

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) "BAUMGARTEN"

1. BAUABSCHNITT

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Fassung vom 08.07.1992
Geändert auf Grund MGR-Beschluß vom 20.01.1993
Als Satzung beschlossen am 13.10.1993

*Ausgefertigt nach Durchführung
des Genehmigungsverfahrens:*
Schwarzach *020394* Markt Schwarzach

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofsstraße 1
94327 Bogen
Tel. 09422/5477, Fax 5256

Gerald Eska
.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Planungsträger:
Markt Schwarzach

LÖW
Bürgermeister

Marktplatz 1
94374 Schwarzach
Tel. 09962/515, Fax 2528
Schwarzach, - 4. Nov. 1993

Max Löw
.....
Max Löw
1. Bürgermeister



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN, S. PLAN

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGS-
PLAN NACH § 9 BAUGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Von den Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1.2.1 Für I + D gilt als Obergrenze:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5 bei E + D

1.2.2 Für II gilt als Obergrenze:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 *22.30/19*
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8 *22.30/20*

1.2.3 Bei den Bauparzellen 33, 35 und 36 sind in den Untergeschoßen keine Schlafräume zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässig ist eine Traufhöhe über gewachsenem Gelände bis 4,5m bei E + D, bis 6 m bei II.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bebauung richtet sich nach der BayBO. Es wird die offene Bauweise festgesetzt (Gebäudelänge max. 50 m). Baukörper ab 20 m Seitenlänge sind baulich mind. um einen Meter versetzt anzuordnen.

Bereiche, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind im Plan festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.6.1 Strom-, Fernmelde- und Wasserleitungen sowie Oberflächen- und Schmutzwasserleitungen sind unter öffentlichen Fahrbahnen und Gehwegen zu verlegen. Die straßenbegleitenden Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Ein Mindestabstand sämtlicher Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist zur Vermeidung später auftretender Konflikte und zum langfristigen Erhalt der Bäume durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten (s. Anlage 5.1 - Schnitt).
- 1.6.2 Überschüssiges Oberflächenwasser von öffentlichen Erschließungsflächen und von privaten Dach- und Stellplatzflächen ist innerhalb der bebauten Flächen über ein getrenntes Leitungssystem zu erfassen und über vorgelagerte Absetzbecken dem vorhandenen Seitengraben zum Rohrmühlbach bzw. im Westen - ggf. über eine neu anzulegende Oberflächenwassermulde am Anwesen Tremml vorbei - direkt dem Rohrmühlbach zuzuleiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Dachform: Zulässig sind Satteldächer oder gegeneinander stehende Pultdächer. Flachdächer, auch bei Garagen, anderen Nebengebäuden oder und der Trafostationen, sind unzulässig.
- 2.1.2 Dachneigung: 28° bis 33°
- 2.1.3 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten (Ziegel- oder Betonpfannen), Farbe rot und rotbraun;
- 2.1.4 Solaranlagen: Zulässig bei gleichem Neigungswinkel wie die Dachfläche und einer max. Höhe ab OK Dachkante von 25 cm.
- 2.1.4 Dachgauben: Zulässig sind stehende, Schlepp- oder Tonnengauben, zusammen bis zu einem Drittel der Dachlänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte. Mindestabstand zur Gebäudestirnseite bzw. Giebelwand 3 m. Unzulässig ist die gleichzeitige Anordnung von Dachgauben und Dachfenstern auf einer Dachseite. Die Vorderansichtsfläche je Gaube darf 2,50 m² nicht überschreiten.

