



Bebauungs- und Grünordnungsplan WA- Allgemeines Wohngebiet „Schäfflerstraße“, Schwarzach



Entwurf vom 16.03.2021

VORHABENSTRÄGER :

MARKT SCHWARZACH
HERR 1. BÜRGERMEISTER EDBAUER
MARKTPLATZ 1
94374 SCHWARZACH



(Unterschrift)

VERFASSER :

DIPL.-INGENIEURE KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF



(Unterschrift)



Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------------------------------|----|
| 1. Begründung Bebauungsplan..... | 3 |
| 2. Grünordnerische Begründung | 11 |
| 3. Textliche Festsetzungen | 16 |
| 4. Planliche Festsetzungen | 22 |
| 5. Hinweise..... | 25 |
| 6. Bebauungsplan M 1:1.000 | |
| 7. Geländeschnitt M 1:500 | |
| 8. Flächenbilanz | |



1. Begründung Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

Der Marktgemeinderat Schwarzach hat in der Sitzung vom 18.08.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schäfflerstraße“ in Schwarzach beschlossen, um die Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen.

Am 07. Mai 2021 wurde das „Baulandmobilisierungsgesetz“ von dem deutschen Bundestag angenommen. Dieses beinhaltet u.a. den § 13b BauGB. Dieser eröffnet Städten und Gemeinden ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Danach können Gemeinden Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil für die Gemeinden besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Da der Markt Schwarzach beabsichtigt, diese Vorteile, vor allem das Wegfallen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit einhergehend das Ausweisen von Ausgleichsflächen, in Anspruch zu nehmen bzw. dem Investor und Grundstückseigentümer weiterzuleiten, soll für das vorliegende Vorhaben der § 13b angewendet werden.

Der Grundstücksbesitzer, das Wohnbauzentrum Mühlbauer GmbH, Schwarzach hat das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf, mit der Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beauftragt.



1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schwarzach. Schwarzach liegt ca. 17 km östlich der Kreisstadt Straubing.



Abb. 1.1 Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1044/26 und befindet sich in privatem Besitz. Sie umfasst ca. 1,0 ha und soll zu einem Wohngebiet mit 7 Doppelhäusern und 4 Einfamilienhäusern entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohngebiet dargestellt.



1.3 Städtebauliche Begründung

Die Marktgemeinde Schwarzach ist mit ca. 2.900 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum sind das Ergebnis der hohen Standortqualität (gute Infrastruktur und günstige Verkehrsanbindung, gutes Vereinswesen, dörflicher Charakter, ansprechende Landschaft etc.).

So betrug 2011 die Einwohnerzahl in Schwarzach noch 2734 EW, zum 31.12.2020 waren es bereits 2908 EW.

Die Marktgemeinde strebt jedoch weiterhin eine positive Entwicklung der Bevölkerung an.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits ein Vitalitätscheck von der Gemeinde beauftragt, welcher jedoch erst 2022 weiter ausgearbeitet wird. Vorab kann die Situation zu möglichen Entwicklungspotentialen jedoch wie folgt zusammengefasst werden:



Abb. 1.2 Karte mit möglichen Entwicklungspotentialen

Die in der Karte dargestellten, möglichen Entwicklungsflächen können wie folgt kurz erläutert werden:

1. Vorliegender Bebauungsplan „Schäfflerstraße“
2. Fläche an Penzkofener Straße; in Privateigentum, Verhandlungen 2021 erfolglos
3. Klinikfeld, 2021 wurde Aufstellung des B- Plans „WA Klinikfeld“, beschlossen
4. Fläche „Reisachanger“; Bauantrag für 2 MFH liegt im LRA vor
5. Fläche hinter netto- Markt; in Privateigentum, Verhandlungen bisher erfolglos, teils Biotope
6. Fläche wird weiterhin als Festplatz für Gemeinde benötigt
7. Fläche dient teils als Überflutungsbereich, ein Bauantrag für ein MFH auf Teilfläche läuft
8. Fläche wird als Gemeindepark genutzt



Vor dem dargestellten Hintergrund soll der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung wie auch bisher künftig im Norden des Hauptortes Schwarzach liegen, da andere Ortsgebiete aus den genannten Gründen hierfür ausgeschlossen werden müssen bzw. bereits ebenfalls überplant werden. Zwar soll es auch in Nebenorten ermöglicht werden, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhaft Bleibeperspektiven zu ermöglichen, das Hauptaugenmerk liegt jedoch am Hauptort Schwarzach. Vor diesem Hintergrund realisierte die Marktgemeinde in jüngster Zeit bereits Baugebiete, um dringend notwendiges Bauland zu schaffen.

