

**Bebauungsplan  
mit integriertem  
Grünordnungsplan**

**STOCKACH / HARPFEN BA I  
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)**



**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT,  
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN,  
BEGRÜNDUNG**

Gemeinde

**Markt Schwarzach**

Ortsteil

**Schwarzach**

Landkreis

**Straubing-Bogen**

Regierungsbezirk

**Niederbayern**

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

## **C. FESTSETZUNG DURCH TEXT**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. §9 Abs. 1 BauGB)

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

1.1.2 Anlagen für soziale Zwecke nach §4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig

1.1.3 Die Ausnahmen (Tankstellen) nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude  
Gebäudehöhe siehe Ziffer 2.1.1

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,30

1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 0,60

1.2.4 Zahl der Wohneinheiten je Gebäude max. 2

#### **1.3 Bauweise**

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Die offene Bauweise ist festgesetzt

1.3.2 Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

23.01.2017

Seite 2 von 30

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

**1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung**

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenenträger einzuhalten (siehe Regelquerschnittsdarstellung), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können

Ist dies aufgrund des begrenzten öffentl. Raumes ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von Grundstückszufahrten und dgl.)

- 1.5.3 Für die Ausleuchtung der öffentlichen Flächen werden Leuchten verwendet deren Spektralbereich eine geringere Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten hat. Es sind Leuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe zu verwenden (Leuchtentyp Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern, LED-Lampen, etc.).

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. §9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBo)

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

#### **2.1.1 Wand- und Firsthöhen:**

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen in Gebäudemitte: 6,5 m

Als Wandhöhe gilt das Maß der natürlichen, bergseitigen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die traufseitige Gebäudemitte.

Max. zulässige Firsthöhe bei Häusern mit Pultdächern: 8,00 m

#### **2.1.2 Dachformen:**

Zulässig sind Sattel-(SD), (Krüppel-) Walmdächer (WD), gegeneinander versetzte Pultdächer (PD). Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude

#### **2.1.3 Dachneigungen:**

zul. Neigungen: 16°-33° (SD, WD), 12°-20° (PD)

#### **2.1.4 Dachdeckung:**

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen; verglaste Teilbereiche sind zulässig. Blecheindeckungen sind nicht zulässig

#### **2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen:**

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung auf der Dachfläche. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

2.1.6 Dachgauben:

Die Ausbildung von Dachgauben ist zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche je Gaube nicht breiter als 2,0 m ist. Die Dachgaube muss mind. 1,5 m von der Giebelmauer entfernt sein und mit dem First mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Max. Vorderansichtsfläche 3,0 m<sup>2</sup>

2.1.7 Wintergärten:

Wintergärten sind im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung zulässig.

**2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

2.2.1 Die maximal zulässige, traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen ist im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt siehe Ziffer 2.1.1.

2.2.2 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von etwa 5,0 m Tiefe anzulegen (siehe Ziffer C4)

2.2.3 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Porensteine o.ä.) zu erstellen. Asphaltbeläge sind nicht zulässig.

2.2.4 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und untergeordnet.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

### **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Straßenseitig max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zusätzlich zu Ziffer 2.3.1 auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Drahtgeflechtzäune.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind nicht zulässig. Einzelfundamente für Zaunsäulen sind zulässig.
- 2.3.4 Mauern und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.

### **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von 0,5 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig.

Im Bereich der Parzellen 6 – 17 sind Auffüllungen bis 1,0 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen. Ggf. ist zur jeweiligen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Böschung zum Urgelände ist mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder als Gabione bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseite sind nicht zulässig.
- 2.4.3 Die Wohnbaugrundstücke sind so anzulegen, dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließt.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

## **2.5 Niederschlagswasser**

2.5.1 Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist zur Schonung der Ressource Trinkwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toiletten-spülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (daher Verwendung von Titanzink) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

## **2.6 Energieversorgung**

### 2.6.1 20-kV-Leitung

Aufgrabungen und Abgrabungen im Bereich der Maste der Freileitung sind von der Bayernwerk AG zu genehmigen. Pläne für Bau- oder Pflanzmaßnahmen innerhalb der Leitungsschutzzone sind der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen.

### 2.6.2 Elektroheizungen

Der Einsatz von Strom zu Heizzwecken ist aus Gründen der mangelnden Energieeffizienz nicht zulässig.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

### **3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

(gem. §9 BauGB)

#### **3.1 Öffentliche Grünflächen**

##### **3.1.1 Umsetzung, Pflanzqualität, Mindestpflanzgrößen**

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 Erschließungsanlage fertig zu stellen.

