



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVo (WA)
 - 2.0 Mass der baulichen Nutzung
 - 2.1 E + D Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
GRZ = 0,4 GFZ = 0,5
 - 3.0 Bauweise
 - 3.1 offene Bauweise
 - 4.0 Mindestgrösse der Baugrundstücke
 - 4.1 Grundstücksgrösse min. 400 m²
 - 5.0 Firstrichtung
 - 5.1 Firstrichtung wie unter Ziffer 4.1 planliche Festsetzungen mittig über der Längsachse des Gebäudes. Ausnahmen können unter Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes gestattet werden, wenn dadurch eine wesentliche Verbesserung des Wohnraums oder des Wohnumfeldes erreicht wird.
 - 6.0 Baugestaltung
 - 6.1 Einfriedungen
 - 6.1.1 Strassenseitig: Holzlatzenzaun; Gesamthöhe 1,0 m - 1,10 m über Strassen- bzw. Gehsteigoberkante
 - 6.1.2 Gartenseitig: Einfriedungen max. 1,20 m, als Zäune auszubilden, Sockel unzulässig
 - 6.1.3 Gartentore: Gartentore vor Garageneinfahrten sind unzulässig. Vor den Gartentoren ist ein Stellplatz von min. 5,0 m Tiefe ohne strassenseitige Einzäunung vorzusehen. Die Stellplätze sind im Material mit der Strassenplanung abzustimmen und bedürfen dem Einvernehmen der Gemeinde.
 - 6.2 Garagen und Nebengebäude
 - 6.2.1 Form, Dachneigung und Gestaltung der Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen
 - 6.3 Gebäude
 - 6.3.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1 E + D
 Dachform : Satteldach, Neigung 30° - 38°
 Dachdeckung : Ziegelddeckung, naturrot
 Dachgaupen : zulässig bis zu 1/3 der Dachlänge je Seite Vorderansichtsfläche; je max. 1,5 m²
 Wandhöhe : max. 4,30 m, traufseitig
 Sockel : sichtbarer Sockelbereich unzulässig
 - 6.3.2 Schallschutz
 - 6.3.2.1 Bei den Grundstücken 1, 3, 6, 5 sind aus Gründen des Schallschutzes, Lärmschutzfenster zu verwenden.
 - 6.3.2.2 Schlafräume sind an der von der Staatsstrasse abgewandten Gebäudeseite zu errichten.
 - 6.4 Bepflanzung
 - 6.4.1 Von der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche sind mind. 80 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Es ist mind. 1 laubtragender, standortgerechter Baum zu pflanzen.
 Zur Gliederung und Durchgrünung sind 20 % der Länge der Grundstücksgrenze mit einer 2-reihigen Strauchhecke (Pflanzabstand (Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m) zu bepflanzen.
- Artenauswahl:
- | | | |
|--------|---------------------|-------------|
| Bäume: | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Fraxinus excelsior | Esche |
- Pflanzgrösse: Stammbusch oder Hochstamm 3xv 12-14
 Grosskronige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche)
 Pflanzgrösse: Halb- oder Hochstamm

- Sträucher:
- | | |
|--------------------|------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weissdorn |
| Cornus sanguinea | Hartrieel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

Gartenblütensträucher (z.B. Flieder, Kornelkirsche, Felsenbirne)
 Pflanzgrösse: Str 2xv 60 - 100

6.4.2 Auf öffentlichem Grund
 Die öffentlichen Grünflächen sind mit Laubbäumen entsprechend Festsetzung durch Planzeichen zu bepflanzen.

- Artenauswahl:
- | | | | |
|--------------------|------------|----------------|---------|
| Quercus robur | Stieleiche | Stbu oder H3xv | 18 - 20 |
| Fraxinus excelsior | Esche | Stbu oder H3xv | 18 - 20 |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Stbu oder H3xv | 14 - 16 |

6.4.3 Ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Bepflanzung ist Gegenstand der Baugenehmigung und ist mit dem Bauantrag einzureichen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVo
- 2.0 Mass der baulichen Nutzung
- 2.1 Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl
Als Höchstgrenze gilt:
- 2.2 Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
GRZ: 0,4 GFZ: 0,5
- 3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Grünflächen
- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3.2 Baugrenze (blau) § 23 Abs. 1 und 3 BauNVo
- 3.3 Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen (grün)
- 3.4 öffentliche Verkehrsflächen
- 3.5 öffentlicher Fussweg
- 3.6 strassenbegleitendes Grün
- 3.7 öffentliche Grünflächen
- 3.8 Zu pflanzende Einzelbäume
 - öffentlich
in befestigten Flächen: offene Baumscheibe mind. 10 m²
F Fraxinus excelsior Esche
Q Quercus robur Stieleiche
 - privat

3.9 Flächen für private Stellplätze die zur Strasse hin nicht abgegrenzt werden dürfen.

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1 Firstrichtung

4.2 Masszahl

4.3 Sichtdreiecke: Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 1,00 m über O.k. Strasse durch nichts behindert werden.

5.0 Planliche Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Teilung der Grundstücke (neu zu vermessen)

5.2 Flurstücksnummer

5.3 Parzellennummer

5.4 Haupt- und Nebengebäude Bestand

5.5 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

5.6 Höhenlinie ü. NN

VERFAHREN

AUSLEGUNG
 Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.1988 bis 25.11.1988 in der Gemeinde Schwarzach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 11.10.88 ortsüblich bekannt gemacht.
 Schwarzach, den 05.04.89
 Marktgemeinschaft Schwarzach
 Reichardt, Geschäftsführer

SATZUNG
 Die Stadt / Markt / Gemeinde Schwarzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.03.1989 den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB und Artikel 91 Abs. 4 Bay Bauordnung als Satzung beschlossen.
 Schwarzach, den 05.04.89
 Marktgemeinschaft Schwarzach
 Löw, A. Bürgermeister

GENEHMIGUNG
 Ausgeführt nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 11 BauGB, Schwarzach, 05.07.89
 Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 20.06.89 Nr. IV/2 gemäss § 11 BauGB genehmigt.
 Straubing, den 05.07.89
 Landratsamt Straubing-Bogen
 Reichardt, Geschäftsführer

INKRAFTTRETEN
 Die Stadt / Markt / Gemeinde Schwarzach hat am 05.07.89 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist demnach am 12.07.89 in Kraft getreten.
 Schwarzach, den 05.07.89
 Marktgemeinschaft Schwarzach
 Reichardt, Geschäftsführer

BEBAUUNGSPLAN
 STOCKACH I
 ERWEITERUNG

GEMEINDE : SCHWARZACH
 LANDKREIS : STRAUBING - BOGEN
 REG. - BEZIRK : NIEDERBAYERN

PLANUNG

MOLNAR + KULZER
 STADTEBAU - GRÜNPLANUNG - HOCHBAU
 Lindenstrasse 34, 8444 Strasskirchen
 Telefon 09424 / 1258
 Strasskirchen, den 24.08.1988
 ge. 15.03.1989

INGENIEURBÜRO SEHLHOFF
 Dörnitzstrasse 9, 8440 Straubing
 Telefon 09421 / 72056 - 57
 Straubing, den 24.08.1988