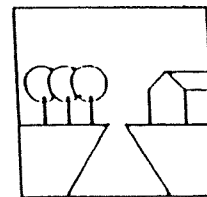


**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

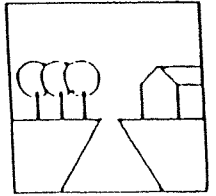
**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                    MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



## INHALTSVERZEICHNIS

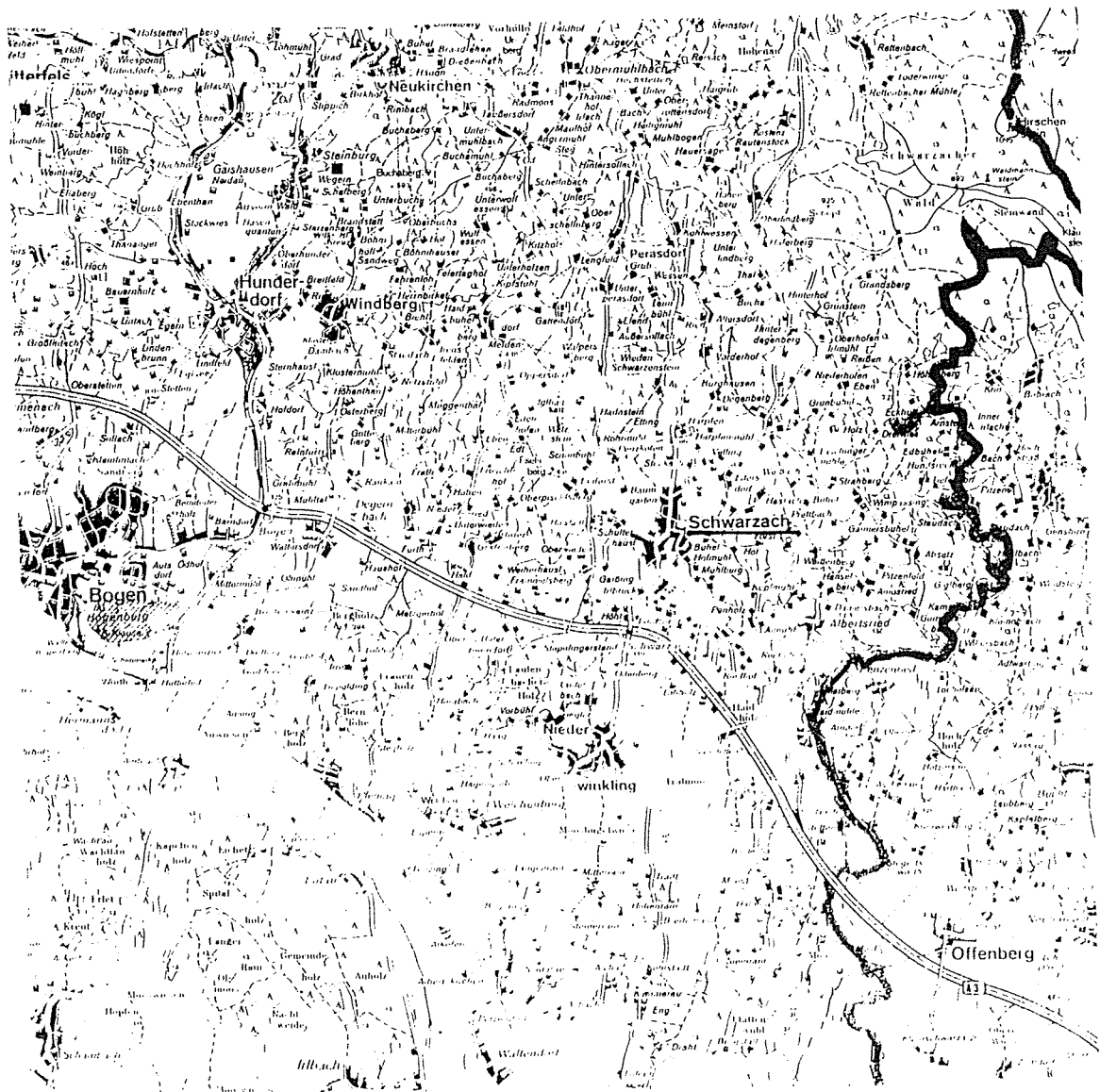
1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. BAULICHE FESTSETZUNGEN
3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. GESTALTUNGSHINWEISE
8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

