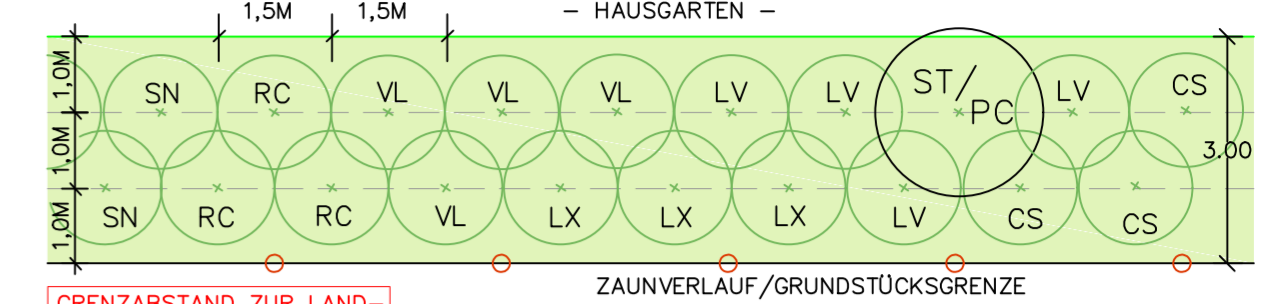


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "WOLFERSZELLER WEG"
GEMEINDE STEINACH

PFLANZBEISPIELE M = 1:100

PARZELLE 1

ORTSRANDBILDENDE, 2-REIHIGE, PRIVATE STRAUCH- UND HEISTERPFLANZUNG AUF MIND. 50% DER JEWEILIGEN LÄNGE, MINDESTBREITE 3 M, HEISTERANTEIL 5%, (VGL. ZIFF. 3.1.5 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)



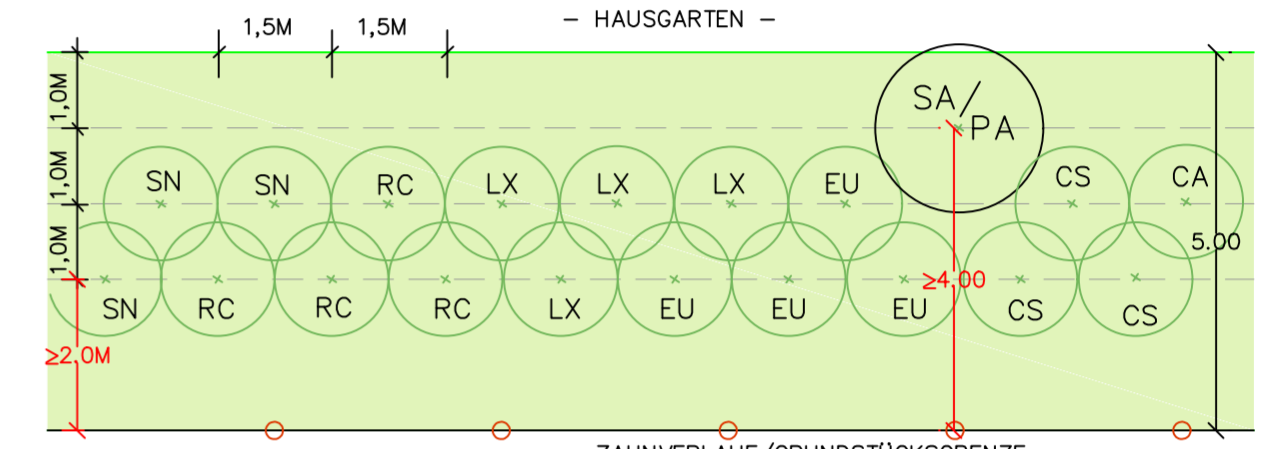
GRENZABSTAND ZUR LANDWIRTSCHAFT ENTFÄLLT BEI GLEICHEM GRUNDSTÜCKSBESITZER

HEISTER
PC = PYRUS COMMUNIS
ST = SORBUS TORNIALIS

STRÄUCHER
CS = CORNUS SANGUINEA
LV = LIGUSTRUM VULGARE
LX = LONICERA XYLSTOEU
RC = ROSA CANINA
SN = SAMBUCUS NIGRA
VL = VIBURNUM LANTANA

PARZELLEN 2-6

ORTSRANDBILDENDE, 2-REIHIGE, PRIVATE STRAUCH- UND HEISTERPFLANZUNG AUF MIND. 50% DER JEWEILIGEN LÄNGE, MINDESTBREITE 5 M, HEISTERANTEIL 5%, (VGL. ZIFF. 3.1.5 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)



GRENZABSTAND ZUR LANDWIRTSCHAFT MIT BÄUMEN UND HEISTERN ≥ 4,00 M, MIT STRÄUCHERN ≥ 2,00 M

HEISTER
PA = PRUNUS AVIUM
SA = SORBUS AUCCUPARIA

STRÄUCHER
CA = CORYLUS AVELLANA
CS = CORNUS SANGUINEA
EU = EUONYMUS EUROPAEUS
LX = LONICERA XYLSTOEU
RC = ROSA CANINA
SN = SAMBUCUS NIGRA



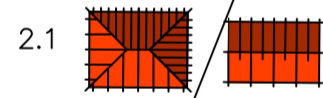
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
DIE AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