- 2.1.5 Traufüberstand und Ortgang: mind. 0,50 m, max 1,00 m
- 2.1.6 Kniestock: bei E + D max. 1,20m, ab OK RFB bis UK Dachkonstruktion bei II nicht zulässig
- 2.1.7 Gebäudesockel: max. 0,50 m über derzeitigem Gelände
- 2.1.8 Fassadengestaltung: Die Außenflächen sind mit Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Senkrecht angebrachte Holzverschalungen ohne deckende Farbzusätze, Glasanbauten zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind zulässig. Unzulässig sind Waschbetonplatten, Glasbausteine, Asbestzementwerkstoffe, Klinker, reflektierende Metallverkleidungen.
- 2.1.9 Hanghaus als Bautyp: Bei mehr als 1,50 Höhenunterschied des anstehenden Geländes auf die Länge einer Gebäudeseite ist im Bereich der freistehenden Einzelhäuser der Bautyp eines Hanghauses zu wählen (Untergeschoß + Erdgeschoß - ausgebautes Dachgeschoß hier nicht zulässig). Im Bereich von Doppelhäusern, Hausgruppen und Geschoßwohnungsbauten sind entsprechende Höhenversätze vorzunehmen.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen

- 2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Form und Gestaltung anzupassen. Bei vollständiger Dachbegrünung sind auch flach geneigte Pult- oder Flachdächer zulässig. Bei zeitlich versetzter Errichtung von unmittelbar aneinander gebauten Garagen entlang gemeinsamer Grenzen ist die zweite an die erste in Höhe, Form und Dachneigung anzupassen.
- 2.2.2 Vor jeder Garage ist ein Stauraum mit 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf. Aneinander grenzende Stauräume auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze ebenfalls nicht eingezäunt werden. Sämtliche PKW-Stauräume oder Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszubilden, versiegelnde Asphalt- oder Betonflächen sowie knirschverlegte Verbundpflaster sind nicht zulässig.

- 2.2.3 Je Wohneinheit sind mindestens eine Garage mit vorgelager-tem Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen.
- 2.2.4 Tiefgaragen sind außerhalb überbauter Geschosse mind. 60 cm zu überdecken. Tiefgaragengeschosse und deren Zufahrten sind nicht auf die zulässige GRZ oder auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (s.a. Ziff. C5.).

2.3 Einfriedungen:

- 2.3.1 Straßenseitig und zu öffentlichen Flächen hin: max. 1,10m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jäger"zäune) und/oder geschnittene oder freiwachsende Hecken.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,10 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune und/oder geschnittene oder freiwachsende Hecken.
- 2.3.3 Durchlaufende Betonsockel oder Streifenfundamente sind in einer Höhe von maximal 20 cm über Gelände- bzw. Straßenoberkante zulässig (s. aber Ziff. C.4.7).

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Private Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von jeweils max. 50 cm ab derzeitigem Gelände zulässig.

In einem mindestens 2 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes).

Die Ausbildung jeglicher Stützmauern ist unzulässig.

2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege

- 2.5.1 Öffentliche Erschließungsstraßen sind bituminös zu befestigen.
- 2.5.2 An den im Plan gekennzeichneten Einmündungen und Kreuzungsbereichen sind Belagsänderungen in Form von Pflasterflächen vorzunehmen, um den Wohncharakter der Siedlung zu betonen. Art und Umfang werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.
- 2.5.3 Wohnhöfe und im Plan gekennzeichnete kleinere Erschließungsflächen sind mit Pflaster auszubilden.

2.5.4 Der 2,50m - 3,00m breite Mehrzweckstreifen ist wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), mit Rasengittersteinen oder mit Schotterrasen auszubilden. Der Streifen ist höhengleich (!) mit der Fahrbahn herzustellen, das Entwässerungsgefälle ist nach Möglichkeit zum Randstreifen hin auszulegen, um dessen Versickerungsfläche mit zu nutzen. Straßeneinläufe sind in diesem Fall an die Außenkanten der Randstreifen zu legen.

2.5.5 Die Fußwege sind entspr. den Festsetzungen durch Planzeichen als Pflasterflächen bzw. mit wassergebundener Kiesdecke auszubilden. Eine bituminöse Befestigung ist nicht zulässig.

3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Erschließungsabschnitte fertigzustellen.

3.1.2 Bachaue

Für den Bereich der Talsenke des Seitenzulaufes zum Rohrmühlbach ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan im Maßstab mind. 1 : 200 aufzustellen.