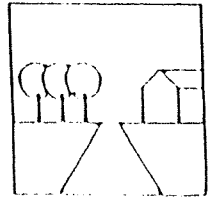


**1. PLANLICHE ÜBERSICHT**

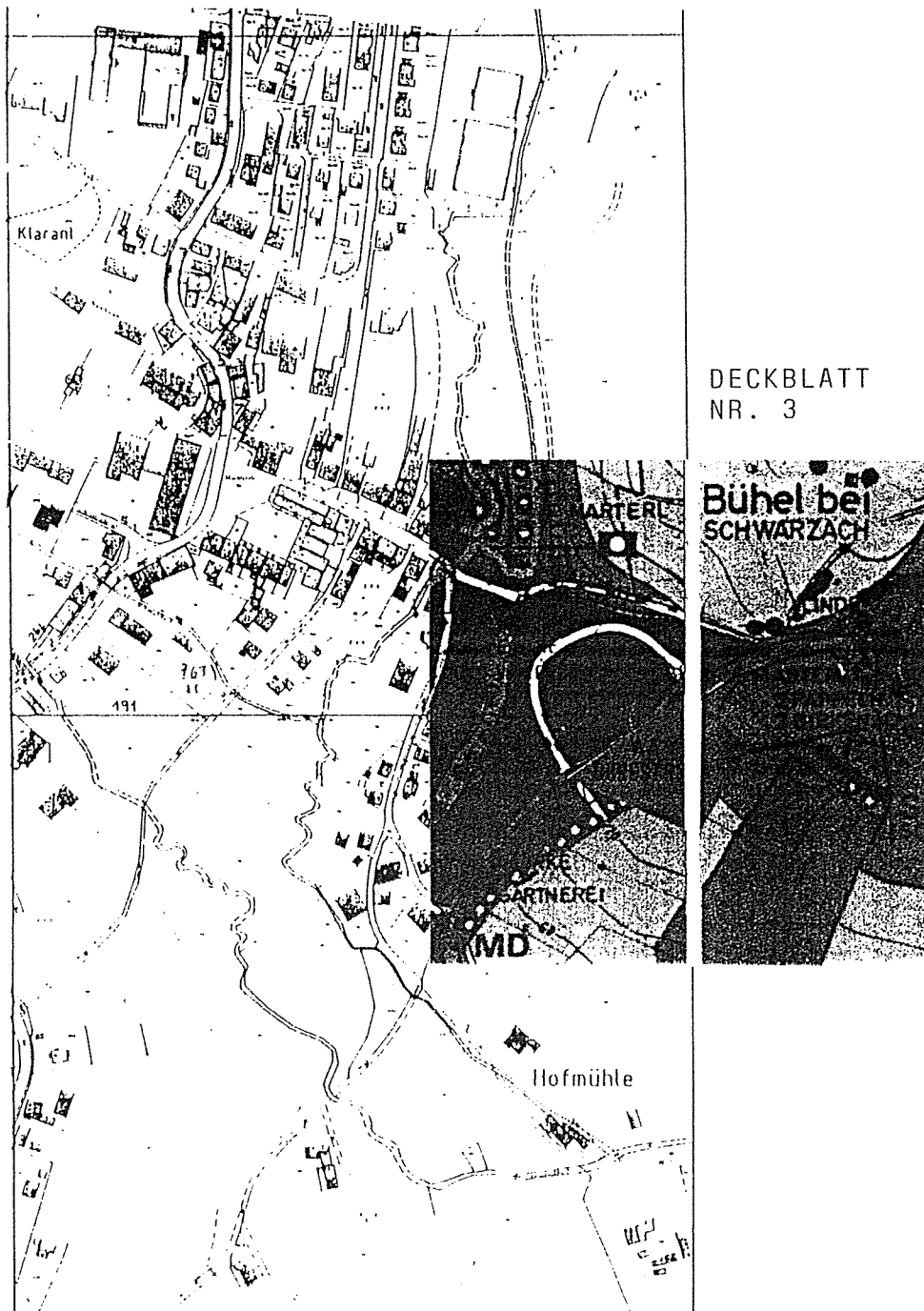
**1.1 KARTE M 1:100 000**



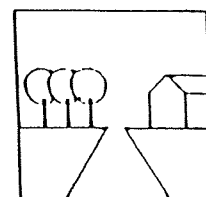
**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



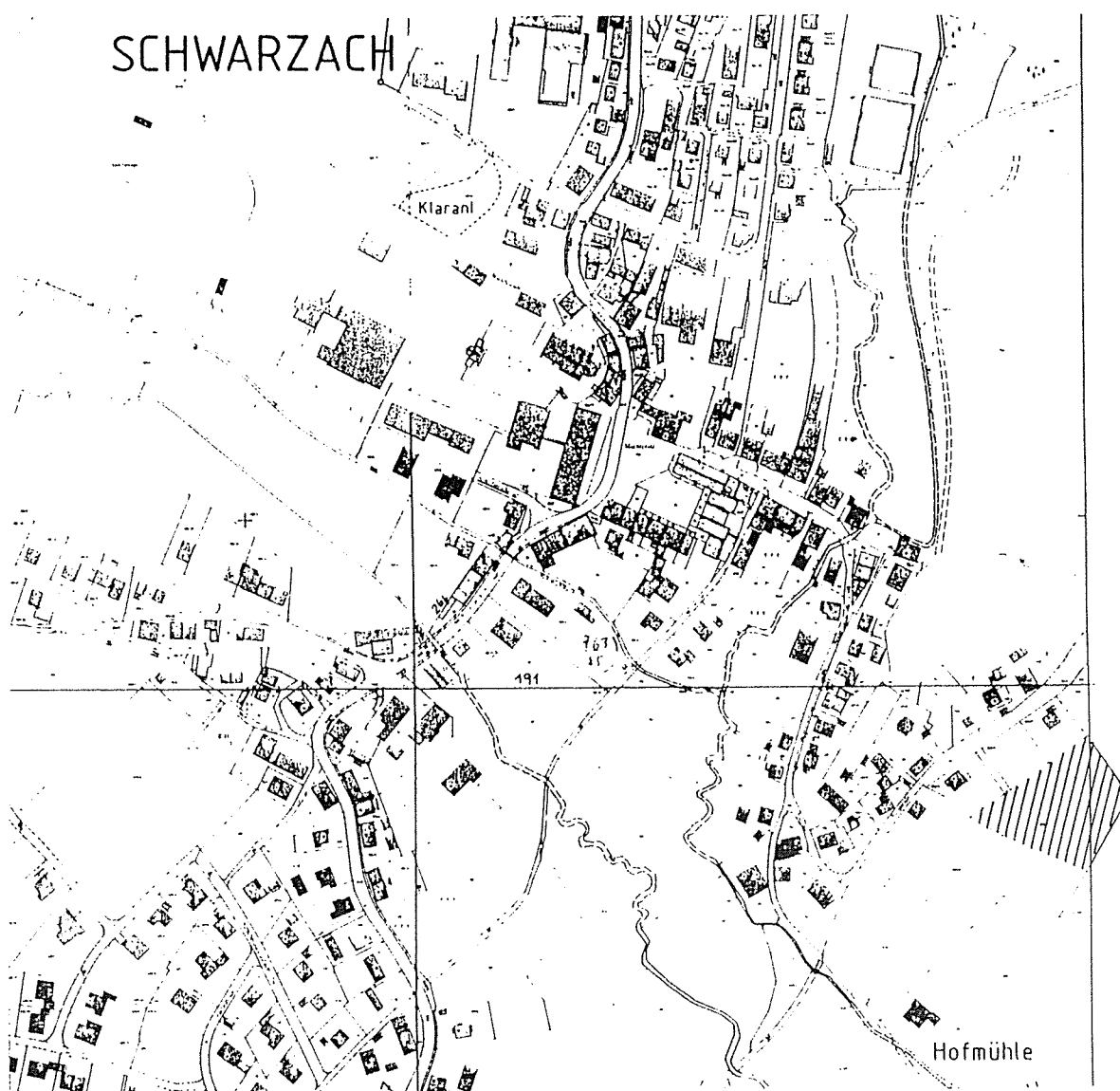
**1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5 000**



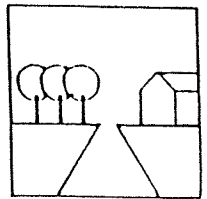
**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5000**



**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**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

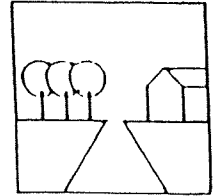
#### 2.1.2       MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

#### 2.1.3       BAUWEISE

Offene Bauweise

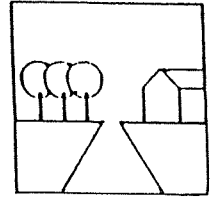
**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



#### 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- Photovoltaik- anlagen:	sind zulässig	
Kniestock:	max. 1,20 m bei E + D max. 0,40 m bei U + E	

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



#### 2.1.5      BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Zufahrten und Stellplätze sind sickerfähig auszubilden (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen etc.).

