



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Flurkarte Ausschnitt aus der Flurkarte
 Maßstab 1:500 (Vergrößerung aus 1:1000)
 Gemarkung Schwarzbach
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist die
 die Katasterführungsbereitschaft vorbehalten (Art. 11 Abs. 1
 Verordnungs-Gesetz). Verwertungen liegen bzw. digitalisiert (2D-
 EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an
 Dritte ist erlaubt.
 Kartenstand Vermessungsamt Straubing
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen beachtet
 schied sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudeneintrag kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

- 0.1 Art der baulichen Nutzung**
 0.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Absatz 1 und 2
 0.1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO: GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
- 0.2 Bauweise**
 0.2.1 Das Baugebiet hat offene Bauweise.
 0.2.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.
- 0.3 Mindestgröße der Grundstücke**
 500 m²
- 0.4 Firstrichtung**
 0.4.1 entfällt
 0.4.2 siehe Punkt 0.5.3

FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

- 0.5 Gebäude**
 0.5.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1
 Dachform : Satteldach 28° bis 40°, Krüppelwalmdach
 Dachdeckung : Farbe dunkelbraun oder rot
 Dachgauben : erlaubt, Vorderansichtflächen max. 3,0 m²
 Mindestabstand vom Ortsgang 2,00 m
 Ortsgangüberst.: mindestens 0,40 m, max. 1,00 m, bei Balkonüberdachung bis 1,50 m.
 Traufüberst.: mindestens 0,50 m, max. 1,00 m
- 0.5.2 Hanghäuser : zwingend vorgeschrieben, wenn das Gelände um mehr als 1,50 m auf die geplante Hausbreite bezogen hängt, ansonsten wie unter 0.5.1
- 0.5.3 traufseitige Wandhöhe : max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
- 0.6 Garagen und Nebengebäude**
 Garagen und Nebengebäude sind in Form und Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen.
- 0.6.1 traufseitige Wandhöhe max. 3,00 m
 0.6.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf, anzuordnen.
 0.6.3 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 0.7 Einfriedungen, Pflanzungen**
 0.7.1 Holzzaun straßenseitig, mit max. 1,00 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante; Zaunsockeln sind nicht zulässig.
 0.7.2 jetzt unter textliche Hinweise
 0.7.3 Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über der Fahrbahnoberkante durch nichts behindert werden.

0.7.4 Für die Bepflanzung auf öffentlichen Flächen sind folgende Bäume zulässig:

- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
- Hochstamm 3xv., mit Ballen, Stammumfang 16-18

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen.

0.8 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen für Stromversorgung, Telefon und Rundfunk sind unterirdisch zu verlegen

0.9 Wasserschutz

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Dies gilt auch für die öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr und Ausweichstellen.