Die Pflanzqualität für Pflanzungen im öffentl. Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgröße der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol = Solitär, 3xv = 3 x verschult, StU = Stammumfang, o.B. / m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Es ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Ost-bayerisches Grundgebirge“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

##### **3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume**

<b>Apl</b>	Acer platanoides (Spitzahorn)	H, 3xv, m.B., StU 16-18
<b>Aps</b>	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	H, 3xv, m.B., StU 16-18
<b>Qr</b>	Quercus robur (Stieleiche)	H, 3 xv, m.B., StU 16-18
<b>Tc</b>	Tilia cordata (Winterlinde)	H, 3 xv, m.B., StU 16-18



**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

23.01.2017

Seite 8 von 30

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

<b>Ac</b>	Acer campestre (Feldahorn)	H, 3xv, m.B., StU 14-16
<b>Cb</b>	Carpinus betulus (Hainbuche)	Sol, 3xv, 350-400
<b>Pa</b>	Prunus avium (Vogelkirsche)	H, 3xv, m.B., StU 14-16
<b>PaP</b>	Prunus avium „Plena“ (kleinkronige Kirsche)	H, 3xv, m.B., StU 14-16
<b>Pc</b>	Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne)	H, 3xv, m.B., StU 14-16
<b>SaE</b>	Sorbus aucuparia (Eberesche)	H, 3xv, m.B., StU 14-16
<b>SaM</b>	Sorbus aria (Mehlbeere)	H, 3xv, m.B., StU 14-16
<b>O</b>	Obstbäume aus folgender Liste:	H, 3xv, m.B., StU 14-16

Äpfel: Alkmene, Bath, Gravensteiner, Jakob Fischer, James Grieve, Klarapfel, Berlepsch, Biesterfelder, Blenheim, Cox, Danziger Kant, Fromms, Geheimrat Dr. Oldenburg, Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Jonathan, Lanes Prinz Albert, Rinterrambur, Pia, Rebella, Vista Bella

Birnen: Bunte Juli, Williams, Conference, Gute Luise, Alexander Lucas, Harrow Sweet, Condo, Concorde

Zwetschgen:  
Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Kirschen:  
Johanna, Kassins Frühe, Büttners Rote, Regina, Schneiders Späte, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Karneol

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gem. Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden straßenbegleitenden Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren / Beschädigungen und Druck zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.).

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4,0 m<sup>2</sup> als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weiffugig verlegtes Pflaster o.ä.) Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2,0 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden 2,5 m-Mindestabstand von unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziffer 1.5.1 und 1.5.2 wird verwiesen.

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 7 Stück einer Art, Heister einzeln gestreut.

Sträucher verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

Salix in Sorten**	diverse Weidenarten
Sambucus nigra	gemeiner Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasserschneeball

\* nicht an Kinderspielplätzen!

\*\* an Rückhaltebecken!

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv,o.B./m.B., 150-200 cm  
ca. 5% Flächenanteil

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestgrenzabstände (Art. 47-50 und 52 AGBGB) sind einzuhalten.

### 3.1.6 Bestandsschutz

Der Arbeitsraum im Rahmen der Baumaßnahmen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt, um eine unnötige Zerstörung der angrenzenden Wiesen- und Gehölzflächen zu vermeiden.

Der vorhandene Gehölzstreifen im Osten des Grundstückes und entlang des Hohlwegs bleiben erhalten. (siehe Pkt. 5.3 Festsetzung durch Planzeichen)

Der zu erhaltende Einzelbaum ist in der Planzeichnung festgesetzt Pkt. 6.3.

Bei Verlust der Bäume durch natürlichen Abgang oder Verkehrssicherungsmaßnahmen ist in der darauf folgenden Pflanzperiode ein entsprechender Ersatzbaum nach zu pflanzen und bis zum Anwachsen zu pflegen.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

### 3.1.7 Eingrünung zur freien Feldflur

Als Eingrünung zur freien Feldflur nach Norden ist eine niedere Strauchbepflanzung mit einzelnen Feldahornbäumen herzustellen. Die Sträucher sind aus der potenziell natürlichen Vegetation mit Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche und Strauchrosen zu wählen. Die Strauchpflanzung aus etwa 90% Sträuchern mit 10% Heistern ergänzt (Hainbuche, Wildapfel, Vogelkirsche, Stiel-eiche und Eberesche) verbleibt freiwachsend.

Die Gehölzpflanzung ist mindestens 3-reihig mit Gehölzen der Artenliste nach C 3.1.5 herzustellen.

### 3.1.8 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

### 3.1.9 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Die festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung als wasserdurchlässige Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) bzw. als Wiesenstreifen mit Baumstandorten auszuführen. Die Multifunktionsstreifen sind frei von längs verlaufenden Leitungen.

