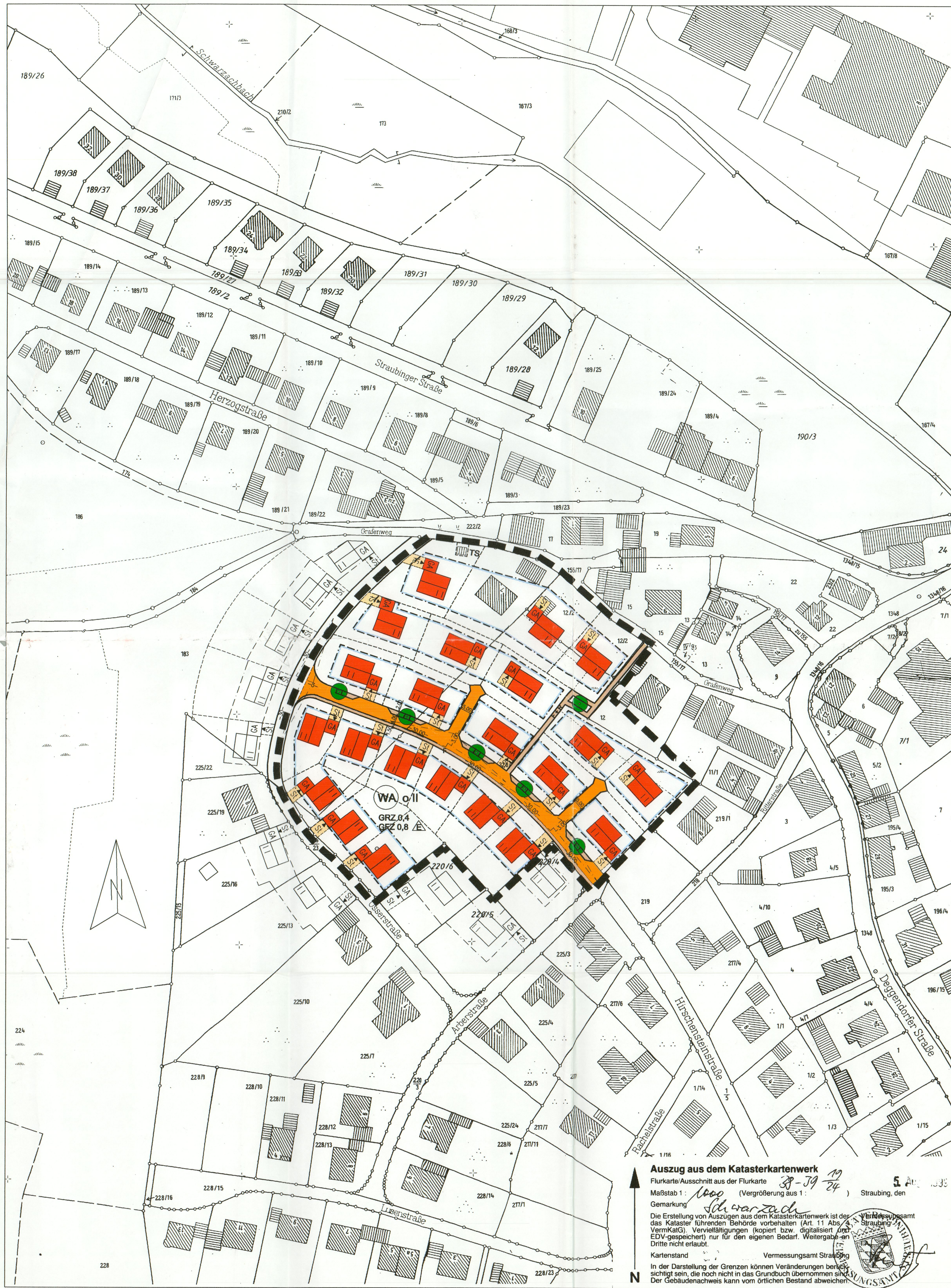


# Ziegelfeld M 1:1000



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk**  
 Flurkarte Ausschnitt aus der Flurkarte 38-79/24  
 Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus 1:5000)  
 Straubing, den 19.08.2000  
 Gemarkung Schwarzbach  
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist das Recht der Katasterführenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert oder EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.  
 Kartenstand Vermessungsamt Straubing  
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis 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. 7 Abs. 4 BayBO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.
- 0.3 Mindestgröße der Grundstücke 500 m<sup>2</sup>
- 0.4 Firstrichtung
  - 0.4.1 Die empfohlene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziffer 2.1
  - 0.4.2 traufseitige Wandhöhe : bei Haustyp E+D : max. 5,00 m ab natürlicher : bei Haustyp II : max. 6,50 m Geländeoberfläche

## FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 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 m<sup>2</sup> 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
- 0.6 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 Die Vorgärten sollen naturnah angelegt und gepflegt werden.
  - 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 Abetardszone von je 2,50 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.