Insbesondere sind Anzahl, Art und Verteilung der hier geplanten Spielgeräte aufzuzeigen.

3.1.3 Liste zu verwendender Gehölzarten für geschlossene Gehölzpflanzungen (Randeingrünungen, kleinere Pflanzflächen)

Pflanzgrößen: Sträucher 2xv, o.B., 60 - 100cm
Heister 2xv, o.B. (z.T. m.B.), 150 - 200cm

Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. je 5-7 Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut; Heisteranteil ca. 10%; Pflanzabstand ca. 1,00 x 1,20m

Acer campestre	He.	-	Feldahorn
Betula pendula	Hei.	-	Sandbirke
Carpinus betulus	Hei.	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	Str.	-	Hartriegel
Corylus avellana	Str.	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	Str.	-	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Str.	-	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Hei.	-	Rotbuche
Frangula alnus	Str.	-	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Hei.	-	Gem. Esche
Ligustrum vulgare	Str.	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Str.	-	Gem. Heckenkirsche
Populus tremula	Hei.	-	Zitterpappel
Prunus avium	Hei.	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Str.	-	Schlehe
Pyrus pyraster	Hei.	-	Wildbirne
Quercus robur	Hei.	-	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Str.	-	Kreuzdorn
Rosa canina s.S.	Str.	-	Hundsrose
Salix caprea	Str.	-	Salweide
Sambucus racemosa	Str.	-	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Hei.	-	Eberesche
Sorbus torminalis	Hei.	-	Elsbeere
Tilia cordata	Hei.	-	Winterlinde
Viburnum lantana	Str.	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Str.	-	Wasserschneeball

3.1.4 Liste zu verwendender Gehölzarten im Bereich der Bachau und an den Oberflächenwasser-Absetzmulden

Stückzahl und Artenzusammensetzung je nach Größe und Feuchtigkeit der Pflanzflächen

Fraxinus excelsior	Hei 2xv o.B.	200-250	- Gemeine Esche
Alnus glutinosa	Hei 2xv o.B.	150-200	- Schwarzerle
Viburnum opulus	Str 2xv o.B.	60-100	- Wasserschneeball
Prunus padus	Str 2xv o.B.	60-100	- Traubenkirsche
Frangula alnus	Str 2xv o.B.	60-100	- Faulbaum
Salix cinerea	Str 2xv o.B.	60-100	- Asch-Weide
v.a. Weiden			

3.1.5 Liste zu verwendender Obstbäume

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuß:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten; alle Bäume nur als Hochstämme (!).

3.1.6 Sicherung der Baumstandorte, Mindestpflanzfläche

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen im Straßenraum (Mehrzweckstreifen, Fahrbahnrand) sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Baumschutzgitter oder -bügel o.ä.).

Der unversiegelte Wurzelbereich je Einzelbaum muß mind. 4qm betragen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist hier zusätzlich je Einzelbaum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

3.1.7 Wiesenflächen, Uferstaudensaum

Verbleibende oder neu angelegte Wiesenflächen sind durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr als extensive Flächen zu erhalten. Erforderliche Neuansaat sind mit standortangepaßtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Ein ausreichend breiter Streifen an den Ufern des Bachlaufes (beidseitig mind. 2 m) ist durch einmalige Mahd nur alle 2-3 Jahre (!) unter Entfernung des Mähgutes als Hochstaudensaum zu erhalten.

Ebenso ist die Biotopfläche Nr. 164.03 von der Gemeinde alle zwei Jahre im Herbst unter Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.1.8 Herbizide, Pestizide und Mineraldünger

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Mineraldünger auf öffentlichen Flächen ist zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers grundsätzlich nicht zulässig.

3.2 Private Grünflächen (Hausgärten) und Gemeinschaftliche Grünflächen (im Geschoßwohnungsbau)

3.2.1 Je angefangene 300 qm Fläche ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum-Hochstamm (!) als Hausbaum zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer innerer Durchgrünung zu erzielen.