Dass in der Marktgemeinde Schwarzach Wohnraumbedarf besteht, verdeutlicht die rasche Erschließung der zuletzt realisierten Baugebiete, die durch die rege Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre bereits nahezu vollständig bebaut sind.

Diese positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde. So können gegenwärtig über 200 Interessenten in der gemeindlichen Vormerkliste für Baugrundstücke verzeichnet werden.

Jedoch stehen derzeit, wie bereits dargestellt, aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstücksbesitzern nur bedingt freie gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung. Diesem anhaltenden Siedlungsdruck will die Marktgemeinde durch die Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes begegnen.

Die Marktgemeinde Schwarzach stellt neben dem vorliegenden Bebauungsplan „Schäfflerstraße“ aktuell den Bebauungsplan „WA Klinikfeld“ auf, um den Wohnlandbedarf decken zu können.

Weitere, vereinzelte Baulücken stehen dem Markt jedoch wie erläutert nur bedingt zur Verfügung.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist.

Die Möglichkeit, unbeplante Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, zu entwickeln, scheiterte bisher an der fehlenden Verkaufsbereitschaft.

Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Schwarzach zu halten und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich.

Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein 1,0 ha großes Gebiet am nördlichen Ortsrand von Schwarzach. Das vorliegende Konzept sieht die Entwicklung und Erschließung von 18 Bauparzellen mit dorftypischen Größen vor.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Kaufinteressierten zu entsprechen, bzw. um auch sorgsam mit Grund und Boden umzugehen, wurden sowohl Parzellen für Einfamilienhäuser als auch Parzellen für Doppelhäuser geplant.

Den Planungsbereich umfasst ein Teilbereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche Flurnummer 1044/26, Gemarkung Schwarzach.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll neben der Ausweisung der Doppelhäuser eine möglichst dichte Baustruktur mit kleinen Grundstücken geschaffen werden, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst. Durch dieses Angebot an unter-



schiedlichen Wohnformen (Doppelhaus und Einfamilienhaus) wird es zudem mehreren Käufer-schichten ermöglicht, hier Wohneigentum zu schaffen.

Neue Siedlungseinheiten sollen sich an bestehende Siedlungseinheiten anschließen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Dies ist durch das bestehende, unmittelbar im Westen angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich nicht nur an den Siedlungsbestand an, sondern bildet einen Lückenschluss in der Bebauung, dadurch sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden.



Abb. 1.3: Luftbild vom nördlichen Ortsrand von Schwarzach und dem geplanten Baugebiet (rot)

Auch unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll somit der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden. Es soll mit dem Baugebiet kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden, hiermit lediglich ein Teil des tatsächlich bestehenden Bedarfes gedeckt werden.



1.4 Immissionsschutz

Schallschutz

Als vielbefahrene Straße befindet sich lediglich die St2147 im Westen des Geltungsbereiches. Diese ist jedoch bereits durch einen Lärmschutzwall zum Geltungsbereich und durch näher an der Straße liegende Bauparzellen abgetrennt. Lärmintensives Gewerbe befindet sich nicht im Umfeld des Geltungsbereiches.

Aufgrund dessen sowie wegen der Lage am bestehenden Ortsrand wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich nach Erschließung des Baugebietes keine landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzend zum Baugebiet. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die östlich und südlich angrenzenden Flächen als Wiesenflächen genutzt und entsprechend gepflegt werden.

Höfe mit Tierhaltung finden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches. Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des Einfüge- und Rücksichtnahmegebots ist nicht auszugehen.

1.5 Erschließung

Verkehr:

Das geplante Baugebiet kann über die Hartwigstraße von Nordwesten her erschlossen werden. Im Geltungsbereich verläuft eine Straße (Verlängerung der Hartwigstraße) in Richtung Osten. Von dieser führt eine Nebenstraße nach Süden, welche in einem Wendehammer endet.