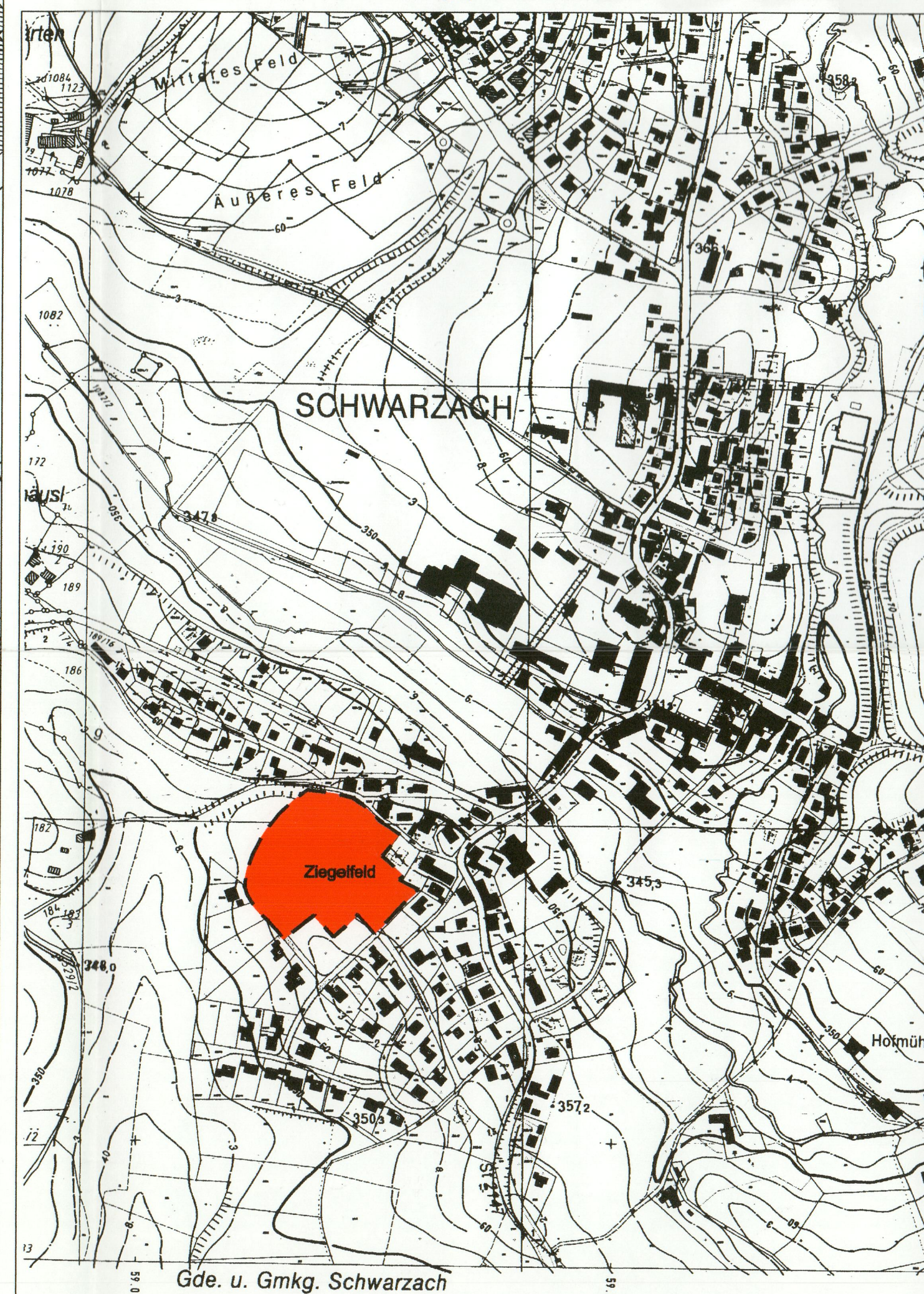
## Textliche Hinweise

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 sollen auf den Privatgrundstücken Möglichkeiten zur Nutzung oder Versickerung des Dachflächenwassers geschaffen 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 (II) Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; Satteldach, empfohlene Firstrichtung nach Mittelstrich; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
  - 2.2 GFZ Geschosflächenzahl
  - 2.3 GRZ Grundflächenzahl
  - 2.4 I - II Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.1 o offene Bauweise
  - 3.2 - - - - - Baugrenze
  - 3.3 A nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen
  - 4.1 (F, F.R.) 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. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 6.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen auf öffentlichen 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 (Nebenanlagen)
  - 8.4 Höhenlinie mit Angabe ü.N.N.
  - 8.5 221 Flurstücknummer

# Übersichtslageplan M 1:5000



# Änderung des Bebauungsplanes

## Ziegelfeld Deckblatt 19

### Fassung vom September 1999

Stadt/Markt/Gemeinde: Schwarzbach  
 Landkreis: Straubing-Bogen  
 Reg.-Bezirk: Niederbayern M 1:1000

- 1. Änderungsbeschluss:  
 Der Markt Schwarzbach hat in den Sitzungen vom 01.02.1999 und 27.09.1999 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Schwarzbach, den 18.07.2000 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach  
 Reichardt, Geschäftstellenleiter
- 2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:  
 Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.09.1999 bis 29.09.1999 durchgeführt.  
 Schwarzbach, den 18.07.2000 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach  
 Reichardt, Geschäftstellenleiter
- 3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2000 wurde mit Begründung in der Zeit vom 16.02.2000 bis 02.05.2000 öffentlich ausgelegt.  
 Schwarzbach, den 18.07.2000 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach  
 Reichardt, Geschäftstellenleiter
- 4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB:  
 Der Markt Schwarzbach beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2000 als Satzung.  
 Schwarzbach, den 18.07.2000 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach  
 Löw, 1. Bürgermeister
- 5. Ausfertigung:  
 Der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2000 wird hiermit ausfertigt.  
 Schwarzbach, den 18.07.2000 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach  
 Löw, 1. Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 (3) BauGB:  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Markt Schwarzbach wurde am 20.07.2000 ortsüblich bekanntgegeben.  
 Schwarzbach, den 20.07.2000 Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach Markt Schwarzbach  
 Reichardt, Geschäftstellenleiter

Bearbeitung:  
**Ingenieurbüro Ammer**  
 Perkamers 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 05. August 1999