Asphalтиerte Zufahrten sind unzulässig.

#### 2.1.6      EINFRIEDUNGEN

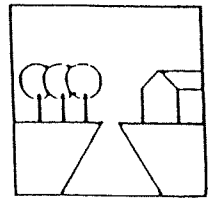
Straßenseitig:      Holzlattenzaun  
                          Zaunhöhe max. 1,20 m

Gartenseitig:      Holzlattenzaun oder  
                          Maschendrahtzaun,  
                          Zaunhöhe max. 1,20 m





**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



### **3.           GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1          ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

##### **3.1.1       STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN**

Zu pflanzende Einzelbäume mit Fest-  
legung von Standort und Art

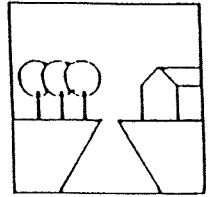
T           Tilia cordata  
            Winterlinde  
            Pflanzengröße: H3 x V m.B. 14/16

##### **3.1.2       SICHERUNG DER STRASSENBÄUME**

Die entlang des Straßenraumes zu  
pflanzenden Bäume sind durch ge-  
eignete Maßnahmen gegen Beschädi-  
gungen durch Fahrzeuge zu schützen.

3.1.3       Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich  
sind nach Fertigstellung der Erschließung  
bzw. Abmarkung der Grünflächen in der  
drauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:           STRAUBING-BOGEN**



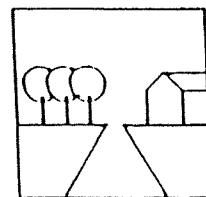
### 3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

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

3.2.2 An den, an die freie Feldflur grenzenden Grundstücksgrenzen sind heimische Gehölze aus nachfolgender Liste zu pflanzen.

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

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



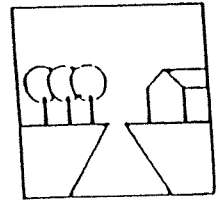
---

**3.2.3      Zeitpunkt der Pflanzungen**


Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

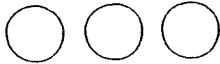
**3.2.4      Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.**

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**




### 3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

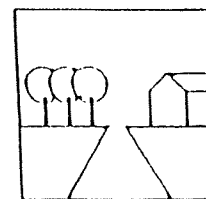
3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)

 Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

3.3.2  zu erhaltende Böschungen

3.3.3  geplante Hecken

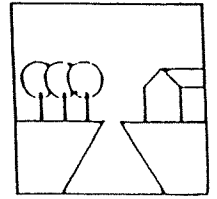
**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                    MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



**4.           PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,  
 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- |       |     |  |
|-------|-----|--|
| 4.1.1 |     | Gebäudebestand                                   |
| 4.1.2 | 370 | Flurstücksnummern                                |
| 4.1.3 |     | Flurstücksgrenzen mit<br>Grenzstein              |
| 4.1.4 |     | Höhenlinien (m. ü. NN)                           |
| 4.1.5 |     | Böschungen (z.T. mit Bepflanzung)                |
| 4.1.6 |     | Parzellennummer                                  |
| 4.1.7 |     | Einrichtungen für die<br>Elektrizitätsversorgung |
| 4.1.8 |     | Bestehender Graben                               |
| 4.1.9 |     | Vorgeschlagener Standort<br>für PKW-Garagen      |

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



---

4.2       TEXTLICHE HINWEISE

4.2.1     OBERFLÄCHENWASSER

Eine Versickerung der Oberflächenwässer direkt im Baugebiet ist wegen der geringen Aufnahmefähigkeit des Untergrundes nicht möglich.

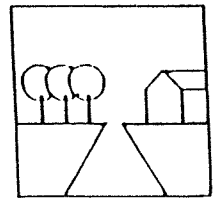
4.2.2     PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden soll verzichtet werden.

4.2.3     ARCHÄOLOGIE

Bei Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**

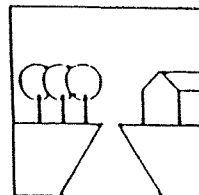


#### 4.2.4      LANDWIRTSCHAFT

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.



**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



## 6. VERFAHREN

### 1. Aufstellungsbeschuß:

Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung vom 05.10.94..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 29.12.94..... ortsüblich bekanntgemacht.

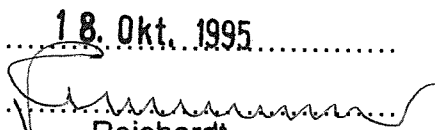
VG Schwarzach, ..... **18. Okt. 1995** .....

.....  
  
**Reichardt**  
Geschäftsstellenleiter

### 2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 24.01.95..... bis 26.01.95..... durchgeführt.

VG Schwarzach, ..... **18. Okt. 1995** .....

.....  
  
**Reichardt**  
Geschäftsstellenleiter

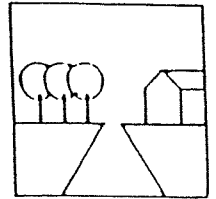
### 3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.95..... wurde mit Begründung in der Zeit vom 29.06.95..... bis 31.07.95..... öffentlich ausgelegt.

VG Schwarzach, ..... **18. Okt. 1995** .....

.....  
  
**Reichardt**  
Geschäftsstellenleiter

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Der Markt Schwarzach beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.05.95 am 20.09.95 als Satzung.