Die Verlängerung der Hartwigstraße im Norden weist wie diese folgenden Querschnitt auf:

| Grünstreifen/ Längsparker | Straße | Gehweg |
|---------------------------|--------|--------|
| 2,30 m | 4,50 m | 1,50 m |

Die südlich davon abzweigende Nebenstraße weist folgenden Querschnitt auf:

| Grünstreifen/ Längsparker | Straße |
|---------------------------|--------|
| 2,30 m | 4,50 m |

Von der Straße im Norden führt eine Verlängerung als landwirtschaftlicher Weg in Richtung Osten und knüpft an den bestehenden Weg an.

Gehwege/ Fußgängerverbindungen

Im Norden wird die Straße von einem Gehweg begleitet, welcher im Osten an den landwirtschaftlichen Weg angrenzt und so eine fußläufige Verbindung nach Osten schafft. In der Straße nach Süden wird aufgrund des minimalen Verkehrsaufkommens auf einen Gehweg verzichtet.

Im Süden grenzt der geplante Wendehammer westlich an die gemeindliche Fläche außerhalb des Geltungsbereiches an, um so die Fußläufigkeit nach Westen und Süden zu ermöglichen.

Schmutzwasser:

Das gesammelte Schmutzwasser kann über eine neu zu verlegende Leitung der gemeindliche Schmutzwasserleitung (DN150, PEHD), welche östlich des Baugebietes verläuft, zugeführt werden.



Oberflächenwasser:

Im Zuge des angrenzenden Baugebietes „WA Stockach- Harpfen“ wurden vom IB Sehlhoff, Straubing, Unterlagen für ein Wasserrechtsverfahren zur Einleitung des gesammelten und gepufferten Niederschlagswassers erstellt und eingereicht. Der Geltungsbereich des hier behandelten „WAs Schäfflerstraße“ wurde in den Unterlagen bereits als Erweiterung berücksichtigt. Für das eingereichte Wasserrecht wurde am 25.01.2021 der Bescheid vom LRA Straubing-Bogen ausgestellt. In dem Wasserrecht wird dargestellt, dass die künftigen Parzellenbesitzer das auf ihrem Grundstück anfallende Niederschlagswasser in einer Regenrückhalteeinrichtung mit gedrosselter Ableitung zum Regenwasserkanal zu fassen haben. So wird eine Regenrückhaltmenge von 4 m³/ Parzelle und ein Drosselabfluss von 1,0 l/s Parzelle angegeben, was in vorliegendem Bebauungsplan in die Festsetzungen übernommen wurde. Somit kann das anfallende Niederschlagswasser des gesamten Geltungsbereiches gesammelt und dem bestehenden Becken zugeführt werden.

Von dort wird es gedrosselt dem Waldbach (Harpfenbach) zugeführt.

Wasser:

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Strom/Telefon:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Straubing.

Allgemein

Das hier geplante Baugebiet knüpft direkt an ein bestehendes Baugebiet, welches bereits die Erschließung des vorliegenden Baugebietes als Erweiterung berücksichtigt hatte, an. Somit kann die Ver- und Entsorgung ohne großen Aufwand erstellt werden.



1.6 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die geplante WA- Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

