

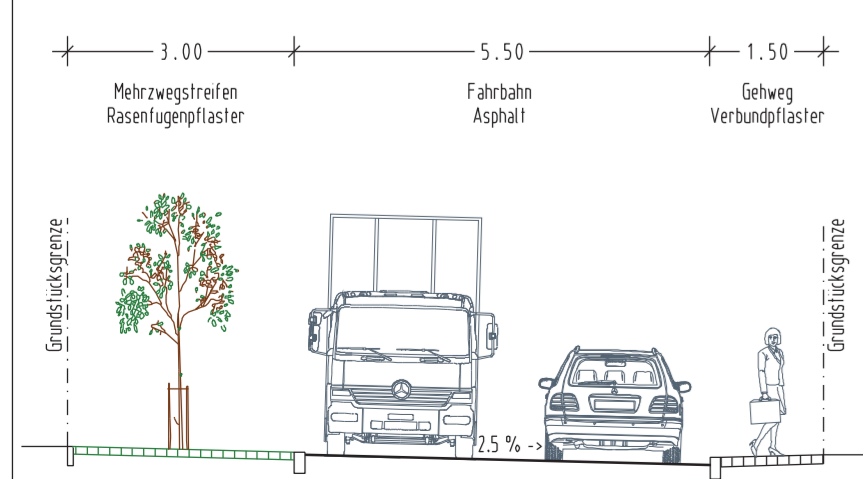
**Bebauungs- mit Grünordnungsplan  
M=1:100**



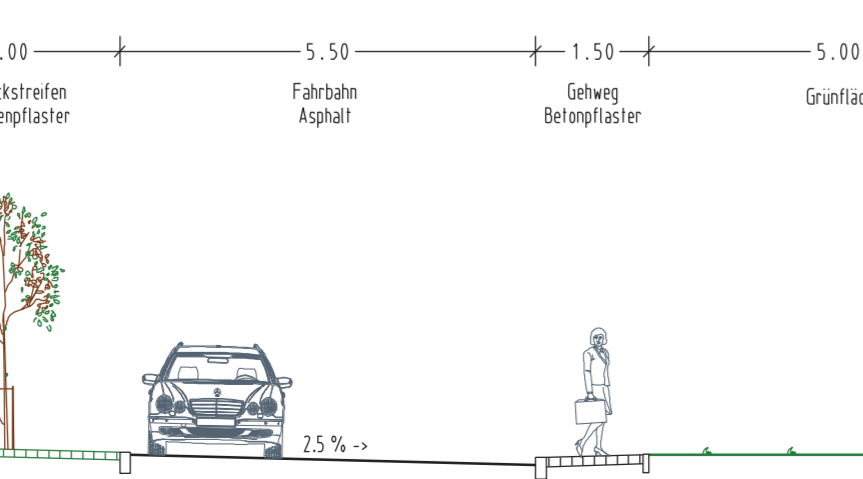
|                              |      |
|------------------------------|------|
| WA                           | 0    |
| 0.30                         | 0.60 |
| SD, WD 16°-33°<br>PD 12°-20° |      |

**Regelquerschnitte der Erschließungsstraßen**

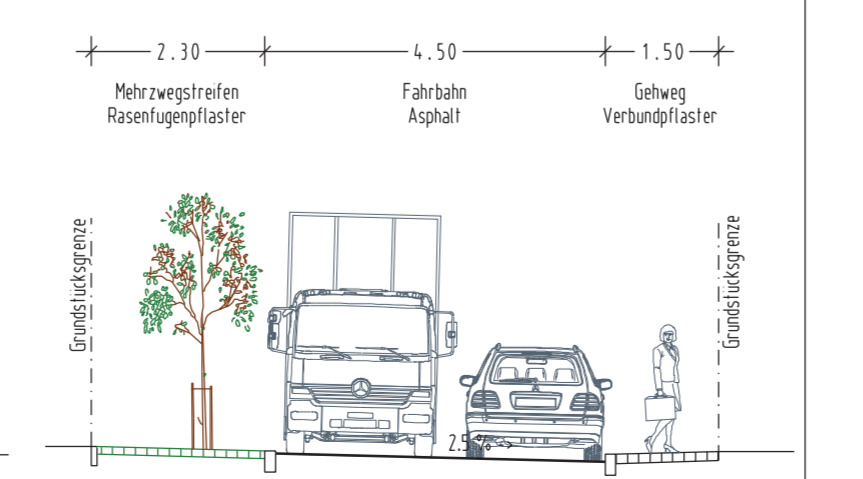
**Regelquerschnitt A Erschließungsstraße  
M=1:100**