VG Schwarzach, 18. Okt. 1995

**Markt Schwarzach**

  
**Löw**

1 Bürgermeister

Gem. § 11 BauGB angezeigt.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Straubing, 8. NOV. 1995  
**Landratsamt Straubing - Bogen**

I. A.



**Lermer**  
Regierungsrat

5. Genehmigung:

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Bebauungsplan "Burgstraße" mit Bescheid vom ..... genehmigt.

Straubing, den .....

.....  
**LRA Straubing-Bogen**

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 11 BauGB am 21.11.95 ortsüblich bekanntgegeben.

*Ausgefertigt am: 20. Nov. 1995*

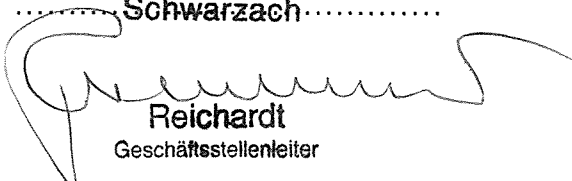
**Markt Schwarzach**

VG Schwarzach, 21. Nov. 1995

**Verwaltungsgemeinschaft  
Schwarzach**

  
**Löw**

1 Bürgermeister

  
**Reichardt**

Geschäftsstellenleiter

PLANUNG:

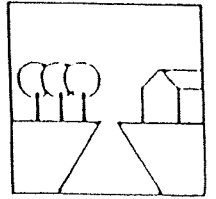
Entwurfsfassung: 07.12.94  
Planfassung: 03.05.95

ARCHITEKTEN  
HORNBERGER  
ILLNER+WENY  
REGENSBURGER STR. 61  
94315 STRAUBING  
TELEFON 09421/82121  
TELEFAX 09421/82277

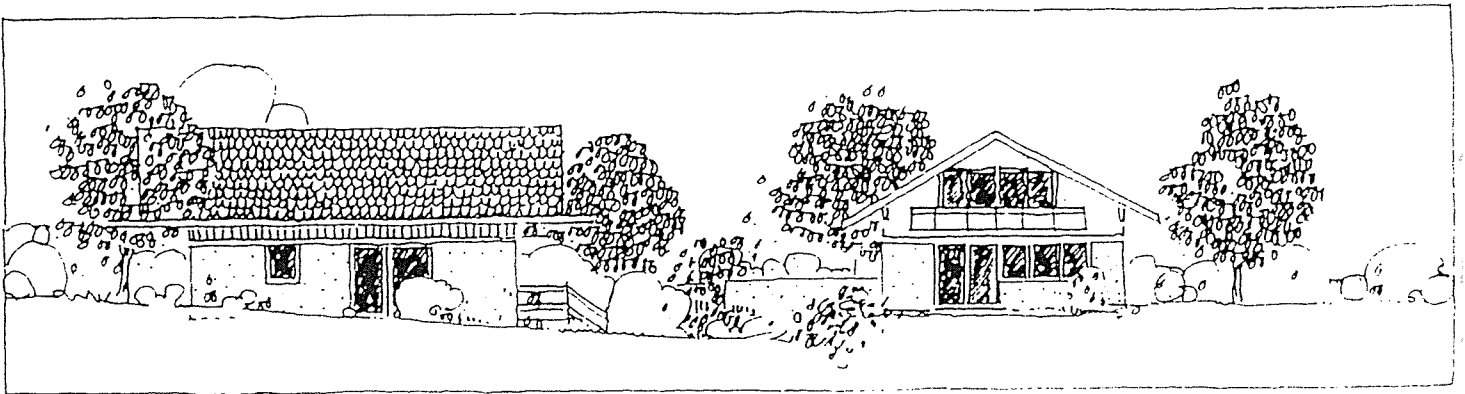




**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



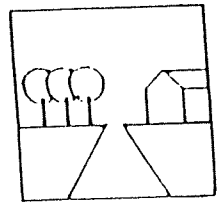
## 7. GESTALTUNGSHINWEISE



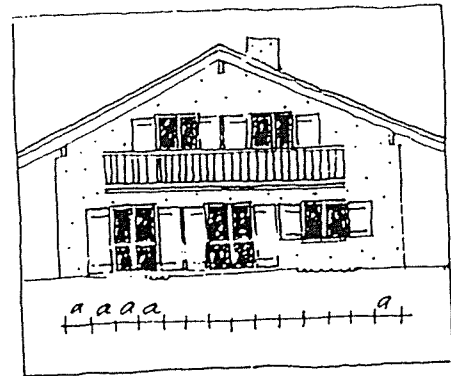
Gebäude in leicht hängigem Gelände:

Ungestörter Verlauf des natürlichen Geländes (Urgeländes) entlang der Gebäude . Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Gebäudelänge - sollte der Typ des sog. Hanghauses, d.h. U + E + D ausgeführt werden.

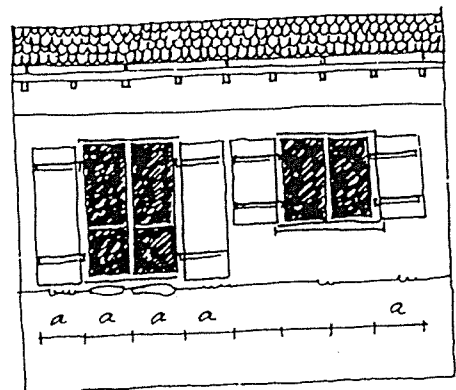
**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



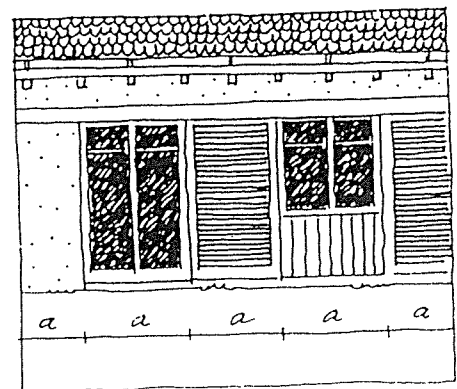
Die traditionelle Lochfassade mit einheitlicher Fensteranordnung



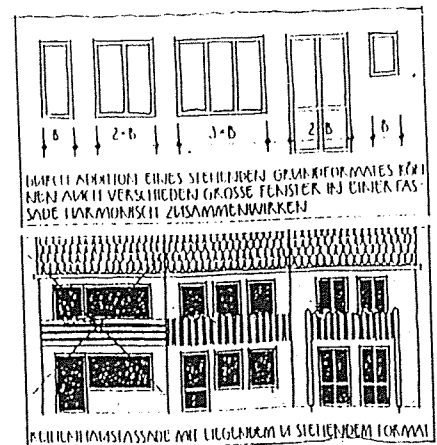
Lochfenster mit Läden; klassische und unproblematische Lösung



