




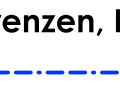




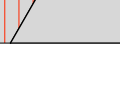





## I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
  - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der Baulichen Nutzung
  - 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
3. Maß der Baulichen Nutzung
  - 3.1  Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
  - 3.2  maximal zulässige Wandhöhe in m, es gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit dem oberen Abschluss
  - 3.3  zulässige Dachform
  - 3.3  zulässige Dachneigung
  - 3.4  max. zulässiger Bruttoflächeninhalt
4. Baugrenzen, Bauräume
  - 4.1  Baugrenze, Baufeldgrenze
 

Baufeld A : Wohngebäude und Tiefgarage  
 Baufeld B : Gemeinschaftsräume und Tiefgarage  
 Baufeld C : TGA-Abfahrt und Tiefgarage  
 Baufeld D : Zufahrt, Stellplätze, Nebengebäude  
 Baufeld E : Wohngebäude und Untergeschoss  
 Baufeld F : Garagen und Müllinhausung  
 Baufeld G : Stellplätze
  - 4.2 
5. Verkehrsflächen
  - 5.1  private Verkehrsfläche
  - 5.2  öffentliche Verkehrsflächen
6. sonstige Festsetzungen
  - 6.2  +324,35m NHN Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhen an der Straßenkante vor der Tiefgaragenzufahrt
  - 6.3  geplante Baukörper
  - 6.3  möglicher Zufahrtsbereich

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen
 

Die Parzellen 46 und 48 werden als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Parzelle 47 verbleibt im Mischgebiet
2. Grund- und Geschossflächenzahl
 

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4  
 Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0
3. Bauhöhen/Vollgeschosse
 

Es gilt die planliche Festsetzung
4. Fassadengestaltung
 

Allgemein: Zulässig sind glatte Putzfassaden oder Verkleidung mit Holz- oder Plattenwerkstoffen  
 Fenster: Holz- oder Kunststofffenster in weiß oder dunkelgrau
5. Dachgestaltung
 

Die Dachdeckung ist bei Steildächern in Blech auszuführen. Flachdächer sind mit Kies zu decken.
6. Baukörper
 

Balkone: Sind maximal 2,0 m vor der Fassade als Stahlbeton, Holz- oder Stahlkonstruktion mit Glasüberdachung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
7. Stellplätze und Zufahrten
 

Die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung gültige Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Ergänzend dazu gilt für Befreutes Wohnen der Stellplatzschlüssel von 0,5St/WE  
 Die Beläge der Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
7. Naturschutz und
 

Zur Erschließung und im Rahmen von konkreten Einzelbaumaßnahmen nötige Gehölzrodungen sind nur im dafür nach § 39 Abs. 5 BNatSchG gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

## III. HINWEISE

1. bestehende Leitungen
 

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern/ESB, Bayernwerk Netz GmbH und der Telekom Deutschland GmbH. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der bisherige und zukünftige Leitungsverlauf mit den zuständigen Stellen abzustimmen.
2. Bodendenkmäler
 

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler: Siedlungen der frühen bis mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und des frühen Mittelalters sowie Bestattungsplatz der frühen Latènezeit.  
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Schutzgut Boden
 