### 3.1.10 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.

### 3.1.11 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinden- oder Strohmulch abzudecken, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch geeignete Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen (Magerwiesen) sind 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

### **3.2 Private Grünflächen**

- 3.2.1 Entlang der Parzellen 7 - 18 des südlichen und östlichen Bau-  
gebietsrandes sind auf 50 % der Grundstückslängen in einer  
Breite von 3,0 m zweireihige Gehölzpflanzungen zur äußeren  
Randeingrünung vorzunehmen. Zu verwenden sind autoch-  
thone Arten der Auswahlliste gemäß Ziffer 3.1.5.
- 3.2.2 Pro Parzelle ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- oder groß-  
kroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hoch-  
stamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer,  
privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
- 3.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) als Grundstücks-  
einfriedungen sind nicht zulässig
- 3.2.4 Der Einsatz von ätzenden Streumitteln (Salz o.ä.) ist gem. Ver-  
ordnung des Marktes Schwarzach<sup>1</sup> nur in Ausnahmefällen  
(besondere Glatteisgefahr) statthaft.

### **3.3 Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements**

- 3.3.1 Für die öffentlichen Grünflächen (innerörtliche Grünflächen, seit-  
liche Baugebieteingrünung) und für die Parzellen 7 – 18 ist ein  
qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (mind. im Maßstab  
1:200) im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde  
aufzustellen. Dieser ist Grundlage bei der Umsetzung der Maß-  
nahmen im öffentlichen Bereich und auf den Parzellen 7 – 18.

Es sind insbesondere darzustellen:

Art und Umfang der Bepflanzung und der Modellierung des Ge-  
ländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung,  
Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung und Abführung.

Bei den übrigen Bauparzellen sind die zu pflanzenden Bäume im  
Bauplan darzustellen.

- 3.3.2 Für jeden privaten Bauantrag sind mit je einem grundstücks-  
typischem Längs- und Querschnitt, das Ausgangs- sowie das  
geplante Oberflächenrelief darzustellen.

---

<sup>1</sup> Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und  
die Sicherung der Gehbahnen im Winter

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

#### **4. FESTSETZUNGEN ZUR BODENDENKMALPFLEGE**

Bodendenkmäler oder landschaftsprägende Denkmäler sind im Bereich des geplanten Wohngebietes nicht bekannt und nicht gekennzeichnet. Dennoch ist zu beachten:

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege anzustimmen.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

## **D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. BODENFUNDE**

Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes sind keine Bodendenkmäler bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen können dennoch archäologische Bodenfunde berührt werden. Diese stehen unter gesetzlichem Schutz. Die Bauarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde – Dienststelle Regensburg- ist zu verständigen.

s. auch Ziffer 4 der Festsetzungen durch Text

### **2. FASSADENGESTALTUNG**

Die Außenflächen sollen mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten / Wintergärten sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig bzw. möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen ist aus gestalterischen Gründen zu verzichten.

### **3. GEBÄUDE IN HANGLAGE UND ZAUNSOCKEL**

Aufgrund der Hanglage ist je nach örtlich anzutreffender Durchlässigkeit des Untergrunds bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen zu treffen. Auf DIN 18195 -Bauwerksabdichtungen- wird hingewiesen.

Es wird zum Schutz gegen Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächten, Eingängen) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Für die Festlegung der Rückstauenebene ist die betreffende Straßenoberfläche maßgebend.

Entlang der Parzellengrenzen sind Betonsockel nicht zulässig. Zum Höhenausgleich sind z.B. Trockenmauern aus Naturstein herzustellen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

**4. GESTALTUNG VON GARAGEN UND GARAGENVORPLÄTZEN**

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sind Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze / Stauraumlängen in angemessener Größe zu gestalten.

Pflanzstreifen zwischen benachbarten Zufahrten gliedern die Grundstücksgrenzen.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sind entlang der gemeinsamen Grenze nicht einzuzäunen.

**5. DACH- UND WANDBEGRÜNUNG**

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich, ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen, vorgesehen werden.

**6. VERZICHT AUF PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL UND STREUSALZ AUF PRIVATEN FLÄCHEN**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen oder Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (vgl. auch Festsetzungen Ziffer 3.2.4 )

**7. KOMPOSTIERUNG**

Für anfallende Küchen- und Gartenabfälle gelten die Vorgaben des ZAW Straubing-Bogen (Komposthaufen / Biotonne).



**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

**8. PFLANZENAUSWAHL**

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (=von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische sowie blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und zu den Nachbargrundstücken hin nicht gepflanzt werden.

**9. GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN**

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB<sup>2</sup> von 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2,0 m bei Sträuchern sind entlang beplanter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

**10. LANDWIRTSCHAFTLICHE UND GEWERBEBETRIEBLICHE IMMISSIONEN UND BELANGE**

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Von den im weiteren Umgriff des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebe können betriebsbedingte Emissionen, insbesondere Schallemissionen ausgehen.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

---

<sup>2</sup> AGBGB = Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

## **11. ELEKTRISCHE ERSCHLIESSUNG**

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel.