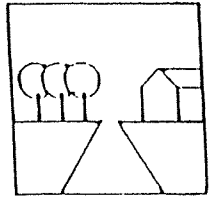
Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht geben, sind zwischen Mauerflächen möglich, evtl. mit Schiebeläden



Additionsmodul stehender Grundformate bringt im Ergebnis harmonische Fassaden



**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



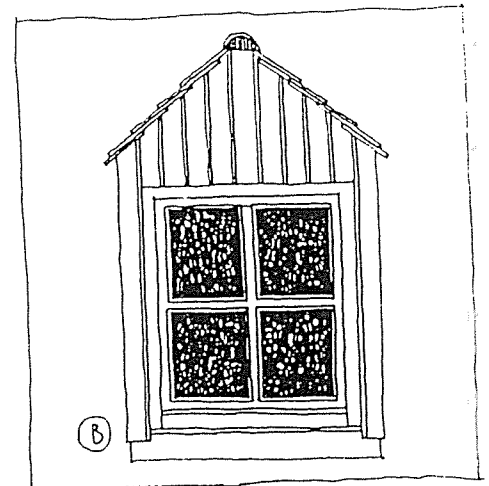
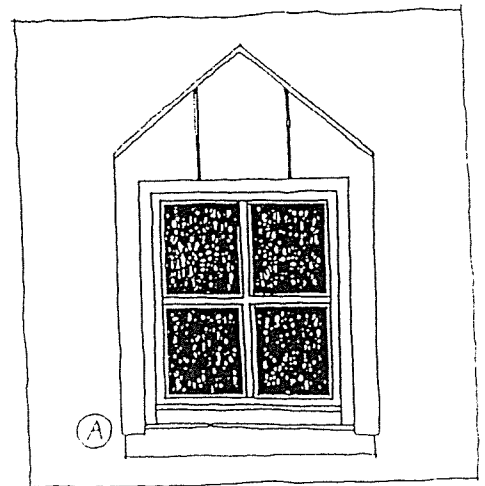
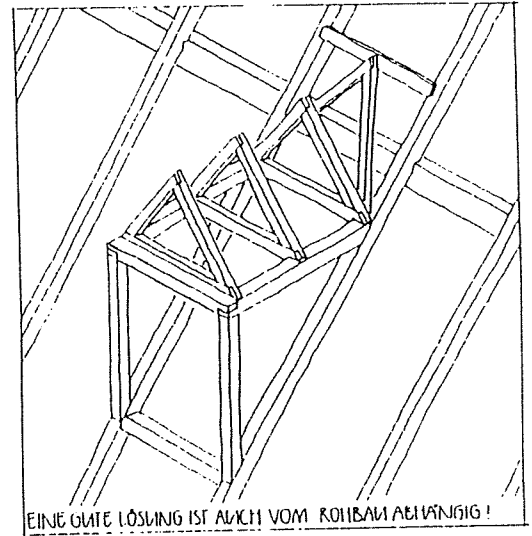
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

1. Rohkonstruktion

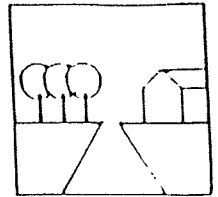
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach

2. Verkleidung

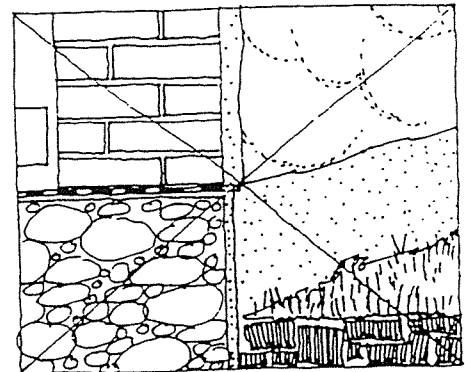
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



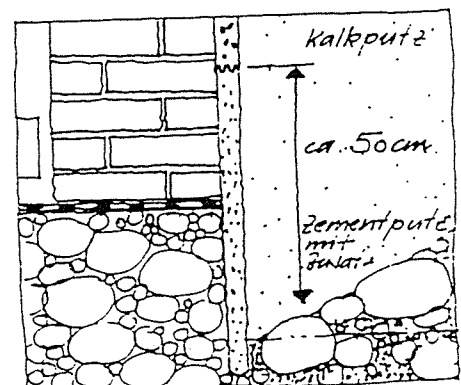
BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"  
 ORT: MARKT SCHWARZACH  
 GEMEINDE: SCHWARZACH  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



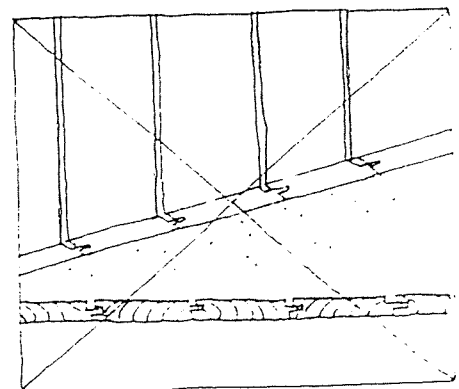
farblich abgesetzte Sockel  
 "stelzen" das Haus auf



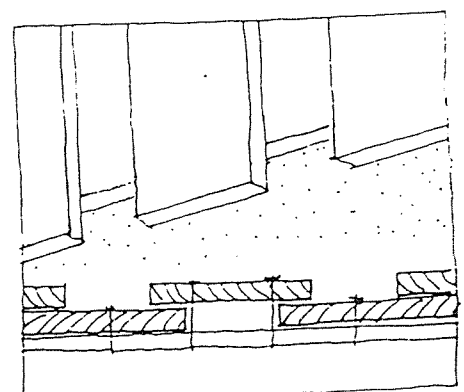
Ein "nahtloser" Übergang kann  
 erreicht werden, wenn der Sockelbereich  
 mit Zementputz in der gleichen Oberflä-  
 chenstruktur wie der Fassadenputz aus-  
 geführt wird.