3.2.2 Für Gestaltungshinweise zur naturnahen Anlage privater Hausgärten wird jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre ausgehändigt. Damit entfällt die Verpflichtung zur Erstellung gesonderter Gestaltungspläne für private Hausgärten.

3.2.3 Für Geschoßwohnungsbauten ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan im Maßstab mind. 1 : 200 aufzustellen.
Insbesondere sind Art, Größe und Anordnung der Gehölze, Art und Umfang der Oberflächenbefestigung, evtl. geplanter Geländemodellierung und die Anzahl und Lage der Stellplätze nachzuweisen.
Je 5 Stellplätze ist dabei ein großkroniger Laubbaum vorzusehen.

C. Hinweise

C.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Bürger im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Geruchs-, Staub- und Geräuscentwicklungen tolerieren.

C.2 Bodendenkmäler

Vor Beginn jeglichen Humusabtrages für die Erschließungsarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologe Herr Böhm) im Landratsamt Straubing-Bogen (Tel. 09421/973-263 oder 09422/5897) frühzeitig zu verständigen, um diese Arbeiten zu überwachen und die entstehenden Erdaufschlüsse auf Bodendenkmäler durchsehen zu können. Bauträger und ausführende Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

C.3 Nutzung von Dach- und Oberflächenwasser

Anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser sollte zur Schonung des Trinkwasserverbrauches in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung benutzt werden. Überschüssiges Wasser sollte über Gartenteiche, Feuchtbiotope oder Sickerflächen auf den einzelnen Parzellen dem Grundwasser wieder zugeführt werden, wo dies die Bodenverhältnisse zulassen; verbleibendes Restwasser ist den Oberflächenwasserleitungen bzw. -gräben zuzuleiten.

C.4 Zusätzliche Hinweise für private Grün- und Freiflächen

C.4.1 Wandbegrünung von Garagen und Nebengebäuden

Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sollten allseitig mit Kletter- oder Spalierpflanzen begrünt werden.

C.4.2 Strauchpflanzungen

Mindestens 25 % jeder Grundstückseite sollte zur inneren Durchgrünung des Baugebietes mit einer 2-3 reihigen Strauchpflanzung bepflanzt werden.

C.4.3 Pflanzenauswahl

Gerade im ländlichen Raum sollten fremdländische Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) nicht verwendet werden; einheimischen Gehölz- und Staudenarten sollte der Vorzug gegeben werden.

C.4.4 Herbizide, Pestizide und Mineraldünger

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Mineraldünger auf privaten Flächen sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers unterbleiben.

C.4.5 Oberflächenbehandlung von Holzzäunen

Holzzäune sollten nicht mit lösemittelhaltigen Lacken und Lasuren behandelt werden.

C.4.6 Kompostflächen, Restmüllfassung

Pro Grundstück sollte zur Wiederverwertung organischen Materials ein Kompostplatz errichtet werden. Ausreichend große Stellflächen, auch für mehrere Restmüllbehälter (für die gepl. Einführung getrennter Restmüllfassungen oder eine Biotonne), sollten auf den Privatparzellen vorgesehen werden.

C.4.7 Zaunsockel

Durchlaufende Betonsockel oder Streifenfundamente sollten aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht angelegt werden. Vorzuziehen sind v.a. an den seitlichen Grundstücksgrenzen Einzel- bzw. Punktfundamente.

C 5 Tiefgaragen

Im gesamten Geschoßwohnungsbau sollten für eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke wegen des hohen Flächenverbrauches von (oberirdischen) Garagen nur Tiefgaragen errichtet werden.