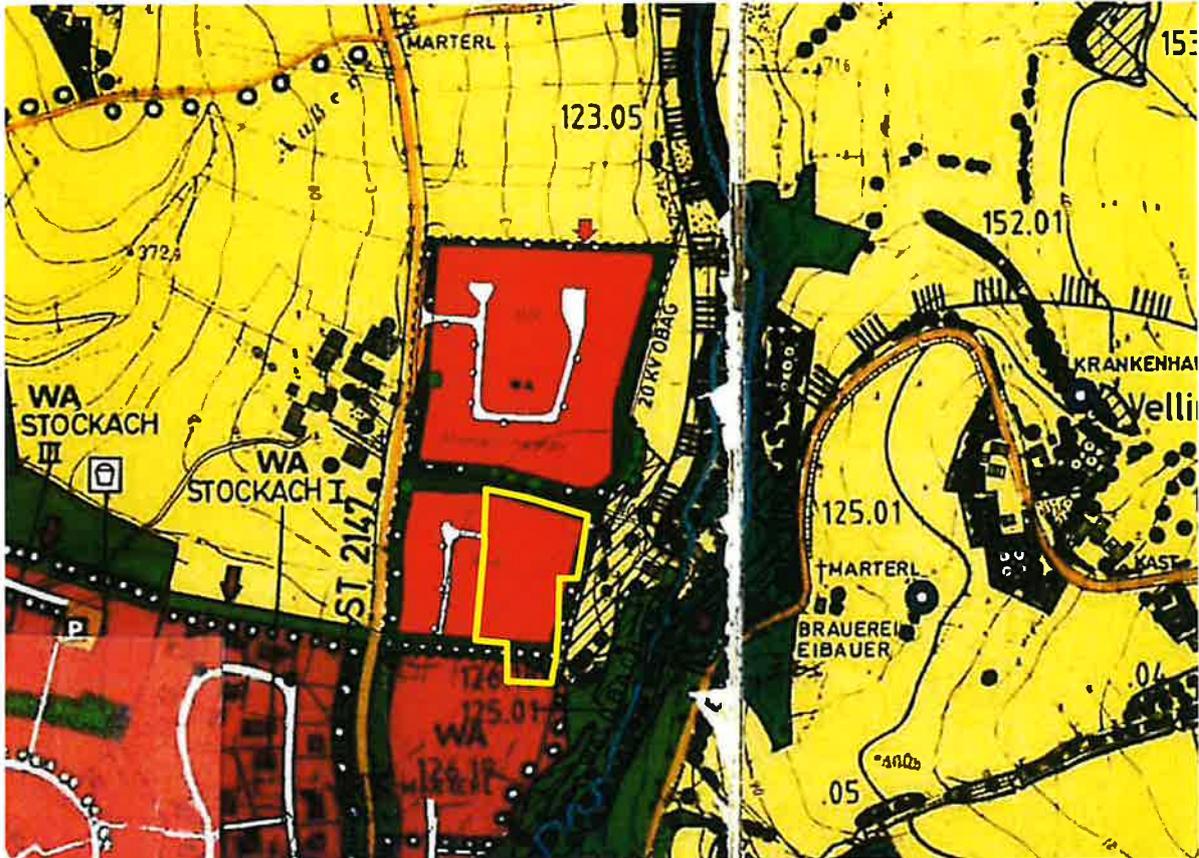


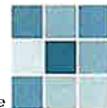
Abb. 1.4: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Baugebietes (gelb)



Deggendorf, den 16.03.2022
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Raumwissen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





2. Grünordnerische Begründung

2.1. Beschreibung des Planungsbereiches

2.1.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und besteht aus einer Teilfläche der Flurnummer 1044/26, Gemarkung Schwarzach. Er befindet sich im Norden der Marktgemeinde Schwarzach.

Im Westen grenzt eine geplante Wohnbebauung an, im Norden ein gliedernder Grünstreifen bzw. dahinter Wohnbebauung, im Osten ein Grünzug/ Böschung zum Waldbach (Harpfenbach) hin und im Süden Wiesen bzw. Bebauung.



Abb. 2.1 Luftbild mit dem Geltungsbereich (rot)



Abb. 2.2: Geltungsbereich, Blick nach NO



Abb. 2.3: Geltungsbereich, Blick nach SO



2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Geltungsbereichs wird hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv, im südlichen Teil als Grünland genutzt.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein landschaftlich und ökologisch schützenswerter Hohlweg mit Gehölzbewuchs zwischen dem WA Stockach- Harpfen und dem vorliegenden WA Schäfflerstraße, welcher jedoch durch entsprechende Festsetzungen geschützt wird. Schutzgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

2.1.3 Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich an einem Ost- bzw. Südosthang. Die beiden Geltungsbereiche umfassen eine Höhendifferenz von ca. 14 m.



Abb. 2.4: Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Durchgrünung durch mind. 1 Gehölz pro 400 m² Grundstücksfläche
- Eingrünung durch private 2-reihige Hecke im Süden und Osten
- Straßenbegleitender Grünstreifen
- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken/ Zisternen
- Verbot von Zaunsockel und Zäunen bis zum Boden
- Festsetzung von versickerungsfähigen Stellplätzen und Garagenvorplätzen
- Erhalt und Schutz des Grünzugs im Norden
- Schutz des angrenzenden Gewässers während der Bauphase



2.3 Artenschutzrecht

Da der Geltungsbereich, wie oben dargestellt, keinerlei relevante, ökologisch wertvolle Strukturen aufweist bzw. zerstört, wurde auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet.

