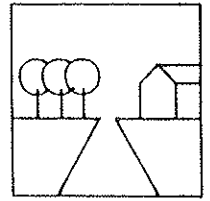


BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

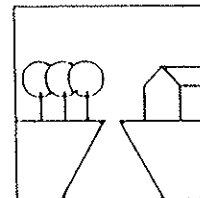
#### 2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

#### 2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 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, kleinformatige Dachplatten

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer  
Vorderansichtsfläche von max.  
2,5 m<sup>2</sup>. Anordnung im mittleren  
Drittel der Dachfläche.

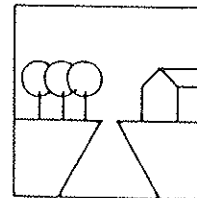
Solar- und sind zulässig  
Photovoltaik-  
anlagen

Kniestock: max. 1,20 m bei E + D

unzulässig bei II  
und U + E + D

Sockel: sichtbar abgesetzte Sockel sind  
unzulässig. Der Anstrich ist im  
Farbton der Fassade auszuführen.

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBAUDE

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

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton)  
oder mit wassergebundenen Decken.  
Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

#### 2.1.6 Einfriedungen

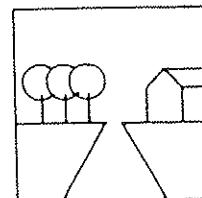
Straßenseitig: senkrechter Holzlattenzaun  
naturbelassen oder hell  
lasiert; durchlaufende  
Zaunsockel unzulässig,  
Zaunhöhe max. 1,20 m

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

Einfriedungsverbot auf Privatgrundstücken

Bei den Parzellen 2-7 und 20-29 ist ein  
Mindestabstand der Einzäunung vom  
Fahrbahnrand von 2,00 m einzuhalten.

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 2.1.7 STÜTZMAUERN

Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig. Max. Höhe 0,75 m

Mit dem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße, den Geländeverlauf auf dem Grundstück (Urgelände und gepl. Gelände) und die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (EFOK) dargestellt.

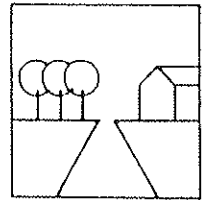
#### 2.1.8 ABSTANDSFLÄCHEN

Entgegen Art. 6 und 7 BayBO dürfen Grenzgaragen bis 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt gebaut werden.

#### 2.1.9 ÜBERFAHRTEN GRÜNSTREIFEN

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

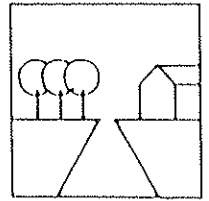
BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
 ORT: NEUKIRCHEN  
 GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- |       |                  |   |
|-------|------------------|---|
| 2.2.1 |                  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches   |
| 2.2.2 |                  | Baugrenze   |
| 2.2.3 | <br><br><br><br> | <p>öffentliche Verkehrsfläche</p> <p>geplante Breite</p> <p>Straßenbegrenzungslinien grün</p> <p>Belagwechsel</p> <p>Fußweg</p> <p>Fußweg, wassergebundene Decke in variabler Breite zwischen 1,0 und 1,5 m</p> |
|       | P                | öffentlich nutzbare Stellplätze   |
| 2.2.4 | WA               | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  |
| 2.2.5 |                  | Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung  |

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
 ORT: NEUKIRCHEN  
 GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.2.6 E + D

Erdgeschoß + Dachgeschoß

U + E + D

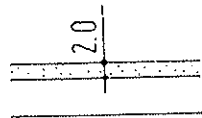
Untergeschoß + Erdgeschoß +  
Dachgeschoß

Bei einer Hangneigung von mehr  
als 1,50 m - gemessen auf die  
Haustiefe - ist zwingend die  
Hausform U + E + D zu wählen  
(Hanghaus)

II

Zwei Vollgeschoße als  
Höchstgrenze

2.2.7



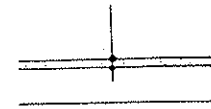
Straßenbegleitgrün auf öffent-  
lichen Flächen