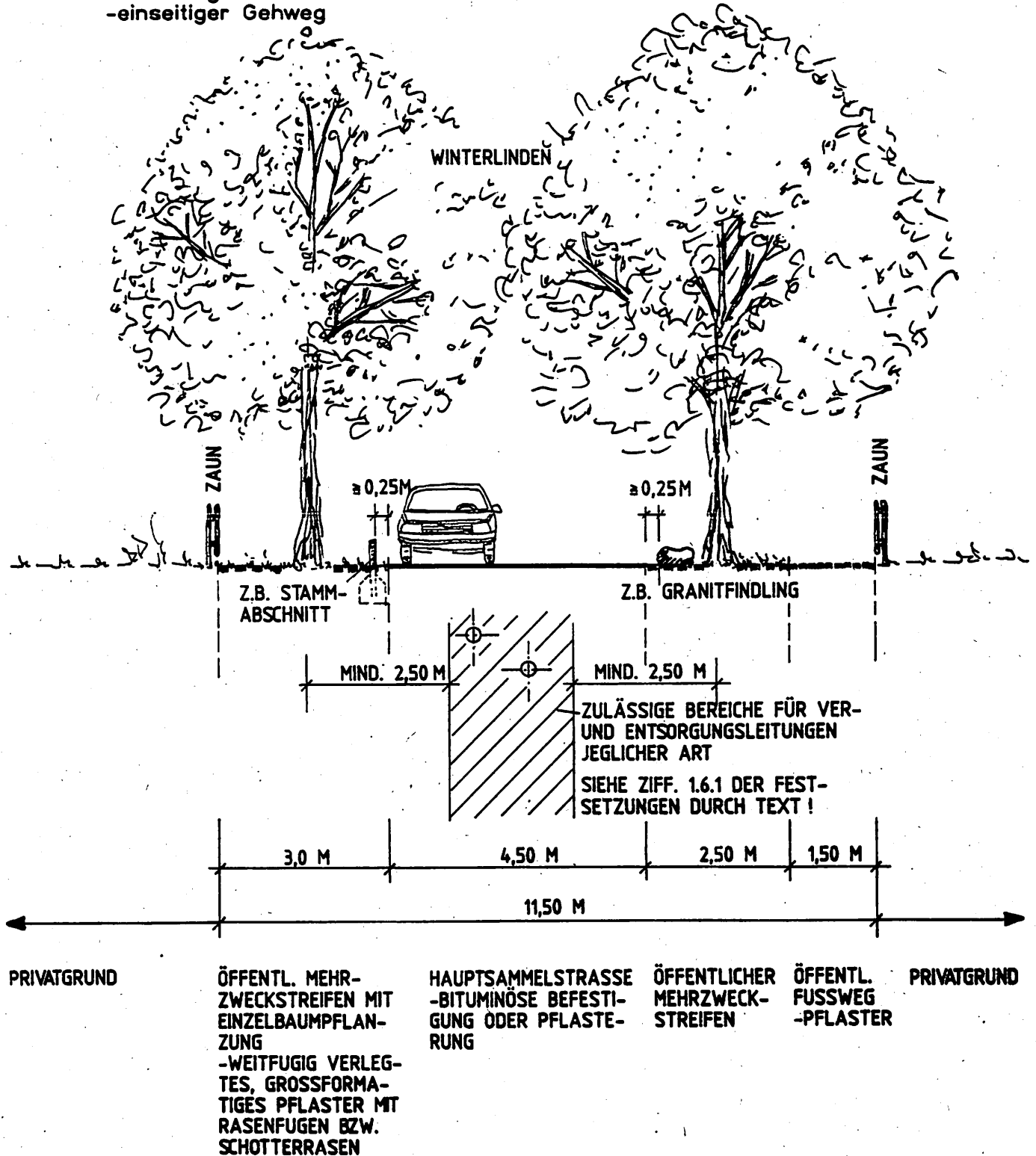
C.6 Bauschutt-Recycling

Für Straßen- und Wegeunterbau sollte zur Schonung natürlicher Ressourcen nur aufbereiteter Bauschutt verwendet werden.

