



Markt Schwarzach

# BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13b BAUGESETZBUCH  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**NR. „DEGENBERGER STRASSE DECKBLATT NR. 4“**

FASSUNG VOM 15.02.2022

Vorhabensträger:  
Markt Schwarzach  
Marktplatz 1  
94374 Schwarzach

Schwarzach, \_\_\_\_\_  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister) (Siegel)

## Inhaltsverzeichnis

1 ÄNDERUNG:.....	3
1.2 BEGRÜNDUNG.....	3
1.2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	4
3. Umwelt.....	5
4 Verfahrenshinweise.....	6

## **1 ÄNDERUNG:**

- 1.1 Beim Deckblattbereich werden textliche Festsetzungen und planliche Festsetzungen geändert.

## **1.2 BEGRÜNDUNG**

### ***1.2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung***

Der Markt Schwarzach hat 1997 einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Degenberger Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich wurde im Jahr 2000 mittels Deckblatt Nr. 1 um eine zusätzliche Parzelle erweitert.

Mit dem Deckblatt Nr. 2 wurde das Plangebiet 2012 erneut erweitert um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das Deckblatt Nr. 3 betrifft die Flurnummer 914. Das Verfahren hierzu ist noch nicht abgeschlossen.

Durch das neue Deckblatt Nr. 4 wird der Geltungsbereich des Plangebietes nicht erweitert.

Das bestehende Einfamilienhaus und die Nebengebäude sollen abgerissen werden und zwei neue Einfamilienhäuser auf dem Grundstück gebaut werden.

Der Deckblattbereich umfasst 722 m<sup>2</sup>

Von der Änderung ist das Grundstück 991/3 betroffen.

Es sollen die Baugrenzen so angepasst werden, dass das zweite Gebäude mit Garage errichtet werden kann.

Das Deckblatt soll nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) für die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht vorhanden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht wesentlich vergrößert. Durch die Erweiterung der Baugrenzen bleibt die zulässige Grundfläche gleich. Somit wird durch die Erweiterung kein Ausgleich erforderlich.

## 2. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Für das geplante Deckblattgebiet des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen:

### 2.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUÄNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl GRZ 0,4

Geschossflächenzahl GFZ 0,8

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Absatz 4 sind befestigte Zufahrten und Wege entsprechend ihrem prozentuellen Anteil der Versiegelung zu berechnen.

### 2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

Dachform: Flach geneigtes Walmdach oder Flachdach

Dachneigung: 2° bis 10°

Dachdeckung: Dachplatten oder Dachbahne, grau oder rot;  
Dachbegründung

Kniestock: keine Festsetzungen

Wandhöhe: bergseitig max. 6,20 m

### 2.1.7 STÜTZMAUERN

Bei Garagenzufahrten im Untergeschoss sind statisch erforderliche Stützmauern aus Stahlbeton oder Trockenmauern zulässig.

Max.- Höhe 1,20 m über Gelände

bzw. 1,20 m über Gelände außerhalb der Zufahrt gemessen.

Außenwände von offenen Garagen oder Carports gelten nicht als Stützmauern.

2.2.6 III Maximal drei Vollgeschosse zulässig  
(Untergeschoss + Erdgeschoss + Obergeschoss)

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch für das Deckblatt.

### 3. Umwelt

#### 3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Nach § 1a BauGB gelten ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Es gilt dazu auch § 21 Abs. 1 BNatSchG.

Betrachtet wird das Deckblattgebiet

Nettobaulandfläche privat: 722 m<sup>2</sup>

Nettobaulandfläche nicht betroffen – keine Änderung!

Erschließungsflächen Gemeinde nicht betroffen – keine Änderung!

Grundflächenzahl – GRZ 0,4

Zulässige Grundfläche gemäß

§ 19 Abs. 2 BauNVO:

722 m<sup>2</sup> x 0,4 288,80 m<sup>2</sup>

#### 3.2 Umweltbericht

entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB

Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.

**sh. Anlage.**

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Michael Wimschneider  
Architekturbüro Wimschneider

.....  
Georg Edbauer  
1. Bürgermeister

## 4 Verfahrenshinweise

### 1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 2.0 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

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

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 3.0 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt worden.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 4.0 BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS IM GEMEINDERAT

Mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ wurde vom Marktrat der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Auslegung veranlasst.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 5.0 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

**6.0 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN ZUM ENTWURF**

Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 04.03.2020 zur Abgabe einer zweiten Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

**7.0 ABWÄGUNG**

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

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

**8.0 BESCHLUSS / SATZUNG**

Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss des Marktrates Schwarzach vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplans mit Begründung gemäß §10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

**9.0 BEKANNTMACHUNG/ INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ 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. Das Deckblatt zum Bebauungsplan tritt damit in Kraft und ist rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 und §§214,215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

## **5 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB)**

(gem. § 4 BauGB)

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Staatl. Bauamt Passau - Straßenbau
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Bauverwaltung/Städtebau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Vermessungsamt Straubing
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
9. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
12. Deutsche Post AG
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing
16. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
17. Gewerbeaufsichtsamt
18. Industrie- und Handelskammer Passau
19. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, Hauptverwaltung Passau
20. PLEdoc GmbH
21. ALE