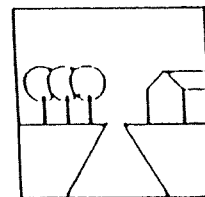
"Nut- und Feder"Schalung wirkt  
 dünn und tapetenhaft



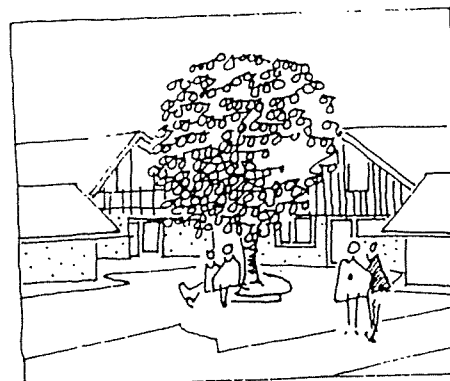
Bewährte senkrechte, überlukkete Schalung,  
 auch "Stülpchalung" aus Fichtenholz.  
 Ausführung auch mit unterschiedlich  
 breiten Brettern möglich.



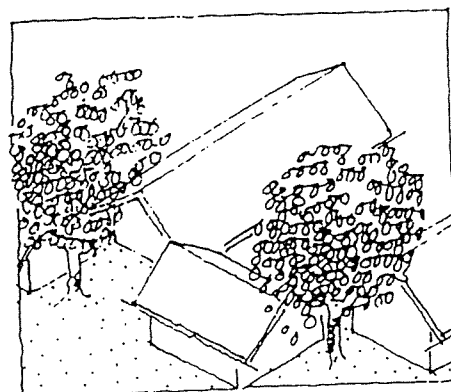
**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



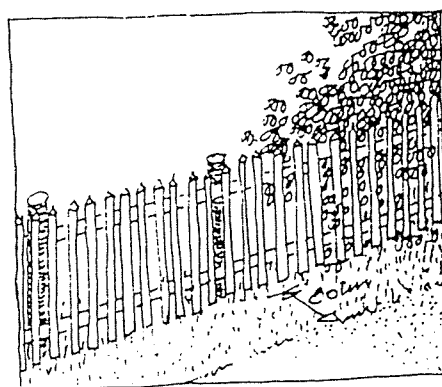
Inmitten der Wohnhausgruppe  
(Anger/Wendeplatz) steht der  
Laubbaum (Gruppenbaum)



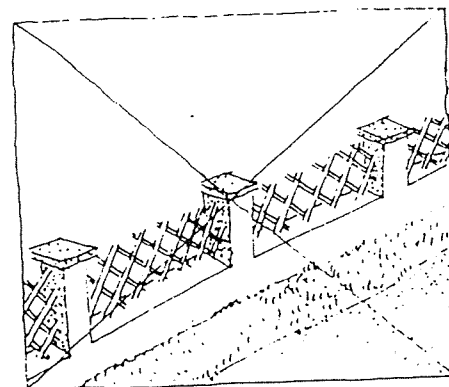
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum  
im Bereich des Eingangs (Auswahl  
gem. Pflanzliste).



Der Hanichelzaun ist heimisch  
und paßt gut in den ländlichen  
Raum

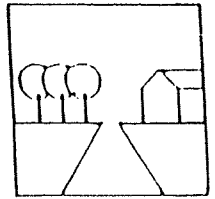


Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauerten  
Pfeilern und Waschbetonabdeckung





**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

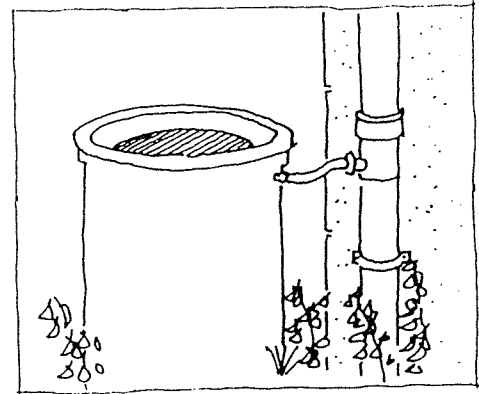


### OBERFLÄCHENWASSER

Trinkwasser ist zu kostbar, um damit den Garten in der trockenen Jahreszeit zu bewässern. Die Verwendung von Regenwasser ist die Alternative.

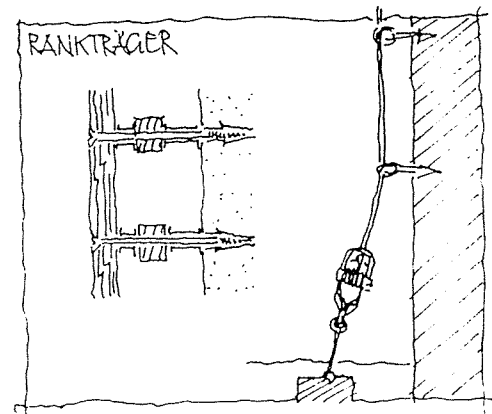
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstopf.

Beide Vorrichtungen lassen sich in Fallrohre aus Kunststoff und Metall einbauen.



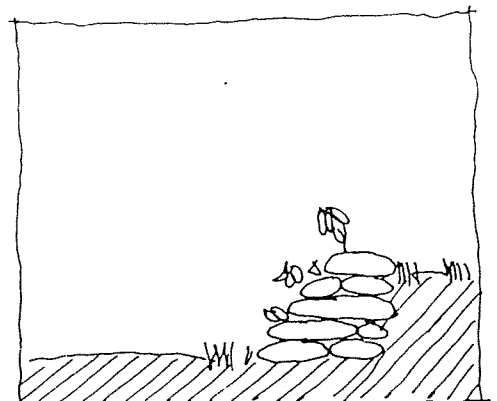
### WANDBEGRÜNUNG

Mit einer Wandbegrünung werden Flächen, die durch die Besiedlung verloren gegangen sind, für den Pflanzenwuchs wiedergewonnen. Begrünte Wände verhindern extreme Schwankungen des Wohnklimas und beleben die bebaute Umwelt. Für die örtliche Ausführung stehen eine Vielzahl erprobter Konstruktionen und Pflanzen zur Verfügung, auch in Kombination von kletternden und hängenden Pflanzen

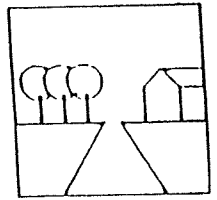


### TROCKENMAUERN

Sie stellen die schönste und dorfgerichteteste Möglichkeit dar, das Gelände zu terrassieren. Gleichzeitig schaffen sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere.



BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"  
 ORT: MARKT SCHWARZACH  
 GEMEINDE: SCHWARZACH  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



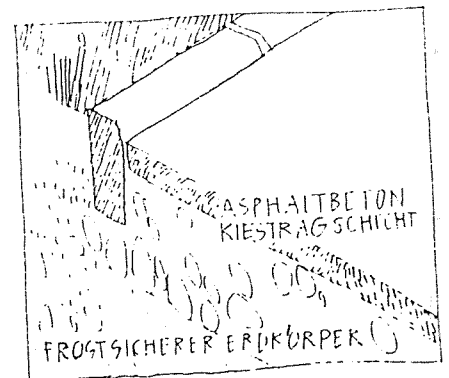
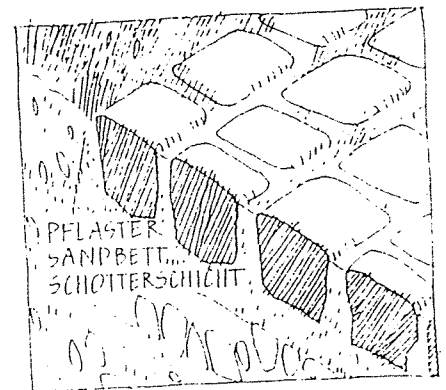
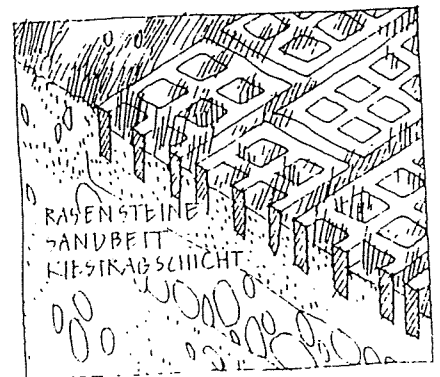
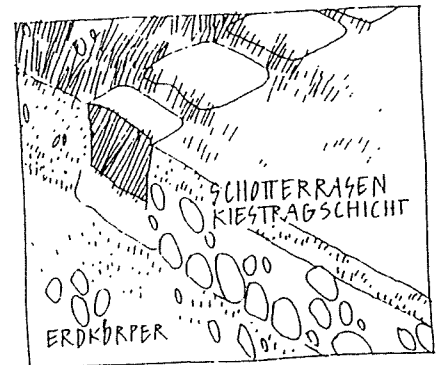
Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives Wohlbefinden.

Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.

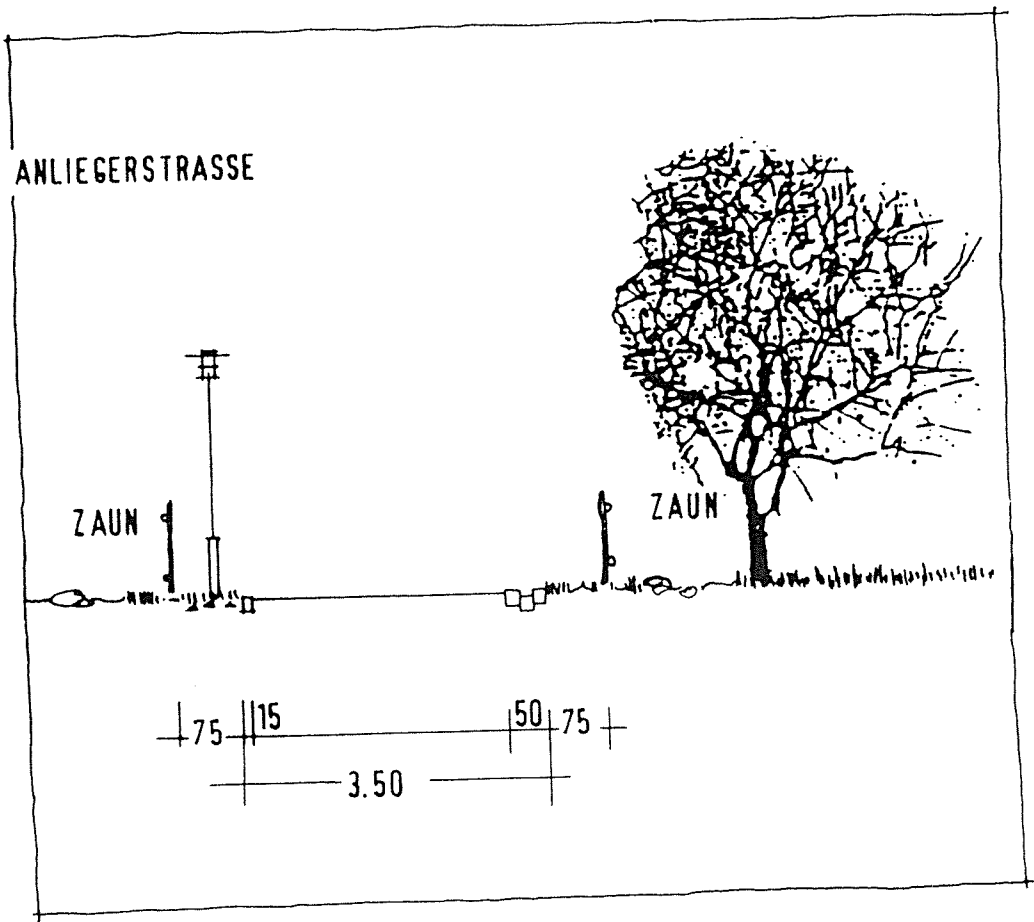
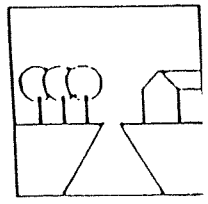
Bei undurchlässigem Aufbau der Parkplatzdecken oder bei Oberflächen, deren Durchlässigkeit nicht ausreicht, kann ein Teil des Regenwassers dem Untergrund über Pflanzstreifen und Baumin-seln auf indirektem Weg zugeführt werden.

