

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Wandhöhe traufseitig: max. 3,00 m
- GFZ max. 0,3
- Geltungsbereich des Deckblattes Nr.3
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage
- Einfriedung, max. Höhe 1,20 m; Auf Grund der möglichen nachteiligen Auswirkungen durch den veränderten Hochwasserabfluss auf Dritte ist die Errichtung von Einfriedungen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Zaunsockeln zulässig und mindestens 10 cm Bodentfreiheit; Zäune sind nur innerhalb der Umgrenzung von Nebenanlagen zulässig.
- Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; Gewässerrandstreifen

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Schemabaukörper geplant
- Baukörper Bestand
- amtliches akriertes Biotop
- Bach/ Graben
- Flurstücksgrenzen/ Flurnummer

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. In zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation sind - bei Planeinschrieb " Gehölzschutz" die vorhandenen Bäume und Sträucher grundsätzlich zu erhalten. Pflegemaßnahmen wie Auslichten und zeitweiliges "auf Stock setzen" sind zum Erhalt der Strauchvegetation zulässig, Wurzelraum, Baumkrone und der Stamm der betroffenen Gehölze sind vor Verdichtung und Belastung auch im Zuge des Baubetriebes zu schützen. Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.
2. In zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, - bei Planeinschrieb " Gewässerrandstreifen" ein Mindestabstand zur Uferlinie des Gewässers von mindestens 5,0 m sowie ein Mindestabstand zur Baumkrone von 1,5 m eingehalten werden. Innerhalb dieser Fläche sind Einzäunungen, Mauern, Befestigungen von Terrassen und Erdauf- und -abtrag nicht zulässig. Grünschnitt und sonstige Abfälle, die bei der Gartenarbeit anfallen, dürfen nicht im Bereich des neuen Gewässerrandstreifens abgelagert werden.
3. Der Bau neuer Nebenanlagen darf bau- und betriebsbedingt nicht die Gewässergüte des Waldbaches beeinträchtigen.
4. Die Ausführung von Einfriedungen mit Schotterkästen ist nicht zulässig, ebenso Hecken aus Thuja unzulässig. Für die Bepflanzung sind nur heimische Laubbäume zulässig.

**HINWEIS DURCH TEXT**

1. Metalldächer  
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
2. Altlasten  
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
3. Hang und Schichtwasser  
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.
4. Grundwasserpumpen  
Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.
5. Bodenschutz  
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.
6. Denkmalschutz  
Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG  
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
7. Landwirtschaft  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
8. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände  
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsweisen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen Art. 48 AGBGB wird verwiesen.
9. Niederschlagswasser  
Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
10. Hochwasser  
Das Flurstück liegt direkt am Harpfenbach, einem Gewässer 3. Ordnung. Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf besitzt in diesem Bereich keine Überschwemmungsgebietsermittlung. Bei Starkregenereignissen kann es auf Grund der Lage am Gewässer zu Überschwemmungen in diesem Bereich kommen. Das Überschwemmungsgebiet ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf Grund der Lage zum Harpfenbach, kann es zu erhöhten Grundwasserständen kommen. Dies sollte bei der Planung des Kellergeschosses berücksichtigt werden.
11. Metalldächer  
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
12. Archäologie  
Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG  
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

weitere planliche und textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes  
"Degenberger Straße" in seiner aktuellen Fassung gelten auch für das Deckblatt Nr.3.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2020 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 4. JAN. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom 30.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.01.2021 bis 18.02.2021 beteiligt.
- c) Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom 30.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.01.2021 bis 24.02.2021 öffentlich ausgelegt.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom 06.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2023 bis 02.06.2023 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom 06.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 02.06.2023 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Schwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2023 das Bebauungs- und Grünordnungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2023 als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den 2.5. AUG. 2023  
Edbauer, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt:  
Schwarzach, den 2.5. AUG. 2023  
Edbauer, 1. Bürgermeister

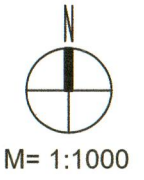
f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan-Deckblattes wurde am 07. SEP. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.  
Schwarzach, den 08. SEP. 2023  
Edbauer, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE SCHWARZACH**  
LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "DEGENBERGER STRASSE"**

DECKBLATT NR. 3



PLANVERFASSER:	DATUM:
<b>GUTTHANN HIW ARCHITECTEN</b> Mussinanstraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.gutthann-hiw-architekten bogen@gutthann-hiw-architekten.de	26.07.2023
<b>G+2S</b> GARNHARTNER+SCHOBER+SPÖRL Landschaftsarchitekten, BDLA Heuwinkel 1 94032 Passau	