Auf die Berücksichtigung der im öffentlichen Raum festgelegten Baumstandorte und der Maßgabe, hiervon mind. 2,50 m seitlichen Abstand mit den Hauszuleitungen einzuhalten, wird hingewiesen (s. Ziffer 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen für die erdverlegten Leitungen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

## **12. STRASSENBELEUCHTUNG**

Für die die Ausleuchtung der öffentlichen Flächen werden Leuchten verwendet deren Spektralbereich eine geringere Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten hat.

Leuchtentyp (beispielsweise):

- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern
- LED-Lampen

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

### 13. VERKEHRSFLÄCHEN

- 14.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzung durch Planzeichen.
- 14.2 An den Einmündungen / Kreuzungen sind Radwege bzw. kombinierte Geh- und Radwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abzusenken (Nullabsenkung).
- 14.3 Der Einmündungsbereich zur Staatsstraße St 2147 ist mit Sichtdreiecken 3m/70m gesichert. Die Sichtdreiecke sind frei von Bauten und störendem Bewuchs zu halten.

### 14. ÖKOLOGISCHES BAUEN

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichungen „Ratgeber Blauer Engel – umweltfreundlich bauen“ hingewiesen.

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und Bauausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht mit energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe)

### 15. ALTERNATIVE ENERGIEVERSORGUNG

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung der Gebäude im Baugebiet sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird begrüßt.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Hinsichtlich der Nutzung von Grundwasserwärmepumpen wird auch auf den Punkt 22 verwiesen.

#### **16. SCHMUTZWASSERABLEITUNG**

Grundsätzlich werden das neue Baugebiet sowie die späteren Erweiterungen im Trennsystem entwässert. Die Entwässerungseinrichtungen werden im Zuge der Baugebieterschließung erstellt.

Jede Parzelle erhält zur Ableitung des Schmutzwassers eine Hausanschlussleitung mit Endschacht. Die Entwässerung auf öffentlichem Grund erfolgt zur vorhandenen Schmutzwasserableitung in Flurnummer 1044.

#### **17. ABWÄSSER AUS KELLERGESCHOSSEN**

Für Abwässer aus Kellergeschossebenen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene (in der Regel die OK der Straße) vorzusehen. Bei einem direkten Anschluss tiefer gelegener Ebenen muss immer eine Rückstausicherung erfolgen. Eine Entwässerung unterhalb der Rückstauenebene im freien Gefälle ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht zulässig.

Die Satzungen zur Abwasserentsorgung des Marktes Schwarzach ist zu beachten

#### **18. HINWEISE ZUR ABFALLENTSORGUNG**

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese Boxen unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschafts-satzung des ZAW SR)

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben Ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an den anfahrbaren Straßen bereitzustellen.

Dies betrifft die Parzellen: 1,2,3,4,6,7,13,14,18,23 und 24

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

**19. PFLEGE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE**

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch, bzw. vor allem, solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll störenden Aufwuchs und Samenflug einschränken.

**20. ANSCHLUSS DES BAUGEBIETES AN DEN ÖPNV**

Die nächste öffentliche Bushaltestelle ist an der Staatsstraße St 2147, unmittelbar an der Baugebietseinfahrt z.B. als Haltestelle des Schulbusses geplant.

**21. WASSERWIRTSCHAFTLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen, sollte möglichst in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt und wieder verwendet werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist auf Grund der hierfür ungünstigen Untergrundverhältnisse mit sehr geringen Durchlässigkeitsbeiwerten ( $k_f \leq 1 \cdot 10^{-6}$  m/s) nicht wirtschaftlich darstellbar.

Die Regenrückhaltung ist entsprechend den Vorgaben im Arbeitsblatt DWA - A 117<sup>3</sup> zu bemessen.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritt sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Baugrubenböschungen sind ggf. ausreichend zu sichern (mindestens Abdeckung mit Folien).

<sup>3</sup> DWA A117: Bemessung von Regenrückhalteräumen (Dezember 2013);  
korrigierter Stand: Februar 2014

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

**23.01.2017**

Seite 21 von 30

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. näher zu untersuchen.

21.1 Unverschmutztes Dach- und Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist in Regenwassernutzungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln. Ein Überlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig .

21.2 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen wird mit entsprechender Behandlung / Rückhaltung zum natürlichen Vorfluter, dem Waldbach, abgeleitet.

