrambur
- Wiltshire
- Roter Eiser
- Boskop

Birnensorten:

- Münchner Wasserbirne
- Salzburger Birne
- Oberösterreichische Weinbirne
- Großer Katzenkopf
- Römische Schmalzbirne
- Rotbichlbirne
- Bayer. Weinbirne

Walnüsse:

- Esterhazy II
- Weinsberg 1
- Klon 26
- Klon 139

Kirschen:

- Barlat
- Kassins´ s Frühe
- Große Schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche

Pflanzabstand ca. 10 x 10 m

- 3.1.4 Für die öffentlichen Grünflächen am Baugebietsrand sind spätestens mit Fertigstellung der Straßenerschließung Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1 In den privaten Hausgärten ist mind. 1 Obstbaum-Hochstamm als sog. Hausbaum zu pflanzen.

Auswahl aus der vorstehenden Liste altbewährter bzw. lokaler Sorten.

3.2.2 Am nordwestlichen Baugebietsrand sind heimische Gehölze aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Bergahorn

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

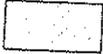
- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsrose
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel

3.2.3 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

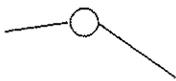
Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

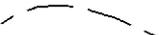
3.2.4 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1.1  Gebäudebestand

4.1.2 370 Flurstücksnummern

4.1.3  Flurstücksgrenzen mit
Grenzstein

4.1.4  Höhenlinien (m. ü. NN)

4.1.5  Böschungen (z.T. mit Bepflanzung)

4.1.6  Parzellennummer

4.1.7  Vorgeschlagener Standort
für PKW-Garagen

 Garagen in den Hang geschoben
Flachdach begrünt

4.2 TEXTLICHE HINWEISE

4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden.

Rückgewinnung als Brauchwasser (z. B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung und Einleitung in eine sog. Grauwasserleitung für das WC etc.)

4.2.2 ARCHÄOLOGIE

Bei Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

4.2.3 BENACHBARTE LANDW. FLÄCHEN

Die Bewohner des Baugebietes müssen die, zeitweilig von der Nutzung der landw. Flächen und des landw. Betriebes ausgehenden Geruchs-, Staub- und Geräuscentwicklungen tolerieren.

4.2.4 SICHERHEITSSABSTÄNDE

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.2.5 STRASSENVERKEHRSLÄRM

Die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm der DIN 18005 können im Bereich der Parzellen 3, 4 und 5 tagsüber um 4 dB(A) und nachts um 5 dB(A) überschritten werden (vergl. 2.1.9 u. 7.3.5).

4.2.6 PFLANZGUT

Für die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen soll möglichst autochthones Pflanzgut verwendet werden.

GEMEINDE NEUKIRCHEN
"NUSSBAUMER HÖHE"
ERWEITERUNG 2

STADTLKR.

NR.
5

MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN

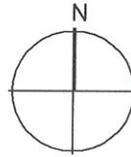
1:1000

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER+WENY

19.07.00
10.10.00
06.12.00

GEZ EC
GEÄ mac
GEÄ stac

LANDSHUTER STR. 23
94315 STRAUBING
TELEFON 0942182121
TELEFAX 0942182277



KARTIERTES
BIOTOP NR.
397.03

KARTIERTES
BIOTOP NR.
397.02

ÖFFENTL.
GRÜNFLÄCHE

BEST. BAUMHECKE
AN BÖSCHUNGSKANTE

NEUE
ABGRENZUNG

BISHERIGE
ABGRENZUNG

ZWISCHENKEHRE RÜCKBAU
PFLASTER MIT
RASENFUGEN

Kreisstraße SR 13

Weberfeld

er Höhe