2.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung der Fläche zum Wohngebiet reagiert die Marktgemeinde Schwarzach auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen. Da momentan andere Flächen für eine Entwicklung zum Wohngebiet nur begrenzt zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets dringend erforderlich, um gerade junge Familien in der Region zu halten. Auch wenn mit dieser Fläche keine zentral gelegene Fläche zum Wohngebiet wird, handelt es sich hier um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

Die Lage des Wohngebietes erscheint hierfür äußerst günstig, da es sich neben bzw. zwischen bereits ausgewiesenen Baugebieten befindet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar. Da es sich hier überwiegend um landwirtschaftliche Flächen handelt und keine relevanten, ökologisch wertvolle Strukturen weichen müssen, kann die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes jedoch als hinnehmbar beurteilt werden.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig, zumal es sich um eine Hanglage handelt.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt bzw. eingetragen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor. Jedoch verläuft östlich des Geltungsbereiches der Waldbach (Harpfenbach), welcher in der Bauphase durch entsprechende Festsetzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist.

Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Die Fläche grenzt überwiegend an Bebauung an. Nach Osten hin, zum Übergang in die freie Landschaft, besteht an einer Böschung eine starke Grünstruktur, welche das Baugebiet hier entsprechend zur Landschaft hin eingrünt.

Kultur- und Sachgüter

Ca. 100 m östlich des geplanten Baugebiets befindet sich das Baudenkmal „Reisachmühl 1“, ein Mühlengebäude um 1800. Angaben zu Denkmälern bzw. Baudenkmalen innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor.



Abb. 2.5: Luftbild mit Geltungsbereich und Baudenkmal außerhalb davon

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vorerst vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden. Aufgrund der Ausweisung der Fläche bereits als „allgemeines Wohngebiet WA“ im Flächennutzungsplan und der allgemeinen Entwicklung der Marktgemeinde Schwarzach ist jedoch von einer geplanten Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt auszugehen.



2.6 Planungsalternativen

2.6.1 Standortalternativen

Aufgrund der Lage angrenzend an Wohngebiete und laut Flächennutzungsplan bereits als WA ausgewiesen erscheint die Fläche als eine der geeignetsten Flächen im Marktgemeindegebiet Schwarzach zur Entwicklung eines Wohngebietes. Weitere, städtebaulich günstig erscheinende Flächen scheiden momentan aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung aus oder werden aktuell bereits überplant.

2.6.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Wie in Punkt 1.6 bereits erwähnt, sieht der aktuelle Flächennutzungsplan die Fläche bereits als „allgemeines Wohngebiet“ vor, so dass eine alternative Nutzung aktuell nicht realistisch erscheint.

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Entsprechend § 4c, BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Aufgrund der mäßigen Bedeutsamkeit werden faunistische Erhebungen im Zuge des Monitorings als nicht erforderlich gesehen. Das Monitoring kann sich somit auf eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 2-3 Jahre) der Gehölze im öffentlichen Raum bzw. des angrenzenden Grünzugs im Norden sowie auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen, auch auf privaten Grundstücken beschränken.

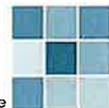


Deggendorf, 16.03.2022

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieure für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





3. Textliche Festsetzungen

3.1 WA- Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser

3.1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

3.1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Pro Gebäude „Einzelhaus“ sind max. 2 Wohneinheiten, pro Gebäude „Doppelhaushälfte“ ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

3.1.1.2 Abstandsflächen

Allgemein sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten

3.1.1.3 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß der Gebäudemitte des Hauptgebäudes an der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Festgesetzt werden entsprechend den Planzeichen max. zwei bzw. drei Vollgeschosse

3.1.1.4 Bauweise

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO

3.1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

3.1.2.1. Hauptgebäude (Einzelhaus und Doppelhaus)

Dach:

Dachform: Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer

Dachneigung: 16°-34°

Dachgauben: zulässig, wenn die Vorderansicht je Gaube nicht mehr als 2,0 m breit ist. Die Dachgaube muss mind. 1,5 m von der Giebelmauer entfernt sein und mit dem First mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton, rot bis rotbraun und anthrazitfarbenen Tönen; verglaste Teilbereiche sind zulässig.

Dächer mit Zink- Blei- oder Kupferdeckung sind nicht zulässig.

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

Baukörper:

Gebäudefirst: Der Gebäudefirst verläuft parallel z. längeren Gebäudeseite

Traufseitige Wandhöhe: Parzellen 1 – 11 und 14 – 18:



max. 6,5 m

Parzelle 12:

max. 4 m

Doppelhäuser sind in ihrer Fassade symmetrisch zu gestalten.