## **22. UNTERBAU VON STRASSEN UND WEGEN**

Soweit wirtschaftlich (und damit gesamtenergetisch) vertretbar wird wieder aufbereitetes Material für den Straßenoberbau und -unterbau verwendet.

## **23. VERLEGUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (KANAL, WASSER, STROM, TELEKOM)**

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung den Ver- und Entsorgungsleitungen stehen unter den Fahrbahnen bzw. unter den Gehwegen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind zu beachten, im Einzelfall sind durch den jeweiligen Spartenträger vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen plangemäß durchgeführt werden können.

## **24. AUSHÄNDIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLANS AN DIE BAUWERBER**

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

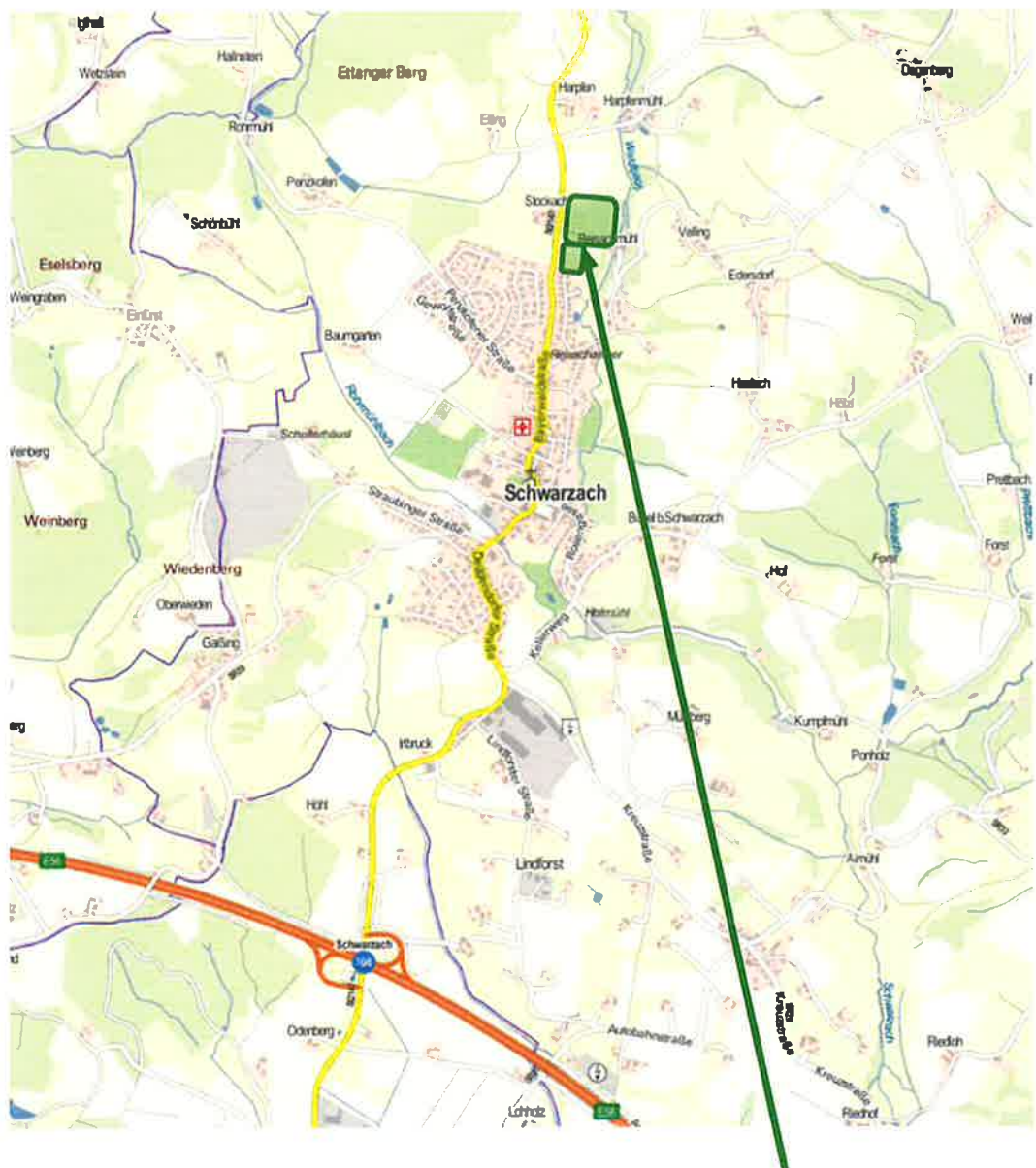
## E. BEGRÜNDUNG

### 1. RAHMENBEDINGUNGEN

(gem. §9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Lage des Geltungsbereichs

(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, Planung: Ingenieurbüro WEISS GmbH)



**WA Stockach – Harpfen**  
**1. Bauabschnitt**

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

**23.01.2017**

Seite 23 von 30

Der Markt Schwarzach beabsichtigt das in den vorliegenden Plänen dargestellte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ auszuweisen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1039 sowie eine Teilfläche der Flur-Nummer 1044.

