



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauVö (WA)
- 2.0 Mass der baulichen Nutzung
- 2.1 E + D Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 0,5 [1] und [5] - [19]
- 2.2 E + 1 Erdgeschoss + 1 Obergeschoss (II) GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 [2] - [4]
- 3.0 Bauweise
- 3.1 offene Bauweise
- 4.0 Mindestgrösse der Baugrundstücke
- 4.1 Grundstücksgrösse min. 400 m²
- 5.0 Firstrichtung
- 5.1 Firstrichtung wie unter Ziffer 4.1 planliche Festsetzungen mittig über der Längsachse des Gebäudes. Ausnahmen können unter Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes gestattet werden, wenn dadurch eine wesentliche Verbesserung des Wohnraums oder des Wohnumfeldes erreicht wird.

- 6.0 Baugestaltung
- 6.1 Einfriedungen
- 6.1.1 Strassenseitig: Holzlattenzaun; Gesamthöhe 1,0 m - 1,10 m über Strassen- bzw. Gehsteigoberkante. Sockel max. 20 cm über Gelände.
- 6.1.2 Gartenseitig: Einfriedungen max. 1,20 m, als Zäune auszubilden, Sockel max. 20 cm über Gelände.
- 6.1.3 Gartentore: Gartentore vor Garageneinfahrten sind unzulässig. Vor den Gartentoren ist ein Stellplatz von min. 5,0 m Tiefe ohne strassenseitige Einzäunung vorzusehen. Die Stellplätze sind im Material mit der Strassenplanung abzustimmen und bedürfen dem Einvernehmen der Gemeinde.
- 6.1.4 Stützmauern: entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig
- 6.2 Garagen und Nebengebäude
- 6.2.1 Form, Dachneigung und Gestaltung der Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen
- 6.3 Gebäude
- 6.3.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1 E + D

Dachform : Satteldach, Neigung 30° - 38°
 Dachdeckung : Ziegeldeckung, naturrot
 Dachgaupen : zulässig mit einer Vorderansichtsfläche bis 1,5 m²
 Kniestock : max. 1,20 m
 Baukörper : Gesamteindruck: L:B min. 7:5

- 6.3.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.2 E + 1 (II)

Dachform : Satteldach, Neigung 30° - 35°
 Dachdeckung : Ziegeldeckung, naturrot
 Dachgaupen : unzulässig
 Kniestock : unzulässig
 Baukörper : Gesamteindruck: L:B min. 7:5
 Ausnahme: Parzellen [2] und [3]

- 6.4 Bepflanzung
- 6.4.1 auf privatem Grund

Es ist mind. 1 laubtragender, standortgerechter Baum zu pflanzen. Zur Gliederung und Durchgrünung sind 20% der Länge der Grundstücksgrenze mit einer 2-reihigen Strauchhecke Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m zu bepflanzen. Bei den Parzellen 16, 17, 18 hat die Strauchpflanzung an der südlichen Grenze (Ortsrand) zu erfolgen.

Artenauswahl:
 Bäume: Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Fraxinus excelsior - Esche
 Pflanzgrösse: Stammbusch oder Hochstamm 3xv 12-14
 Grosskronige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche)
 Pflanzgrösse: Halb- oder Hochstamm

Sträucher: Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weissdorn
 Cornus sanguinea - Hartriegel
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Rosa canina - Hundsrose
 Salix caprea - Salweide
 Sambucus nigra - Holunder
 Viburnum opulus - Wasserschneeball
 Gartenblütensträucher (z.B. Flieder, Kornelkirsche, Felsenbirne)
 Pflanzgrösse: Str 2xv 60-100

- 6.4.2 auf öffentlichem Grund
 Die öffentlichen Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern entsprechend Festsetzung durch Planzeichen zu bepflanzen. Es sind durchgehende Pflanzstreifen entlang der Kreisstrasse von mind. 2,50 m Breite, innerhalb des Baugebietes von mind. 2,00 m Breite anzulegen. Strauchpflanzung 3-reihig, Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m. Gartenblütensträucher unzulässig.

Artenauswahl:
 Bäume: Quercus robur - Stieleiche H 3xv mB 18-20
 Acer platanoides - Spitzahorn H 3xv 18-20
 Aesculus hippocastanum - Rosskastanie H 3xv mB 18-20
 Fraxinus excelsior - Esche Stbu 3xv 18-20
 Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'
 'Pauls Scarlet' - Rot-Dorn H 3xv mB 14-16
 Sträucher: Artenauswahl wie Ziff. 6.4.1

- 6.4.3 Ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Bepflanzung ist Gegenstand der Baugenehmigung und ist mit dem Bauantrag einzureichen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVö
- 2.0 Mass der baulichen Nutzung
- 2.1 Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosshöhe Als Höchstgrenze gilt:
- 2.2 E + D Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss GRZ : 0,4 GFZ : 0,5
- 2.3 E + 1 Erdgeschoss + 1 Obergeschoss GRZ : 0,4 GFZ : 0,8

- 3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Grünflächen

- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3.2 Baugrenze (blau) § 23 Abs.1 und 3 BauVö
- 3.3 Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen (grün)
- 3.4 öffentliche Verkehrsflächen
- 3.5 öffentlicher Fussweg
- 3.6 strassenbegleitendes Grün
- 3.7 öffentliche Grünflächen
- 3.8 Zu pflanzende Einzelbäume
- öffentlich, mit Bezeichnung:
- privat
- zu pflanzende Sträucher

A Aesculus hippocastanum
 AP Acer platanoides
 C Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'
 F Fraxinus excelsior
 Q Quercus robur

- 3.9 Flächen für private Stellplätze die zur Strasse hin nicht abgegrenzt werden dürfen.
- 4.0 Sonstige Festsetzungen
- 4.1 Firstrichtung
- 4.2 Masszahl
- 4.3 Sichtdreiecke: Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 1,00 m über 0.k. Strasse durch nichts behindert werden.
- 5.0 Planliche Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
- 5.1 Teilung der Grundstücke (neu zu vermessen)
- 5.2 Flurstücksnummer
- 5.3 Parzellennummer
- 5.4 Haupt- und Nebengebäude Bestand
- 5.5 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 5.6 Höhenlinie ü. NN
- 5.7 Geplante Trafostation

VERFAHREN

AUSLEGUNG
 Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... im ... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ... ortsüblich durch ... bekanntgemacht.

SATZUNG
 Die Stadt / Markt / Gemeinde ... hat mit Beschluss des ... vom ... den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB und Artikel 91 Abs. 4 Bay Bauordnung als Satzung beschlossen.

GENEHMIGUNG
 Das Landratsamt ... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... Nr. ... gemäss § 11 BauGB genehmigt.

INKRAFTTRETEN
 Die Stadt / Markt / Gemeinde hat am ... die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

BEBAUUNGSPLAN BERGACKER

GEMEINDE : FELDKIRCHEN
 LANDKREIS : STRAUBING - BOGEN
 REG. - BEZIRK : NIEDERBAYERN

PLANUNG

MOLNAR + KULZER
 STÄDTESBAU - GRÜNPLANUNG - HOCHBAU
 Lindenstrasse 3a 8444 Strasskirchen
 Telefon 09424 / 1258

E. Molnar
 Strasskirchen, den 29.11.1988

INGENIEURBÜRO SEHLHOFF
 Dürmitzstrasse 9 8440 Straubing
 Telefon 09421 / 72556 - 57

E. Sehlhoff
 Straubing, den 29.11.1988