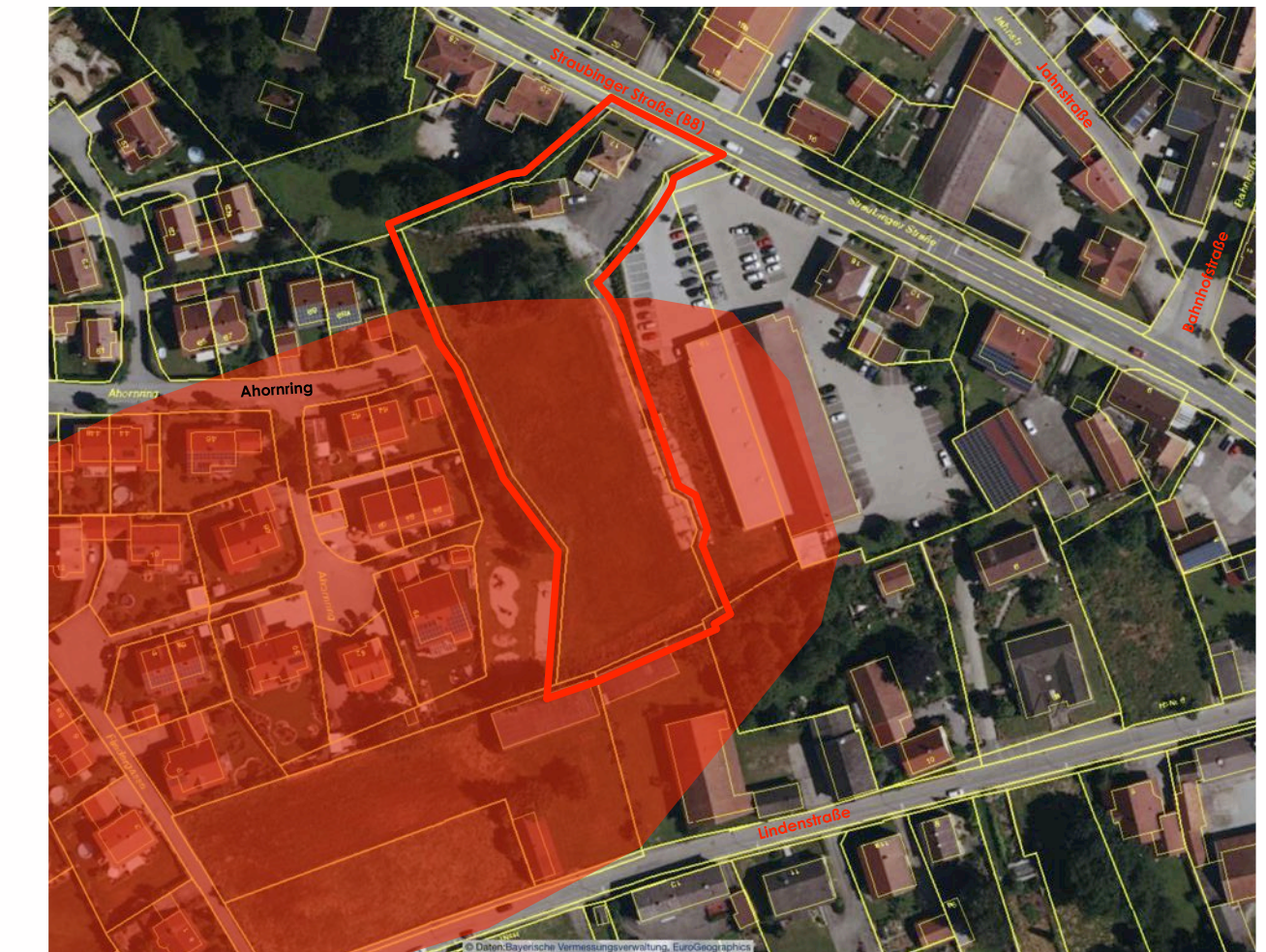
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.  
 Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten, zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen, zu begrünen.  
 Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.
4. Versickerung Regenwasser
 

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.  
 Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOC) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.  
 Eine Versickerung des Niederschlagswassers (Trennsystem) und damit die Entlastung der Kanalisation sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.
5. Verkehrsflächen
 