Das geplante WA ist an die bestehende Bebauung der Baugebiete Stockach angebunden. Das WA liegt insgesamt nördlich des Hauptortes Schwarzach an der Staatsstraße St 2147; diese dient der Verbindung zwischen dem Bayerischen Wald und der Bundesautobahn BAB A3.

Auf den insgesamt ca. 38.850 m<sup>2</sup> großen Flächen werden bis zu 43 Wohnbauparzellen erschlossen. Die Parzellengröße ist mit durchschnittlich 580 m<sup>2</sup> ortstypisch.

Das Gelände ist von Nordwest nach Südost geneigt. Die Höhendifferenz beträgt bis ca. 15 m.

Das Gelände im Geltungsbereich ist unbebaut und wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Fläche stellt einen prägenden Höhenrücken am Ortsausgang Schwarzach dar. Der Gehölzsaum im Süden beiderseits des Hohlweges und im Osten an der Böschung zum Waldbach wird als prägende Grünstruktur im Planungskonzept aufgenommen. Prägende Oberflächengewässer im Gelände des künftigen WA liegen nicht vor.



**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

23.01.2017

Seite 24 von 30

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



In dem im Parallelverfahren aufgestellten Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschl. der Erweiterung nach Süden zum Ortsrand hin als Allgemeines Wohngebiet „WA“ dargestellt.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

**23.01.2017**

Seite 25 von 30

**1.3 Grundstückerschließung**

Mit der Wohngebieterschließung soll stark nachgefragte Wohnbauland im Bereich von Schwarzach geschaffen werden.

Einzelflächenaufstellung:

Parzelle 1	737 m <sup>2</sup>	2,4%
Parzelle 2	465 m <sup>2</sup>	1,5%
Parzelle 3	546 m <sup>2</sup>	1,8%
Parzelle 4	536 m <sup>2</sup>	1,7%
Parzelle 5	478 m <sup>2</sup>	1,6%
Parzelle 6	545 m <sup>2</sup>	1,8%
Parzelle 7	632 m <sup>2</sup>	2,1%
Parzelle 8	791 m <sup>2</sup>	2,6%
Parzelle 9	722 m <sup>2</sup>	2,4%
Parzelle 10	598 m <sup>2</sup>	1,9%
Parzelle 11	726 m <sup>2</sup>	2,4%
Parzelle 12	749 m <sup>2</sup>	2,4%
Parzelle 13	956 m <sup>2</sup>	3,1%
Parzelle 14	764 m <sup>2</sup>	2,5%
Parzelle 15	699 m <sup>2</sup>	2,3%
Parzelle 16	626 m <sup>2</sup>	2,0%
Parzelle 17	564 m <sup>2</sup>	1,8%
Parzelle 18	536 m <sup>2</sup>	1,7%
Parzelle 19	593 m <sup>2</sup>	1,9%
Parzelle 20	536 m <sup>2</sup>	1,7%
Parzelle 21	710 m <sup>2</sup>	2,3%
Parzelle 22	576 m <sup>2</sup>	1,9%
Parzelle 23	587 m <sup>2</sup>	1,9%
Parzelle 24	569 m <sup>2</sup>	1,9%
Parzelle 25	553 m <sup>2</sup>	1,8%
Parzelle 26	691 m <sup>2</sup>	2,3%
Parzelle 27	726 m <sup>2</sup>	2,4%
Parzelle 28	598 m <sup>2</sup>	1,9%
Parzelle 29	582 m <sup>2</sup>	1,9%
Parzelle 30	582 m <sup>2</sup>	1,9%
Parzelle 31	613 m <sup>2</sup>	2,0%
<b>Summe der Wohnbauparzellen</b>	<b>19.586 m<sup>2</sup></b>	<b>63,8%</b>
öffentliche Straßen	2.470 m <sup>2</sup>	8,0%
öffentliche Wege	1.033 m <sup>2</sup>	3,4%
Mehrzweckstreifen	670 m <sup>2</sup>	2,2%
<b>Summe der öffentlichen Verkehrsflächen</b>	<b>4.173 m<sup>2</sup></b>	<b>13,6%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>6.951 m<sup>2</sup></b>	<b>22,6%</b>
<b>Gesamtfläche Fl. Nr. 1039</b>	<b>30.710 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