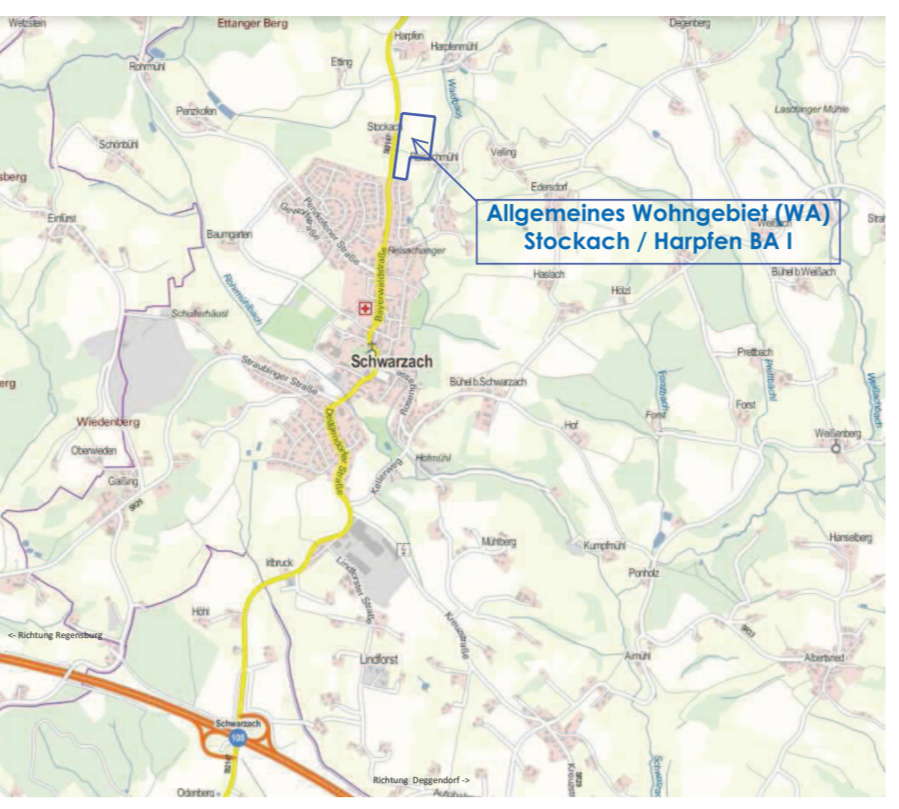
**Regelquerschnitt B Erschließungsstraße  
M=1:100**



**Regelquerschnitt C Erschließungsstraße  
M=1:100**



**Übersichtslageplan**



**Luftbild**



**A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht zugelassen werden Anlagen für soziale Zwecke nach §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO und die Ausnahmen (Tankstellen) nach §4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 mögliche Baukörper
    - max. zwei Vollgeschosse
    - traufseitige Wandhöhen max. 6,50 m gemessen in Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß der festgesetzten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
    - max. Wandhöhen (First) bei Häusern mit Pultdächern: 8,00 m
  - 2.2 Nutzungsschablone
 

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung   | Bauweise o=offen          |
| Grundflächenzahl (GRZ)  | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Dachformen und Dachneigung<br>SD=Safteldach, WD=(Kruppel-) Walmdach<br>PD=versetztes Pultdach |                           |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.1 Baugrenze
  - 3.2 offene Bauweise
  - 3.3 ED nur Einzel- und Doppelhauser zulässig
- Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen
  - 4.1 öffentliche Verkehrsfläche (Asphalt)
  - 4.2 öffentlicher Gehweg (Pflaster, Asphalt)
  - 4.3 Mehrwegstreifen bzw. Grünfläche Parkbereich (wasserdurchlässige Befestigung) Pflanzbereich (Oberboden, Wiesensaat)
  - 4.4 öffentlicher Weg
  - 4.5 private Stellplätze (Stauraum) und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung, Einzaunung zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig
  - 4.6 ÖPNV Haltestelle öffentlicher Personennahverkehr

**5. Grünflächen**

- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwall als Strauchfläche mit mehrreihiger Gehölzpflanzung, Pflanzabstand 1,50 m
- 5.3 Gehölzbestand dauerhaft erhalten (aus Luftbild nachrichtlich übernehmen)
- 5.4 Parzellen 7-18: 2-reihige Strauchpflanzung, B=3,0m auf ± 50% der Grundstückslänge (s. C3.2.1, textil. Festsetzungen)
- 5.5 freiwachsende Hecke als Randeingrünung unter Verwendung der Arten aus Liste C3.1.5

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 6.1 zu pflanzende öffentliche Einzelbäume mit Festlegung des Arten, Mindestpflanzgröße, Pflege etc. (einheimische Laubgehölze) s. Festsetzung durch Text
- 6.2 privat zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung (einheimische Laub- und Obstgehölze) Artenvorschlag s. Auswahlliste der Festsetzung durch Text
- 6.3 Bestandsanzahlbaum, Erhaltungsgebot