3.1.2.2 Nebengebäude (NG)/ Garagen

Dach:

Dachform: wie Hauptgebäude, zusätzlich Flachdächer und Gründächer
Dachdeckung: wie Hauptgebäude; bei Flachdach: Metaldach (nichtionisierend) und Gründach mit mind. 10 cm Substrataufbau; Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig

Dachneigung: wie Hauptgebäude, bzw. Flachdach

Die festgesetzten Baugrenzen können durch vom Haupthaus abgesetzte erdgeschossige Anbauten bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen um bis zu 3 m überschritten werden

Baukörper:

Wandhöhen: max. 3,00 m (Bezugspunkt siehe 3.1.1.3)

3.1.2.3 Garagenvorplätze/ Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, bei zusätzlichen Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Die Tiefe der Garagenvorplätze beträgt mind. 5 m und max. 6 m ab Begrenzung Fahrbahnrand, kann jedoch nicht als Stellplatz herangezogen werden.

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze (private und öffentliche) sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, ÖkoDrain-Pflaster).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**.

3.1.2.4 Sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80 m über Gelände zulässig.

3.1.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind max. 1,20 m hohe, naturbelassene oder hell lackierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen und lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen, sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig, Einzel Fundamente für Zaunsäulen sind zulässig.
- Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen nicht zulässig.

3.1.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände



- Vom Straßenniveau aus, tiefer liegende Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich ausgehend von der Höhe der Erschließungsstraße mit max. 2% Steigung zum Wohngebäude hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände).
- Ansonsten sind Aufschüttungen wie folgt zulässig:
 - Parzelle 1 – 12: max. 1,0 m
 - Parzelle 13 – 18: max. 0,5 m
- Abgrabungen sind wie folgt zulässig:
 - Parzelle 1 – 18: max. 1,0 m
- Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:1,5 (H/L) auszuführen. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.
- Geländemodellierungen sind so zu bewerkstelligen, dass diese sich im Bereich der Grenze zu den benachbarten Grundstücken wieder an das Urgelände anpassen, so dass keine Benachteiligung angrenzender Grundstücke entsteht. Mauern direkt an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Diese sind ausreichend ins eigene Grundstück zu rücken, um die Mauer auf dem eigenen Grundstück von unten warten zu können.
- Stützmauern sind bis max. 1,0 m Ansichtshöhe, als Naturstein- oder Trockenmauer zulässig.
- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.
- Abgrabungen im Mastbereich der Freileitung können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des Bayernwerkes möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

3.1.3 Sonstige Festsetzungen

3.1.3.1 Niederschlagswasser

Für die Einleitung des Niederschlagswassers des vorliegenden Geltungsbereichs sowie angrenzender Wohngebiete wurden vom Büro Sehlhoff GmbH, Straubing die Unterlagen für das Wasserrecht „Erschließung des allgemeinen Wohnbaugebietes WA „Stockach- Harpfen“ erstellt und eingereicht. Auf der Grundlage dieser Planungs- und Berechnungsunterlagen wurde vom Landratsamt Straubing- Bogen mit Bescheid vom 25.01.2021 die gehobene Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem WA „Stockach- Harpfen BA2“ und der künftigen Erweiterung aus einem Teilbereich der ST 2147 in den Waldbach (Harpfenbach) erteilt.

Das in den Unterlagen errechnete und geplante Regenrückhaltebecken wurde bereits realisiert.

Als zusätzlichen Rückhalt vorgelagert zu dem Regenrückhaltebecken sind private Regenrückhalteeinrichtungen von 4m³ und einer Drosselung auf 1 l/s vorgesehen.

Diese sind auf den Parzellen entsprechend zu realisieren.

Ergänzend hierzu kann zur Schonung der Ressource Trinkwasser Regenwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinn-



vollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden. Auf die Toxizität von Kupferminen (daher Verwendung von Titanzink) sowie auf nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3.1.3.2 Energieversorgung - 20 kV- Leitung

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

3.2 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

3.2.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

ALLGEMEINES

Die privaten und 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 Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.2.5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.2.6 beschriebenen Arten.

