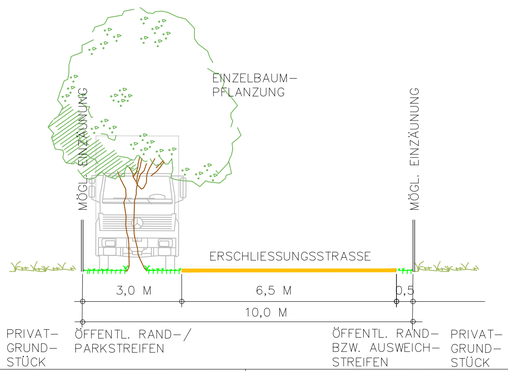
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GE "WOLFERSZELL"

SCHNITT-ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEm.B. — GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG (§ 8 BAUNVO) S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

BEI DEN PARZELLEN 4–6 SIND BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN ZULÄSSIG
DIE AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 NR. 2 UND 3 SIND NICHT ZULÄSSIG

ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE L_{EK} NACH DIN 45691 FÜR DIE JEWEILIGEN PARZELLEN S. ZIFF. 1.14 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	(1.6)	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
2.2	0.8	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
2.3	II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
2.4	WH MAX. 8,50 M	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (WH) IN M ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER OBERKANTE DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE IN FAHRBAHNMITTE AUF HÖHE DER JEWEILIGEN GEBÄUDEMITTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).
2.5	FH MAX. 10,50 M	MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (FH) IN M (BEI SATTELDACH)
	FH MAX. 9,50 M	MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (FH) IN M (BEI PULTDACH) ALS FIRSTHÖHE GILT DAS MASS VON DER OBERKANTE DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE IN FAHRBAHNMITTE AUF HÖHE DER JEWEILIGEN GEBÄUDEMITTE BIS ZU DEM AM HÖCHSTEN GELEGENEN PUNKT DER DACHFLÄCHE.
2.6	SD, PD, FD	ZULÄSSIGE DACHFORMEN SIND SATTEL-, PULT- ODER FLACHDACH
2.7	0° – 25°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1	o	OFFENE BAUWEISE
3.2		BAUGRENZEN BAULICHE ANLAGEN SOWIE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UND GEBÄUDLICHKEITEN GEM. ART. 6(9) BAYBO SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

4.1		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
4.2		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
4.3	2.0	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: RAND- UND MEHRZWECKSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (IM BEREICH VON GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN UND PKW-STELLPLÄTZEN WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN; BAUMSCHEIBEN, WIESENSTREIFEN)
4.4		EINFAHRT / AUSFAHRT
4.5		EINFAHRTSBEREICH

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

5.1	L	LÖSCHWASSERZISTERNE

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
6.2		ZU PFLANZENDE GROSSKRONIGE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)
6.3		ZU PFLANZENDE GROSSKRONIGE EINZELBÄUME MIT VARIABLEN STANDORTEN (JE NACH LAGE DER GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN). ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN D. TEXT (ÖFFENTLICH)
6.4	5.0 / 3.0	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (RANDEINGRÜNUNG) MIT PFLANZGEBOT 2-/4-REIHIG, AUS STRÄUCHERN UND HEISTERN (MIND. 5% HEISTERANTEIL), AUF 70% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGE S. FESTSETZUNGEN D. TEXT
6.5	2.5 / 2.5	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ENTLANG GEMEINSAMER GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT PFLANZGEBOT, JE 2 REIHIG, NUR STRÄUCHER, AUF MIND. 70% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGE S. FESTSETZUNGEN D. TEXT

7. IMMISSIONSSCHUTZ

REFERENZPUNKT ZUR FESTLEGUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN A UND B FÜR DIE ERMITTLUNG VON ZULÄSSIGEN ZUSATZKONTINGENTEN ZU DEN MÖGLICHEN EMISSIONSKONTINGENTEN IM SEKTOR B SIND ZUSATZKONTINGENTE $L_{EK,ZUS}$ MÖGLICH, S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!
DIE ZULÄSSIGEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGEL DER EINZELNEN PARZELLEN SIEHE EBENFALLS FESTS. D. TEXT!

8. AUSGLEICHSFLÄCHE

S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (CA. 15.360 QM)
9.2		NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
WANDHÖHE (WH) FIRSTHÖHE (FH)	DACHFORM DACHNEIGUNG (DN)
BAUWEISE	DACHDECKUNG

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.		GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
2.	1735	DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
3.	1 CA. 3050 QM 7 CA. 1.900 QM	MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENNUMMER UND BEISPIELHAFTE FLÄCHENGRÖSSEN
4.	330	HÖHENLINIEN (M. Ü. NHN.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERNATLAS
5.		LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
6.		MASSZAHLEN IN METER
7.		GEHÖLZBESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
8.	–ACKERNUTZUNG–	BESTANDSERLÄUTERUNGEN
9.		VORH. BÖSCHUNGEN
10.		PFLANZREIHEN
11.	ÖKF	FLÄCHE/FLURSTÜCK IM ÖKOFLÄCHENKATASTER VERZEICHNET NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERNATLAS
12.	L	GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES "BAYERISCHER WALD" NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERNATLAS
13.	20,00	ANBAUVERBOTSZONE 20,00 M AB ÖSTLICHEM FAHRBAHNRAND DER BUNDESSTRASSE 20
14.	25,00	ZULÄSSIGE BAUGEBIETSGRENZE (25,00 M AB ÖSTLICHEM FAHRBAHNRAND DER BUNDESSTRASSE 20) GEM. ABSTIMMUNG MIT DEM STAATL. BAUAMT PASSAU IM FEBRUAR 2022
15.	15,00	ANBAUVERBOTSZONE 15,00 M AB WESTLICHEM FAHRBAHNRAND DER KREISSTRASSE 68
16.	200 / 3	SICHTFELDER GEMÄSS RASt, AUSGABE 2006 UND RAL 12 ZIFF. 6.6.3 ZUR SR 68: ANFAHRSICHT (3 M / 200 M) SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON EINZELSTEHENDEN, HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2013
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:

Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am ..... (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

30.06.22	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	HG
Geä.	Anlass	von
Gepr.	JUNI 2022	HG
Bea.	JUNI 2022	HÜ

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GE "WOLFERSZELL"

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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... (Fristsetzung ebenfalls bis .....).
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... (Fristsetzung bis .....) beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Steinach, den .....

.....
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ....., AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Straubing, den .....

.....

Ausgefertigt

Steinach, den .....

.....
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Steinach, den .....

.....
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Straubing, den .....

.....

PLANVERFASSER
ARCHITEKTENKAMMER BAYERN LANDSCHAFTS ARCHITEKT BYAK 182078 ÖFFENTLICHER BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@la-heigl.de | www.la-heigl.de

20-80