**7. sonstige Planzeichen**

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (nach 9 Abs. 7 BauGB), ca. 30.710 m²
- 7.2 Sichtdreieck
- 7.3 Naturnahe Gestaltung von Flächen Becken zur Rückhaltung von Regenwasser
- 7.4 Lärmschutzwand

**B. PLANLICHE HINWEISE**

- B1. gepl. Grenzverlauf
- B2. vorgeschlagener Gebäudestandort, ohne Festlegung der Firstrichtung
- B3. vorgeschlagener Standort für Garagen/Carports (ohne Festlegung der Firstrichtung, mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach mit vorgelagerten mind. 5,0 m tiefen Stellplätzen)
- B4. vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Parzellennummer und Parzellengröße
- B5. Hohenschichtlinie
- B6. Bemaßung
- B7. Lage des Regelquerschnittes
- B8. Landschaftsschutzgebiet (aus Biotopkartierung Bayern nachrichtlich übernehmen)
- B10. bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- B11. bestehende Flurnummer
- B12. Gebäudebestand Wohn- und Nebengebäude
- B13. vorh. Stromleitung oberirdisch mit best. Strommast mit Schutzstreifen
- B14. vorh. Abwasserleitung
- B15. Vorhaltelefläche Trafostation

**C. FESTSETZUNG DURCH TEXT**

s. eigenes Geheft

**D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

s. eigenes Geheft

**E. BEGRÜNDUNG**

s. eigenes Geheft

**F. VERFAHREN**

**Markt:** Schwarzach  
**Landkreis:** Straubing-Bogen  
**Reg.-Bezirk:** Niederbayern

**AUFSTELLUNG:** Der Rat des Marktes Schwarzach hat in der Sitzung vom 16.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarzach, den ..... Edbauer, 1. Bürgermeister

**BILLIGUNG:** Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom 24.08.16 gebilligt. Außerdem wurde der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs gefasst.

Schwarzach, den ..... Edbauer, 1. Bürgermeister

**AUSLEGUNG:** Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.08.2016. wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.16 bis 24.10.2016 in der Geschäftsstelle des Marktes Schwarzach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 13.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarzach, den ..... Edbauer, 1. Bürgermeister

**SATZUNG:** Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.01.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2016. gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den ..... Edbauer, 1. Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG:** Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzach, den ..... Edbauer, 1. Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN:** Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Amtsstunden öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarzach, den ..... Edbauer, 1. Bürgermeister

|          |            |       |  |
|----------|------------|-------|--|
| tb       | 15.11.2016 | bw    | Anpassungen gem. Stellungnahmen                            |
| a        | 30.06.2016 | bw/bb | Änderungen gem. Stellungnahmen, MGR-Sitzung vom 24.08.2016 |
| Änderung | Datum      | Name  | Art  |

Bauherr  
**Markt Schwarzach**  
Marktplatz 1, 94374 Schwarzach  
Fon 09962.9402-0 Fax 09962.940240

der Bauherr: Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

Vorhaben: **Allgemeines Wohngebiet Stockach / Harpfen BA I**

Projektnummer: **2551**

Status: **Entwurf**

Planbezeichnung: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.08.2016**

Maßstab: **1:1000**

Plannummer/Index: **L 2 b**

|            |          |              |          |          |       |            |    |
|------------|----------|--------------|----------|----------|-------|------------|----|
| Fundstelle | Projekt  | Datum        | Objekt   | Objekt   | Datum | AK         | BW |
| gesehen    | STOCKACH | 1008_BPL_PLT | LAYOUT06 | 23.02.17 | AK    | BW         |    |
|            |          | genehmigt    |          |          | Datum | Name       |    |
|            |          |              |          |          | bearb | 12/01/2016 | bw |
|            |          |              |          |          | gez   | 14/01/2016 | bb |
|            |          |              |          |          | gepr  | 19/01/2016 | bw |

aufgestellt: **Ingenieurbüro WEISS**  
Gesellschaft für das Bauwesen mbH  
Uferstraße 28, 94315 Straubing  
Fon +49.9421.9614-0, Fax +49.9421.9614-12  
eMail office@bwplan.com

Entwerfer:  
Freiraum  
Industrieanlagen  
Straßen  
Gleise  
Hafen  
Stadtbau  
Projektsteuerung  
SI Ge Ko  
Vermessung

WEISS

Straubing, 14. Dezember 2016

Ingenieurbüro WEISS, Ges.f.d.Bauwesen mbH, Uferstraße 28, D-94315 Straubing, Fon +49.9421.9614-0, Fax +49.9421.9614-12, eMail office@bwplan.com