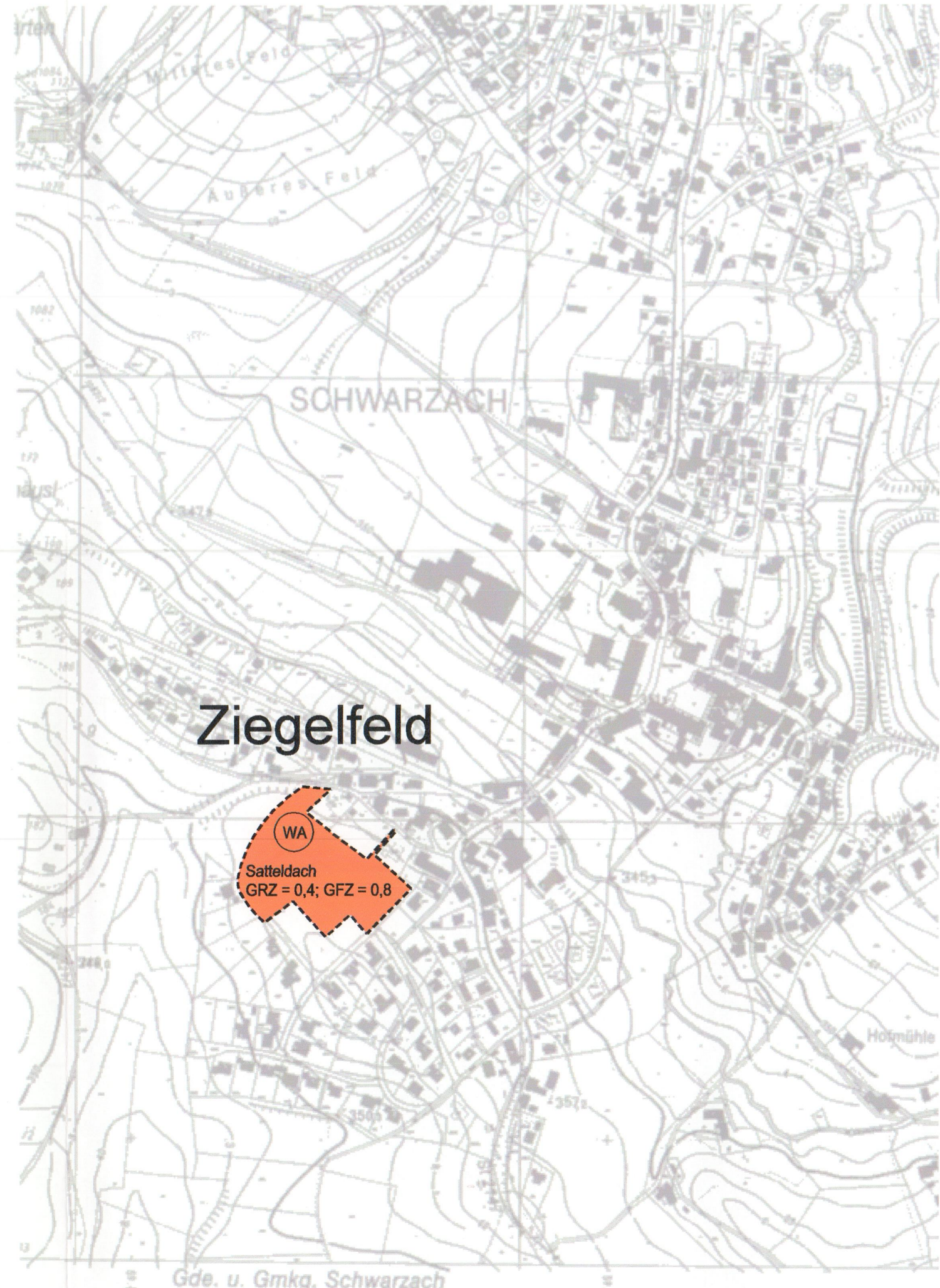
Textliche Hinweise

Für die Bepflanzungen sind die Abstände nach ABGBG zu beachten. Es wird empfohlen, Fassaden mit Kletterpflanzen sowie Flachdächer zu begrünen. Zur Förderung der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der Kanalisation sollten auf den Privatgrundstücken Möglichkeiten zur Nutzung oder Versickerung des Dachflächenwassers geschaffen werden. Die Vorgärten sollen naturnah angelegt und gepflegt werden.

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Angaben:
 2.1 Satteldach GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
 2.2 GFZ Geschosflächenzahl
 2.3 GRZ Grundflächenzahl
 2.4 entfällt
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 3.1 o offene Bauweise
 3.2 Baugrenze
 3.3 nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
 4.1 Flächen für ruhenden Verkehr bzw. Ausweichstellen
 Straßenverkehrsflächen
 Gehsteige bzw. öffentliche Fuß- und Radwege mit Straße niveaugleich
 4.2 freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrtsicht)
 Schenkellängen von 30 m und 3 m
- 5. Fläche für Versorgungsanlagen**
 TS Trafostation
- 6. Sonstigen Planzeichen**
 6.1 (ST) (GA) Stellplätze
 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf, anzuordnen.
 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Geltungsbereichsgrenze gemäß Deckblatt 19
 6.3 Anpflanzungen von Einzelbäumen auf öffentlichen Flächen
 Anpflanzungen von Einzelbäumen auf privaten Flächen
- 7. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**
 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
- 8. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten**
 8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 8.2 Wohngebäude
 8.3 Wirtschafts- und gewerbliche Räume (Nebenräume)
 8.4 Höhenlinie mit Angabe ü.NN
 8.5 221 Flurstücknummer

Übersichtslageplan M 1:5000



Änderung des Bebauungsplanes Ziegelfeld Deckblatt 23
 Fassung vom 22. April 2009
 Stadt/Markt/Gemeinde: Schwarzbach
 Landkreis: Straubing-Bogen
 Reg.-Bezirk: Niederbayern M 1:1000

1. Änderungsbeschluss:
 Der Markt Schwarzbach hat in den Sitzungen vom 10. September 2008 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Schwarzbach, den 7. MAI 2009 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach
 Reinhold Meier, Geschäftsstellenleiter

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:
 Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 17.11.2008 bis 29.12.2008 durchgeführt. Beteiligung der TröB nach § 4 Abs. 4 BauGB vom 17.11.2008 bis 22.12.2008
 Schwarzbach, den 7. MAI 2009 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach
 Reinhold Meier, Geschäftsstellenleiter

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2009 wurde mit Begründung in der Zeit vom 16.03.2009 bis 17.04.2009 öffentlich ausgelegt. Beteiligung der TröB nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2009 bis 15.04.2009
 Schwarzbach, den 7. MAI 2009 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach
 Reinhold Meier, Geschäftsstellenleiter

4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB:
 Der Markt Schwarzbach beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.2009 als Satzung
 Schwarzbach, den 7. MAI 2009 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach
 Wenninger, 1. Bürgermeister

5. Ausfertigung:
 Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22. APR. 2009 wird hiermit ausfertigt.
 Schwarzbach, den 7. MAI 2009 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach
 Wenninger, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 (3) BauGB:
 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Markt Schwarzbach wurde am 8. MAI 2009 örtlich bekanntgegeben.
 Schwarzbach, den 8. MAI 2009 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach
 Reinhold Meier, Geschäftsstellenleiter

Bearbeitung:
 Ingenieurbüro Ammer
 Perkamer Straße 1
 94315 Straubing

Zur genaueren Maßentnahme nicht geeignet.
 Flurkarte 38 - 39, M 1:5000
 vom 24. August 1999
 Flurkarte 38 - 39, M 1:1000
 vom 19. Mai 2008