**23.01.2017**

Seite 26 von 30

Parzelle 32	548 m <sup>2</sup>	1,4%
Parzelle 33	344 m <sup>2</sup>	0,9%
Parzelle 34	358 m <sup>2</sup>	0,9%
Parzelle 35	374 m <sup>2</sup>	1,0%
Parzelle 36	377 m <sup>2</sup>	1,0%
Parzelle 37	356 m <sup>2</sup>	0,9%
Parzelle 38	554 m <sup>2</sup>	1,4%
Parzelle 39	550 m <sup>2</sup>	1,4%
Parzelle 40	300 m <sup>2</sup>	0,8%
Parzelle 41	360 m <sup>2</sup>	0,9%
Parzelle 42	546 m <sup>2</sup>	1,4%
Parzelle 43	553 m <sup>2</sup>	1,4%
<b>Summe der Wohnbauparzellen</b>	<b>5.220 m<sup>2</sup></b>	<b>13,4%</b>
öffentliche Straßen	581 m <sup>2</sup>	1,5%
öffentliche Wege	254 m <sup>2</sup>	0,7%
Mehrzweckstreifen	229 m <sup>2</sup>	0,6%
<b>Summe der öffentlichen Verkehrsflächen</b>	<b>1.064 m<sup>2</sup></b>	<b>2,7%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>1.856 m<sup>2</sup></b>	<b>4,8%</b>
<b>Gesamtfläche Fl. Nr. 1044</b>	<b>8.140 m<sup>2</sup></b>	<b>21,0%</b>

Gesamtzusammenstellung

<b>Summe der Wohnbauparzellen</b>	<b>24.806 m<sup>2</sup></b>	<b>63,9%</b>
öffentliche Straßen	3.051 m <sup>2</sup>	7,9%
öffentliche Wege	1.287 m <sup>2</sup>	3,3%
Mehrzweckstreifen	899 m <sup>2</sup>	2,3%
<b>Summe der öffentlichen Verkehrsflächen</b>	<b>5.237 m<sup>2</sup></b>	<b>13,5%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>8.807 m<sup>2</sup></b>	<b>22,7%</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>38.850 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

#### 1.4 Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes (nördlicher Anteil) an das überörtliche Straßennetz erfolgt mit der Staatsstraße im Westen des Gebiets. Die Staatsstraße wird im Einmündungsbereich von derzeit 5,5 m Fahrbahnbreite auf 10,25 m Fahrbahnbreite aufgeweitet. Zusätzlich wird im Einmündungsbereich ein 3 m breiter Haltebereich für den ÖPNV hergestellt. Die Verweilzeiten an der Haltestelle sind eher kurz, so dass die kurzzeitige Sichtbehinderung im Einmündungsbereich gegenüber einem geringen Flächenverbrauch hingenommen werden kann. Die Parzellen 32 mit 43 werden über das bestehende Ortsstraßennetz angebunden.

Die innere Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und seitlich einem Gehweg mit 1,5 m Breite sowie einem Mehrzweckstreifen mit 3,0 m Breite führt in einem Gegenuhrzeigersinn-Bogen an die Parzellen. Einzelne, ansonsten nicht erreichbare Zellen werden über kurze Stichwege angebunden.

Die Parzellen der südlichen Teilfläche werden an die Hartwigstraße angebunden. Auf Grund der geringeren Verkehrsbelastung wird hier der Straßenquerschnitt der Hartwigstraße mit 4,5m Fahrbahnbreite weitergeführt. Ergänzt wird der Querschnitt mit einem 2,3m breiten Pflanz- und Parkstreifen und einem 1,5m breiten Gehweg.

#### 1.5 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen für Energie und Telekommunikation werden im öffentlichen Bereich, überwiegend in den Gehwegen, eingebaut. Spartenträger sind die Bayernwerk AG (Strom) und die Deutsche Telekom (Telekommunikation). Die Versorgung wird für schnelles Internet vorbereitet.

Die Wasserversorgung ist durch den Markt Schwarzach sichergestellt. Der Einbau der Leitungen der Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt im Straßenbereich. Zur Verbesserung der Druckverhältnisse im Gesamtnetz wird ggf. ein Ringschluss an die nächst gelegenen Leitungsstränge hergestellt.

Die Abfuhr der Müll- und Reststoffe wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (Abfall, Biomüll, Papier) bzw. vom Unternehmen Wolf, Straubing, (Papier) durchgeführt.

Die Abwässer des Baugebietes werden im Trennsystem entwässert.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

Zur Reduzierung der Regenwasserabflüsse sind auf den Wohnbau-parzellen Zisternen zur Wasserspeicherung und –verwendung zu instal-lieren. Gesammeltes Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich und das Überwasser der Regenwasserzisternen wird über eine Regenwasser-behandlungsanlage (Sedimentationsbecken) dem natürlichen Vor-fluter, dem Waldbach, zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Ortskanalnetz der Klär-anlage Schwarzach zugeführt und dort gereinigt.