Allerdings kann eine Versiegelung der Oberfläche auch sinnvoll und notwendig sein, wenn beispielsweise bei intensiver Nutzung die Gefahr besteht, daß das Grundwasser durch Treibstoffe oder Öle verunreinigt wird. Dies gilt insbesondere bei öffentlichen Park- und Stellflächen in Wasserschutzgebieten der öffentlichen Trinkwasserversorgung, sofern sie dort im Einzelfall zugelassen sind.

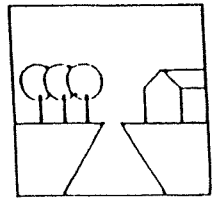
Für den Unterbau der Zufahrten, Höfe und Stellplätze soll anstelle von Kies / Schotter überwiegend Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling eingesetzt werden.



BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"  
ORT: MARKT SCHWARZACH  
GEMEINDE: SCHWARZACH  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                    MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



## 8.            **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### 8.1          PLANUNGSDATEN

#### 8.1.1       AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat von Schwarzach hat am 05.10.1994 beschlossen, den Bebauungsplan "Burgstraße" mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

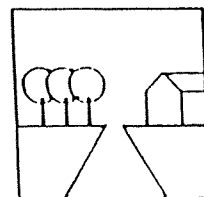
#### 8.1.2       PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwarzach.

Im Flächennutzungsplan ist das künftige Baugebiet "Burgstraße" derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im sog. "Parallelverfahren" geändert.

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:         STRAUBING-BOGEN**



## 8.2           LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

### 8.2.1       LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Bühel. Es bildet zusammen mit dem benachbarten Sondergebiet der Sozialtherapeutischen Siedlung Birkenhof den östlichen Abschluß der Ortsbebauung Schwarzachs.

### 8.2.2       DERZEITIGE NUTZUNG

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

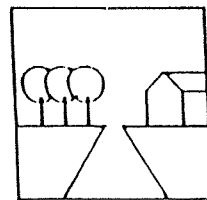
### 8.2.3       VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über eine, in die Burgstraße mündende Stichstraße erschlossen.

### 8.2.4       GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Grundstück Fl. Nr. 650/5 der Gemarkung Schwarzach.

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



### 8.3       PLANUNGSVORGABEN

#### 8.3.1     PLANUNGSZIEL DES MARKTES SCHWARZACH

Das zur Bebauung vorgesehene Areal grenzt im Westen an die bestehende Wohnbebauung der Burgstraße und im Norden an das Gelände der Sozialtherapeutischen Siedlung.

Mit dem kleineren Wohngebiet sollen bestehende Bauflächen arrondiert werden; eine weitere Ausdehnung des Baugebietes nach Osten ist nicht vorgesehen.

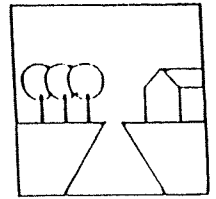
#### 8.3.2     TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt in Nord - Süd - Richtung um ca. 6 m.

#### 8.3.3     NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland sind auf dem Areal keine Gehölzbestände oder andere wertvolle Vegetationsformen vorhanden.

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:           STRAUBING-BOGEN**



#### 8.4           PLANUNGSERLÄUTERUNG

##### 8.4.1       BEBAUUNGSKONZEPT

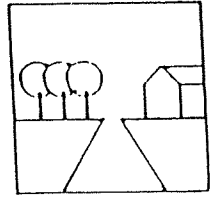
Das kleine Baugebiet "Burgstraße" besteht aus 5, sich um einen Wohnhof gruppierenden Gebäuden.

##### 8.4.2       GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die Eingrünung des Siedlungsrandes erfolgt auf privaten Flächen.

In der Angerfläche der Wohnhausgruppe (Wendeplatz) wird eine Winterlinde gepflanzt.

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### 8.4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

##### 8.4.3.1 STRASSEN UND WEGE

Das Baugebiet wird über eine in die Burgstraße mündende Stichstraße mit Wendeschleifen erschlossen.

Gesamtbreite: 5,00 m  
Fahrbahnbreite: 3,75 m

##### 8.4.3.2 WASSER, ABWASSER,

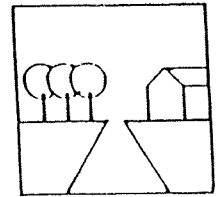
Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

Die Entsorgung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Mischsystem der gemeindlichen Kläranlage.

Der Kanal verläuft in der Burgstraße.



**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT:                   MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE:           SCHWARZACH**  
**LANDKREIS:          STRAUBING-BOGEN**



---

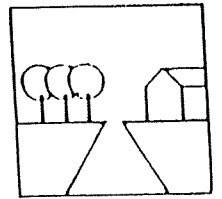
#### 8.4.3.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Das Gebiet soll verkabelt werden.

#### 8.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



8.5 FLÄCHEN

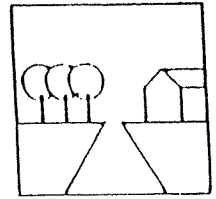
8.5.1 Bruttowohnbauland ca. 5.850 m<sup>2</sup>

8.5.2 Öffentliche Verkehrswege  
incl. Randstreifen ca. 784 m<sup>2</sup>

8.5.3 Nettowohnbauland

Parz.Nr.	ca. Fläche / m <sup>2</sup>
1	1.051 m <sup>2</sup>
2	1.171 m <sup>2</sup>
3	986 m <sup>2</sup>
4	990 m <sup>2</sup>
5	868 m <sup>2</sup>
	-----
	5.066 m <sup>2</sup>

**BEBAUUNGSPLAN: "BURGSTRASSE"**  
**ORT: MARKT SCHWARZACH**  
**GEMEINDE: SCHWARZACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



8.6	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN		
8.6.1	Gründerwerb Straßen 784 m <sup>2</sup> á .....	DM / m <sup>2</sup>	..... DM
8.6.2	Straßenerschließung 784 m <sup>2</sup> á 100,--	DM / m <sup>2</sup>	78.400,-- DM
8.6.3	Beleuchtung	pausch.	5.000,-- DM
8.6.4	Kanal 120 lfdm x 750,--	DM	90.000,-- DM
	Wasserleitung 120 lfdm x 300,--	DM	36.000,-- DM

Die Kostenschätzung basiert auf überschlägigen Vergleichswerten.

Eine genaue Kostenermittlung kann erst nach Vorliegen der Objektplanung erfolgen.