Für Gehölze, freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen gilt:

Pflanzabstand: 1,50 m

Pflanzenqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume in öffentl. Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume: Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken: Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

3.2.2 Private Grünflächen

- **Private Grünflächen:** Pro angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche wird die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt eines standortgerechten und heimischen großkronigen Laubbaumes oder Hochstammobstbaumes festgesetzt. Die bereits planlich festgesetzten Gehölze können angerechnet werden.
- **Ortsrandeingrünung:**
Aufbau eines ca. 3,0 m breiten Grünstreifens mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 80 % der Länge



der jeweiligen Grundstücke unter Verwendung der in Punkt 3.2.5 angegebenen Bäume und Sträucher im Süden und Osten.

Im Bereich des Schutzstreifens zur 20- kV- Freileitung dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, bzw. sind die Gehölze regelmäßig zu schneiden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

- Die Pflanzung auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Ortsrandeingußung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

3.2.3 Verbot von Streusalz, Pestiziden und Mineräldünger

- Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der Einsatz von Streusalz, Pestiziden und Mineräldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser unzulässig.

3.2.4 Öffentliche Wiesenflächen

- Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (zertifiziertem Regio- Saatgut für die Region 19) vorzunehmen.

3.2.5 Zu verwendende Gehölze

a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

| | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

alle Obst- und Nussbäume

(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u. a. aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour;

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;

Zwetschge: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;

Walnuss: als Sämling

c) Auswahlliste Sträucher:

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

3.2.6 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw.



sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

3.2.7 Regenrückhalt

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers ist das Regenwasser auf dem Grundstück der Parzelle zu sammeln und zu puffern, siehe 3.1.3.1.

Das dort gesammelte und gepufferte Regenwasser ist in ein bestehendes Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches einzuleiten. Ein Wasserrecht für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter liegt vor.

3.2.8 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauparzellen 5, 7, 8,9, 10, 11 und 12 ist auf Ebene der Baugenehmigung ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan anzufertigen.

3.2.9 Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw..

3.2.10 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2.11 Insektenschutz

Für den Insektenschutz im Bereich u.a. der Erschließungsstraßen ist folgendes zu beachten: Statt langwellige, blauweiße LED-Lampen, sollen warm-weiße LEDs eingesetzt werden. Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.

Außerdem soll die Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung reduziert werden. Die Lichtstrahlung soll nach unten gerichtet und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abstrahlt werden.

3.2.12 Schutz der angrenzenden Grünstrukturen

Die direkt angrenzende Grünstruktur im Norden sowie die grünen Strukturen im Osten (außerhalb des Geltungsbereiches) sind auch während der Bauphase durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen

3.2.13 Schutz des angrenzenden Gewässers

Der im Osten verlaufende Waldbach ist während der Bauphase durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltung, prov. Rückhaltebecken) zu schützen.



4. Planliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1  WA : Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser

Grund- und Geschößflächenzahl:

maximale GRZ= 0,35

maximale GFZ= 0,60

II bzw. III

max. 2 bzw. max. 3 Vollgeschoße

4.2.2  Hauptgebäude, vorgeschlagener Standort

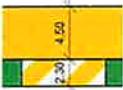
4.2.3  Garagen, vorgeschlagener Standort

4.3 Bauweise, Baugrenzen

4.3.1  Baugrenze

4.4 Verkehrsflächen

4.4.1  öffentl. Erschließung im Norden:
Gehweg: 1,50 m
Straße: 4,50 m
Grünstreifen/ öffentliche Stellplätze: 2,30 m

4.4.2  öffentl. Erschließung nach Süden:
Straße: 4,50 m
Grünstreifen/ öffentliche Stellplätze: 2,30 m

4.4.3  privater Weg im Nordosten

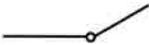


4.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

- 4.5.1  Öffentlicher Hohlweg mit zu schützendem Gehölzbestand
- 4.5.2  **Natürliche Hecke, privat**
Im Bereich nach Süden und Osten sind 2-reihige, 3 m breite heimische Hecken entsprechend 3.2.2 zu pflanzen. Die Pflanzauswahl ist unter 3.2.5 b und c angegeben.
- 4.5.3  Private Grünfläche
- 4.5.4  Zu pflanzender Einzelbaum bzw. Obstgehölz mit Standortvorschlag entsprechend 3.2.2. Die Pflanzauswahl ist unter 3.2.5 a und b angegeben.