2.2.8



Öffentliche Grünflächen

2.2.9



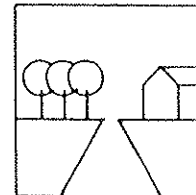
Straßenbegleitgrün auf privaten  
Flächen mit Einfriedungsverbot

2.2.10



Kinderspielplatz

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



### 3. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

##### 3.1.1 Straßenbegleitende Pflanzung

Zu pflanzende Einzelbäume mit Fest-  
legung von Standort und Art

< 0

QR Quercus robur

Stieleiche

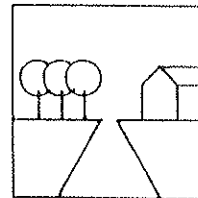
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

AP Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



### 3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBAUME

Die entlang der Erschliessungsstrasse zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Massnahmen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

### 3.1.3 Pflanzflächen am Baugebietsrand

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung

-----

Quercus robur

Stieleiche

Tilia cordata

Winterlinde

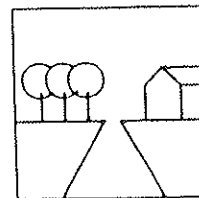
Obstbaumhochstämme

altbewährte bzw. lokaler Sorten  
gem. nachstehender Liste

Pflanzengröße: H2 x v m.B. 8/10



BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Bäume 2. Ordnung  
-----

*Carpinus betulus*  
Hainbuche

*Acer campestre*  
Feldahorn

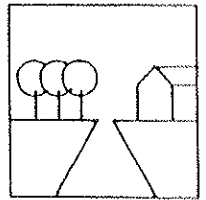
*Sorbus aria*  
Mehlbeere

*Sorbus aucuparia*  
Eberesche

*Populus tremula*  
Zitterpappel

Pflanzengröße: H2 x v 150/200

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Sträucher:

-----  
*Corylus avellana*  
Hasel

*Cornus sanguinea*  
Hartriegel

*Enonymus europaeus*  
Pfaffenhütchen

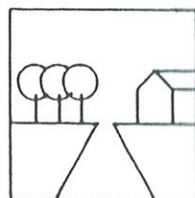
*Rosa canina*  
Hundsrose

*Prunus spinosa*  
Schlehe

*Crataegus monogyna*  
Weißdorn

Pflanzengröße: Str. 2 x v 60/100

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Lokale Apfelsorten:  
-----

- Neukirchner Rambur
- Schöner von Schönstein
- Karl Miedander

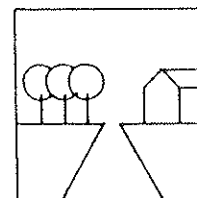
Apfelsorten:  
-----

- 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

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Walnüsse

-----

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

Kirschen:

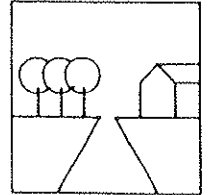
-----

- Bärlat
- Kassins's Frühe
- Große Schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche

Pflanzabstand ca. 10 x 10 m

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

BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



### 3.2 Private Grünflächen

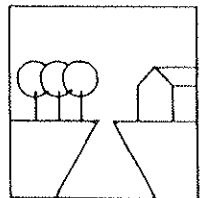
3.2.1 In den privaten Hausgärten ist mind. 1 Obstbaum-Hochstamm als sog. Hausbaum zu pflanzen.

Auswahl aus der vorstehenden Liste altbewährter bzw. lokaler Sorten.

3.2.2 An den an die freie Feldflur grenzenden Grundstücksgrenzen sind nachfolgende heimische Gehölze zu pflanzen:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Bergahorn
  
- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche
  
- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsröse
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel

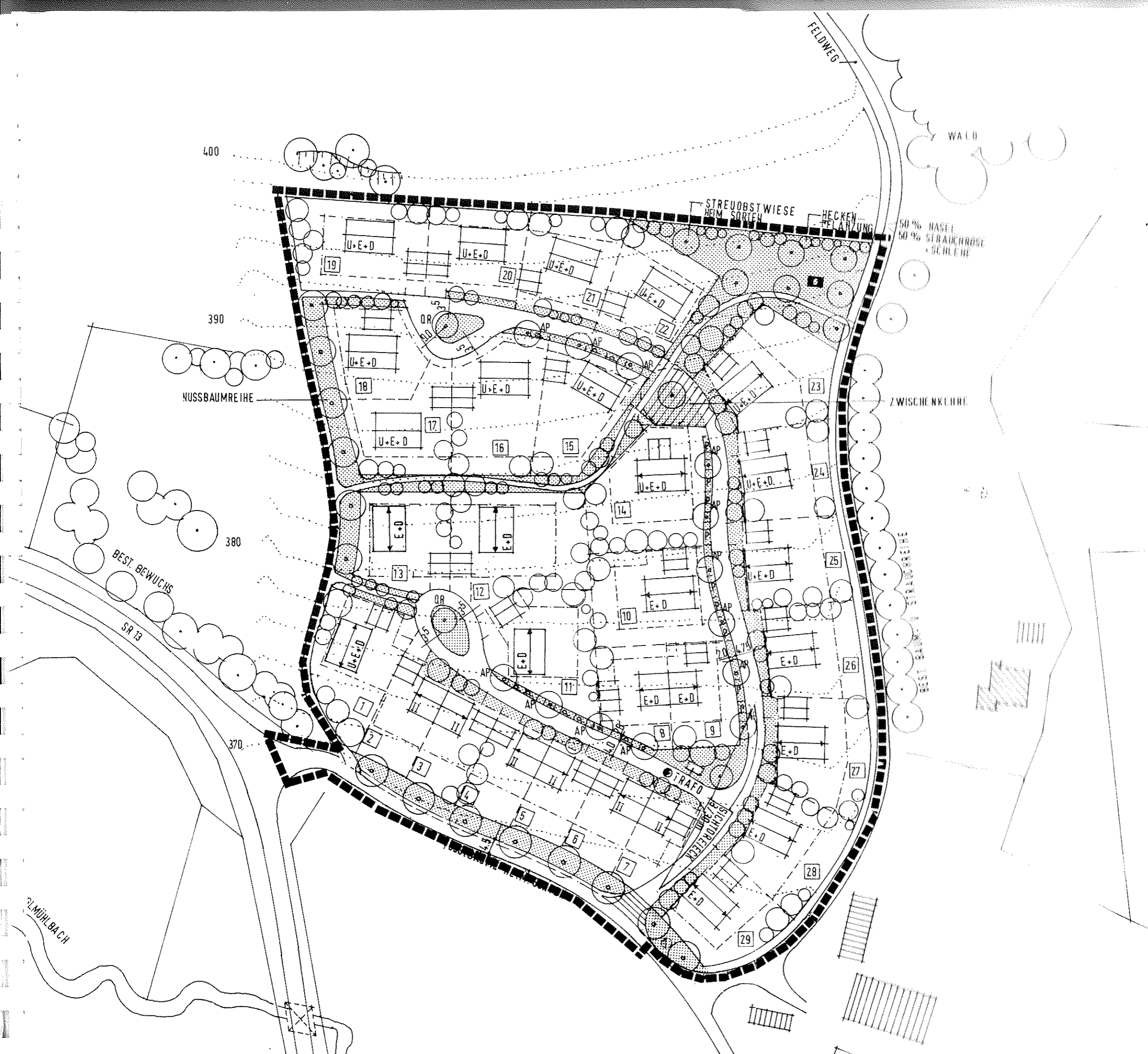
BEBAUUNGSPLAN: "NUSSBAUMER-HÖHE"  
ORT: NEUKIRCHEN  
GEMEINDE: NEUKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



### 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 SR-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.



		PROJEKT 097/93
		NR.
GEMEINDE NEUKIRCHEN		BAUHERR
BAUGEBIET "NUSSBAUMER-HÖHE"		PLAN NR. 5
BEBAUUNGSPLAN		MASSTAB 1:1000
ARCHITECTEN HORNBERGER HILNER + WENY REGENSBURGER STR. 81 94316 STRAUBING TELEFON 09421/82121 TELEFAX 09421/82277	15.11.93 10.04.1994 <i>[Signature]</i>	GEZ. GEÄ. GEÄ.