MÖGLICHE BAUKÖRPER – MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE (II)
– TRAUFEITIGE WANDHÖHEN
UND MAX. FIRSHÖHEN
S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

2.2 GFZ MAX. 0,6

MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

2.3 GRZ MAX. 0,4

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL

2.4 DACHFORM FREI WÄHLBAR, FD UNZULÄSSIG

ZUL. DACHFORMEN: FREI WÄHLBAR, FLACHDACH (FD) UNZULÄSSIG

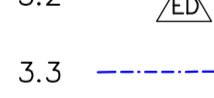
2.5 18–35°, BEI PD 12–22°

ZUL. DACHNEIGUNGEN: 18–35°, BEI PULTDÄCHERN (PD) 12–22°

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN



OFFENE BAUWEISE



JE PARZELLE IST EIN EINZEL- ODER EIN DOPPELHAUS MIT 2 DHH ZULÄSSIG; MAX. 2 WE/EFH, MAX 1 WE/DH-HÄLFTE



BAUGRENZEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN



ÖFFENTLICHER FELDWEG, SPURPLATTEN



PRIVATE GARAGE MIT STAUHAUS, EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SOWIE BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ODER BETONFLÄCHEN SIND UNZULÄSSIG
ZIFF. 2.2.2 FF DER FESTS. D. TEXT BEACHTEN!

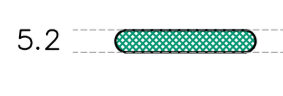


BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4, 11 BAUGB

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG "RANDEINGRÜNUNG": BREITE 3 BZW. 5 M; KEINE ANLAGEN – AUCH KEINE BAURECHTLICH GENEHMIGUNGSFREIEN ANLAGEN LT. BAY. BAUORDNUNG – ZULÄSSIG.



MIND. 2-REIHIGE GEHÖLZPFLANZUNGEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG AUF MIND. 50% DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN AUS GEBIETSEIGENEN GEHÖLZEN (VORKOMMENSBEIT 3, SÜDOST-DEUTSCHES HÜGEL- UND BERGLAND), S. ZIFF 3.1.1 D. FESTS. D. TEXT; 5% HEISTER, 95% STRÄUCHER



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG: 1 BAUM JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

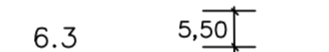
6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (CA. 4.880 QM)



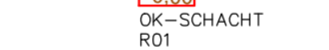
6.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES WA "OBERES DORF II" (SATZUNGSBESCHLUSS V. 09.03.2000)



6.3 MASSZAHLEN



6.4 BEZUGSPUNKTE FÜR DIE WAND- UND FIRSHÖHEN



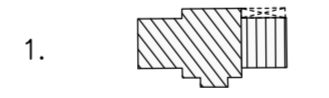
6.5 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE (MAX.)
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (MAX.)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (MAX.)
BAUWEISE	DACHFORM / DACHNEIGUNG

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



1. GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE



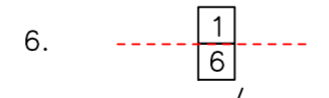
2. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN



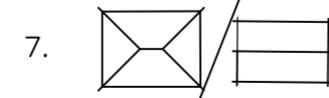
3. VORHANDENE BÖSCHUNGEN



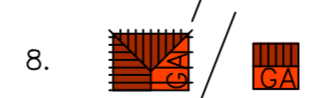
4. HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS VORHANDENE HÖHENANGABEN LT. BÜRO WUTZ UND PARTNER, PARKSTETTEN



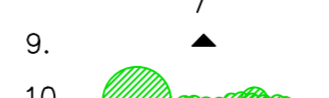
6. MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENUMMER



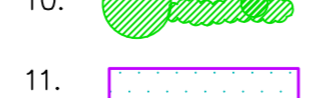
7. VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNGEN DER HAUPTGEBÄUDE



8. VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PKW-GARAGEN



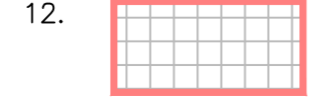
9. VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN



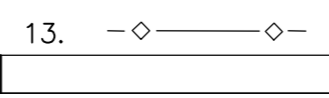
10. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES



11. WASSERSENSIBLER BEREICH NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM INFORMATIONSSYSTEM FÜR ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE IN BAYERN



12. BODENDENKMAL D-2-7041-0266, SIEDLUNG DER LINEARBAND-KERAMIK, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERISCHEN DENKMALATLAS



13. VORH. 20 KV – ERDKABEL

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "WOLFERSZELLER WEG"

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

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.11.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom (Fristsetzung ebenfalls bis) durchgeführt.

3. SATZUNG Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

STEINACH, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

4. AUSFERTIGUNG Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

STEINACH, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

5. INKRAFTTRETEN Die Gemeinde Steinach hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB den Bebauungs- mit Grünordnungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft.

STEINACH, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

AUFGESTELLT

19-59

dipl.-Ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

FDN 09422/8054-50, FAX 8054-51
ELSA-BRANDSTR.-STR. 3, 94327 BOGEN
info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de

BAUERISCHE ARCHITECTENKAMMER
154 792

26.11.20 Auslegungsbefehl ES/HÜ
01.10.20 Aufstellungsbefehl ES/HÜ
Ged. Anlass von
Gepr. SEPT. 2020 ES
Bea. SEPT. 2020 HÜ