## **2. PLANUNGSVARIANTEN**

Die Weiterentwicklung des Marktes Schwarzach ist nur in wenigen Rich-tungen möglich. Die Bereiche im Westen, unmittelbar am Ortskern sind durch ein Schutzgebiet der Trinkwasserversorgung blockiert. Eine Ent-wicklung entlang der Kreisstraße SR 29 nach Westen scheidet wegen der Topografie aus. Nach Süden führt eine Entwicklung dichter an die Gewerbebetriebe (Ziegelei, Spengler etc.) heran. Die Entwicklung nach Südost und Ost (Kellerweg, Bühel) ist zumindest durch die be-engten Straßenverhältnisse stark eingeschränkt. Vor eine Ortsent-wicklung in diese Richtung wäre die Straßenanbindung zu überplanen bzw. vollkommen neu zu gestalten. Die Entwicklung parallel der Bayer-waldstraße jenseits des Waldbaches scheidet wiederum aus topo-grafischen Gesichtspunkten aus.

Die hier aufgezeigte Erschließung liegt im einzig sinnvollen und derzeit möglichen Sektor der Entwicklungsrichtung.

Gleichzeitig werden Flächen zur Bebauung kaum angeboten, so dass der Erwerb der Flurnummer 1039 für das Baugebiet Stockach-Harpfen die derzeit einzige Möglichkeit darstellt, der anhaltenden bzw. steigenden Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen.

## **3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Der Markt verzeichnet eine große Nachfrage nach Bauland, die in der Vergangenheit (2002-2014) nur ungenügend bedient wurde. Die Bau-erber stammen dabei überwiegend aus der ortsansässigen Be-völkerung. Die Nutzung wird im Regelfall eine Bebauung mit Wohn-häusern sein, weshalb der Markt Schwarzach beabsichtigt, das in den vorliegenden Plänen dargestellte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ auszuweisen.



**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,  
Hinweise und Empfehlungen,  
Begründung**

Nach der im Flächennutzungsplan dargestellten, mittelfristigen Planung liegt das geplante WA im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung (Hartwigstraße), nördlich des Hauptortes Schwarzach, an der Staatsstraße St 2147. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Freibad, Sportanlage) sind auch fußläufig gut erreichbar.

Ziel der Planung ist es auch den nördlichen Ortsrand von Schwarzach neu zu definieren und die Gebäude des alten Teils von „Stockach“ in die Ortschaft einzubinden. Die nach Norden offene Flanke des Ortsbildes kann mit der Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) und der niederwüchsigen Randeingrünung in einem weichen Übergang zur freien Landschaft geschlossen werden.

**4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird angestrebt, die Bebauung den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. Die von den Bauwerbern nachgefragten Grundstücke mittlere Größe wurden mit durchschnittlich ca. 580 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe ist mit 6,50 m über dem Bezugspunkt definiert.

**5. FLÄCHENBILANZ**

Bruttobauland	38.850 m <sup>2</sup>	100,0 %
Geltungsbereich aus der Flurnummer 1039		
Nettobauland		
Parzellen 1 mit 43	24.806 m <sup>2</sup>	63,9 %
Verkehrsflächen	5.237 m <sup>2</sup>	13,5 %
Grünflächen	8.807 m <sup>2</sup>	22,6 %

**6. UMSETZUNG DER PLANUNG**

Nachdem für ein Vielzahl der Bauparzellen bereits Vormerkungen vorliegen, soll nach dem Satzungsbeschluss alsbald mit der Erschließung und Bebauung auf dem Gelände begonnen werden.

**Markt Schwarzach: WA Stockach / Harpfen, 1. Bauabschnitt**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Festsetzungen durch Text,**  
**Hinweise und Empfehlungen,**  
**Begründung**

23.01.2017

Seite 30 von 30


**7. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB)**

(gem. § 4 BauGB)

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Staatl. Bauamt Passau - Straßenbau
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Bauverwaltung/Städtebau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Vermessungsamt Straubing
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
9. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
12. Deutsche Post AG
13. Benachbarte Kommunen: Perasdorf, Bogen, Niederwinkling,
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
16. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing
17. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
18. Gewerbeaufsichtsamt
19. Industrie- und Handelskammer Passau
20. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, Hauptverwaltung Passau
21. Energie Südbayern GmbH (ESB), München

aufgestellt: Straubing, im Januar 2017

  
Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Weiss  
Ingenieurbüro WEISS GmbH  
Beratender Ingenieur  
BaykaBau  
KÖRPERSCHAFT DES VEREINS DER INGENIEURE UND ARCHITECTEN DER BAYERISCHEN TRIMMERBAU

  
Georg Edbauer  
1. Bürgermeister