4.6 Sonstige Planzeichen

- 4.6.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 4.6.2  Garagenzufahrten, nicht eingezäunt, mit Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Lageänderungen im Einzelfall können nur dann berücksichtigt werden, falls städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilerschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegenstehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.
- 4.6.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 4.6.4  durchgehende Nummerierung der Parzellen
- 4.6.5  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 4.6.6 1044/42 Flurstücknummern
- 4.6.7  bestehende Freileitung
- 4.6.8  8 m Schutzstreifen zur Freileitung
- 4.6.9  Höhengichtlinien Abstand 0,5 m

4.6.10 Nutzungsschablonen:

| | | | | |
|---|---|---------------|---|--------------------------------|
|  |  | WA | = | allgemeines Wohngebiet |
| | | o | = | offene Bauweise |
| 0,35 | 0,6 | 0,35 | = | maximal zulässige GRZ |
| | | 0,6 | = | maximal zulässige GFZ |
| 6,5 m/ 4m | II bzw. III | 6,5 m bzw. 4m | = | max. Wandhöhe |
| | | II bzw. III | = | Anzahl zulässiger Vollgeschoße |



5. HINWEISE

5.1 Grundwasserschutz

Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird über Rückhalt in privaten Zisternen durch ein neu zu erstellendes Kanalsystem zu einem bestehenden Regenrückhaltebecken transportiert und von dort gepuffert und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren vorhanden.

Zur Entlastung der Regenwasserabflüsse sollte pro Parzelle wenigstens ein Beitrag aus nachfolgender Liste geleistet werden:

- * Gründach auf Nebengebäude
- * Regenwasserspeicher als Zisterne (unterirdisch oder oberirdisch)

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl usw.) ist die Anlagenverordnung –AwSV - einschlägig.

5.2 Energieversorgung

Auf die mögliche Energieversorgung der Gebäude mittels erneuerbarer Energien insbesondere der Solarenergie wird hingewiesen.

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

5.3 Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Markt Schwarzach unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherheitseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.



5.4 Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

Fassaden, insbesondere Garagenwände und Stützmauern, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Verwendung ziegelroter Dachpfannen empfohlen.

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

5.5 Denkmalpflege

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler, jedoch befindet sich ca. 100 m östlich davon ein Baudenkmal. Daher ist es nicht auszuschließen, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Straubing oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es gelten folgende gesetzlichen Grundlagen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

5.6 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Aufgrund der Hanglage des Vorhabengebiets wird auf die grundsätzliche Problematik hingewiesen.

5.7 Angrenzende 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.

- Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.



5.8 Regenwassernutzung

Für anfallendes Dachflächenwasser wird auf die mögliche Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für Freiflächenbewässerung und/oder Toiletten-spülung hingewiesen. Das dient neben dem Schutz vor den Auswirkungen von Extrem-niederschlägen auch dem Schutz der Wasserversorgung in Trockenperioden.

5.9 Grundwasserwärmepumpen

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.

5.10 Lärmbeeinträchtigung durch die St2147

Es wird darauf hingewiesen, dass das staatliche Bauamt Passau als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die vom Markt Schwarzach oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem behandelten WA-Gebiet gestellt werden, ablehnt.

Deggendorf 16.03.2022

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt



Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de



BEBAUUNGSPLAN „SCHÄFFLERSTRASSE“

9 Verfahrenshinweise

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung vom 18.08.2021 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarzach, den 16.05.2022



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Schwarzach, den 16.05.2022



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 08.09.2021 bis 12.10.2021 durchgeführt worden.

Schwarzach, den 16.05.2022



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

4. BILLIGUNGS-UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS IM GEMEINDERAT

Mit Beschluss vom 08.12.2021 wurde vom Marktgemeinderat der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Auslegung veranlasst.

Schwarzach, den 16.05.2022

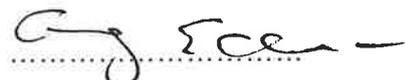


Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2022 bis 06.03.2022 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarzach, den 16.05.2022



Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „SCHÄFFLERSTRASSE“

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN ZUM ENTWURF

Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 25.01.2022 zur Abgabe einer zweiten Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwarzach, den 16.05.2022


.....
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

7. ABWÄGUNG

Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung am 16.03.2022 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen Behörden geprüft und abgewogen.

Schwarzach, den 16.05.2022


.....
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

8. BESCHLUSS / SATZUNG

Der Markt Schwarzach hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderates Schwarzach vom 16.03.2022 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß §10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den 16.05.2022


.....
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

9. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.05.2022 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Schwarzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft und ist rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 und §§214,215 Bau GB ist hingewiesen worden.

Schwarzach, den 17.05.2022


.....
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