D. Anlagen

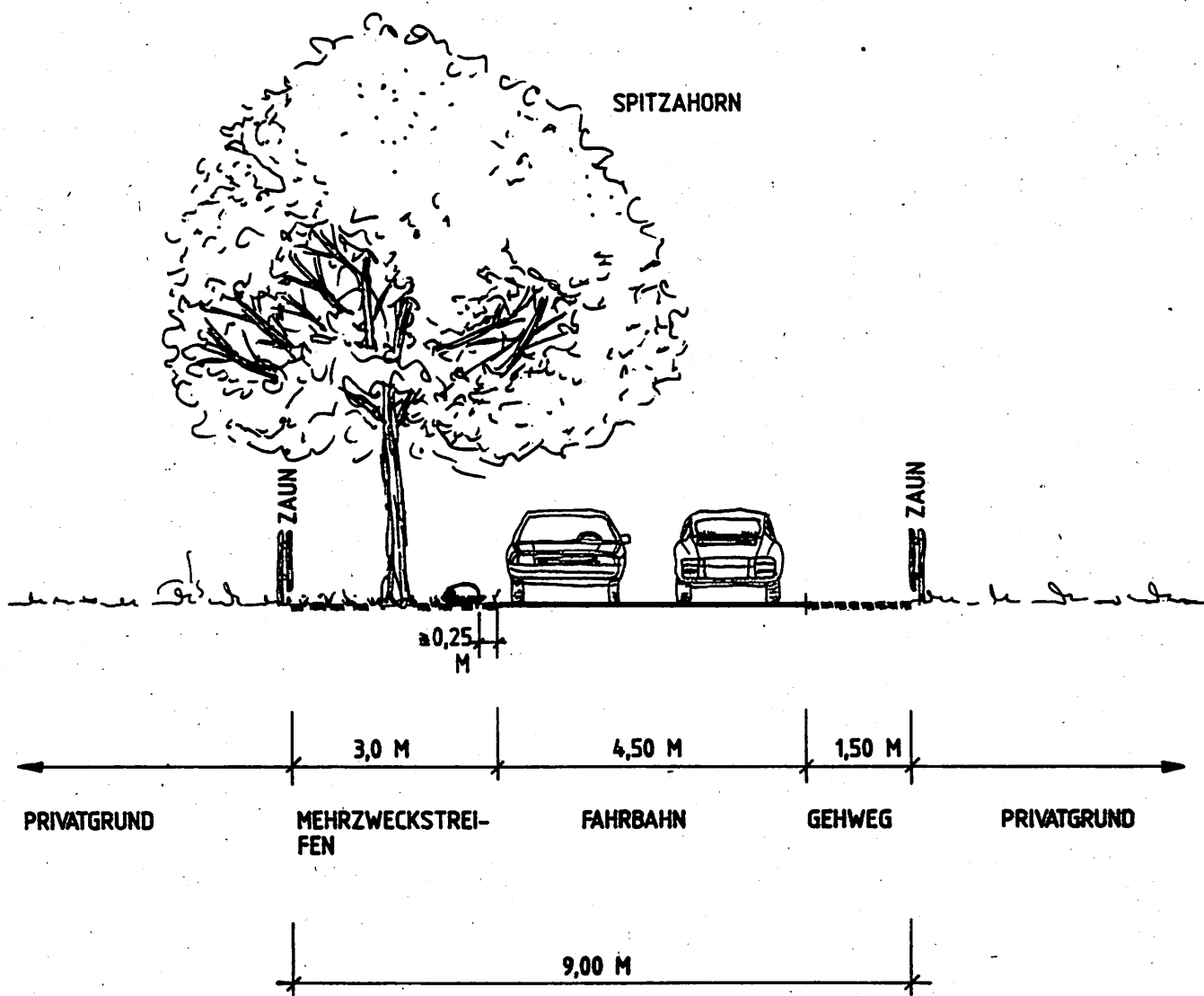
D.1 Regelquerschnitt - Bogenförmige Erschließungsstrasse M = 1:100

- beidseitiger Baumstreifen
- einseitiger Gehweg



D.2 Regelquerschnitt - Anliegerstraße M = 1:100

-jeweils einseitiger Baumstreifen mit gegenüberliegendem Gehweg



D.3 Regelquerschnitt - Wohnstraße (Zufahrt zu den Wohnhöfen) M = 1:100