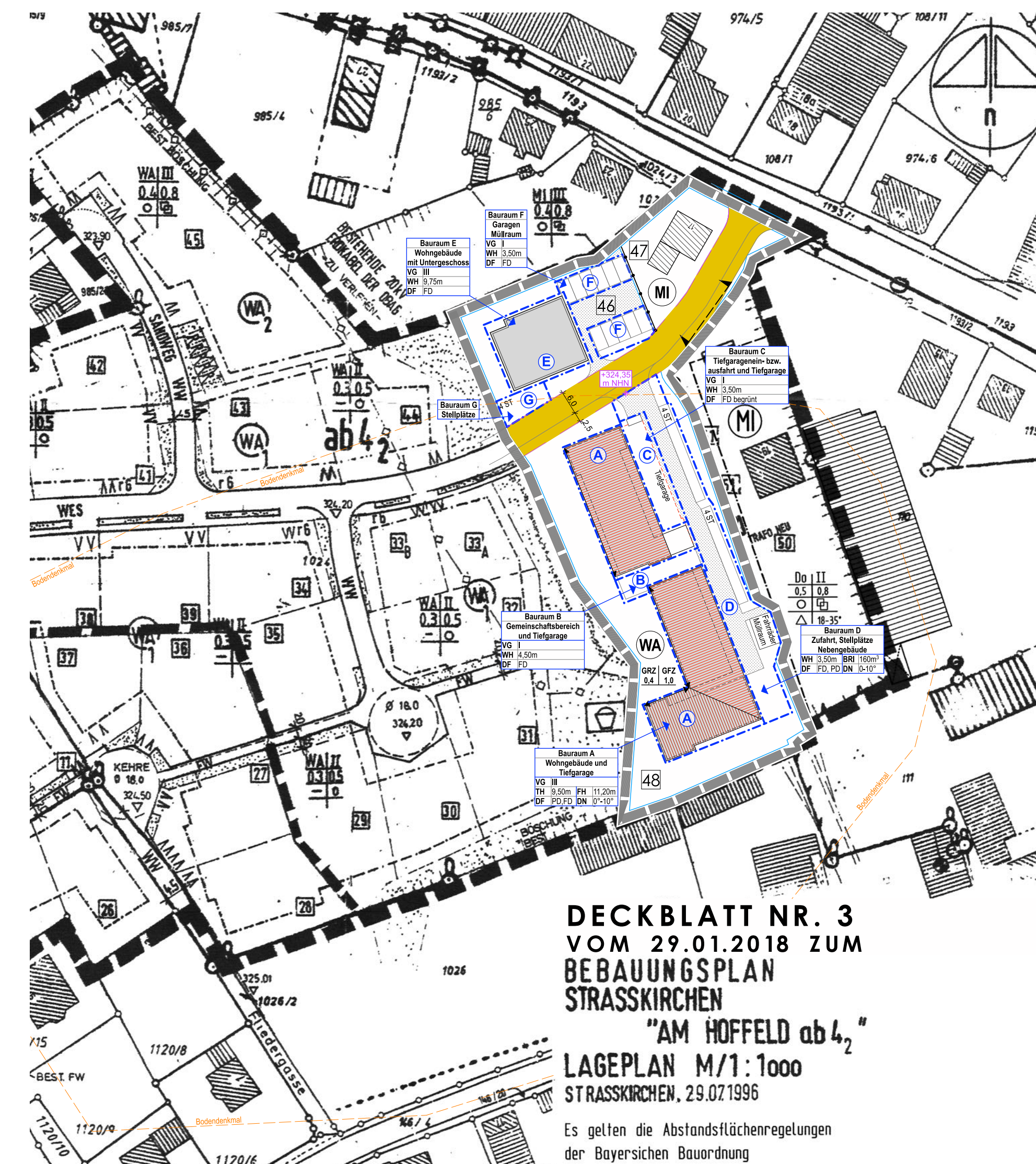
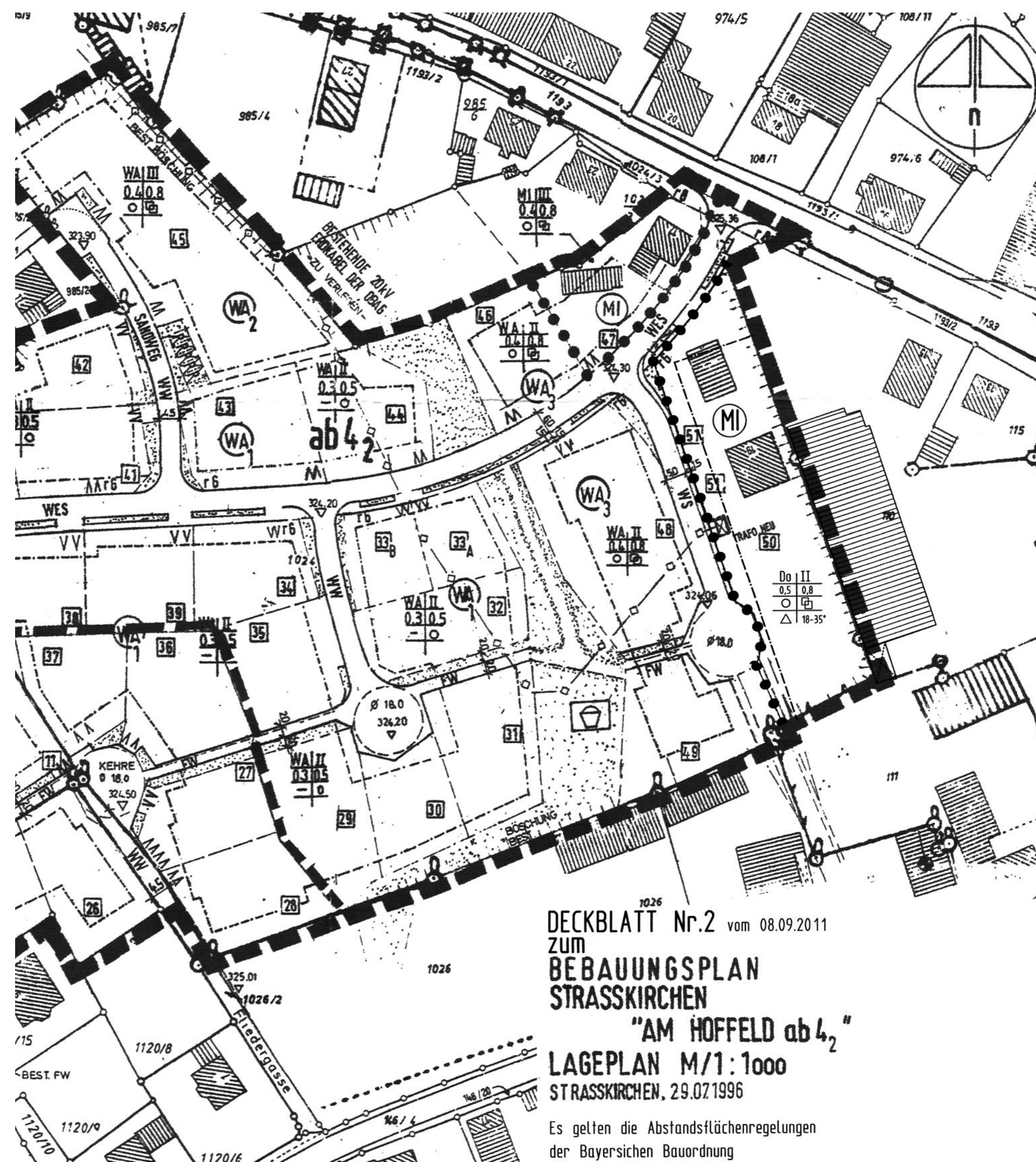
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden, Grundwasser und angrenzender Vegetation verzichtet werden.



Lufbild Geltungsbereich



Lufbild Bodendenkmal



M 1:1000

DECKBLATT NR. 3  
 ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM HOFFELD ab4"  
 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN § 13 BAUGB

GEMEINDE STRASSKIRCHEN  
 LANDKREIS STRAUBING-BOGEN  
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

29.01.2018

STRASSKIRCHEN  
 STRAUBING-BOGEN  
 NIEDERBAYERN

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat Strasskirchen hat in der Sitzung vom 13.11.2017 die Aufstellung des Deckblatt Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

**2. Beteiligung**  
 Die öffentliche Auslegung des Deckblattes mit Begründung in der Fassung vom 11.12.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.12.2017 bis 24.01.2018. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten gem. § 4a Abs 2 BauGB gleichzeitig.

**3. Satzung**  
 Die Gemeinde Strasskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2018 das Deckblatt gem. § 10 BauGB und Art.81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 29.01.2018 als Satzung beschlossen.

**4. Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Strasskirchen ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Das Deckblatt mit Begründung ist damit in Kraft getreten.

Strasskirchen, 1. Bürgermeister Dr. Hirtreiter

Strasskirchen, 1. Bürgermeister Dr. Hirtreiter

Strasskirchen, 1. Bürgermeister Dr. Hirtreiter

Grundkarte erstellt auf Basis der digitalen Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom Sep. 2017

miazga + miazga architekten  
 georg keinhöfer-str. 6  
 94315 straubing  
 tel. 09421-97496-88  
 fax 09421-97496-68  
 architekten@miazga.de

BEREICH ARCHITECTUR  
 ARCHITEKT  
 154 021  
 VEREINIGUNG DER ARCHITECTEN  
 VEREINIGUNG DER ARCHITECTEN  
 VEREINIGUNG DER ARCHITECTEN

Zur genauen Maßnahme nicht geeignet.