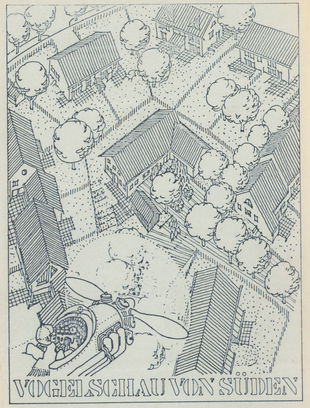
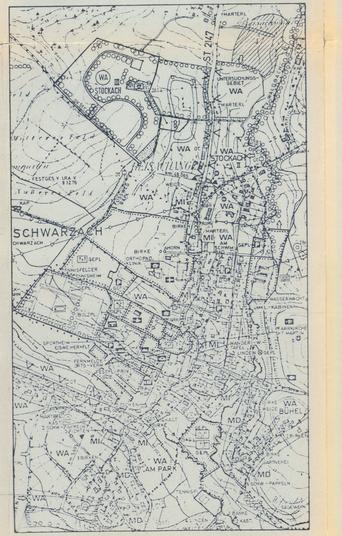
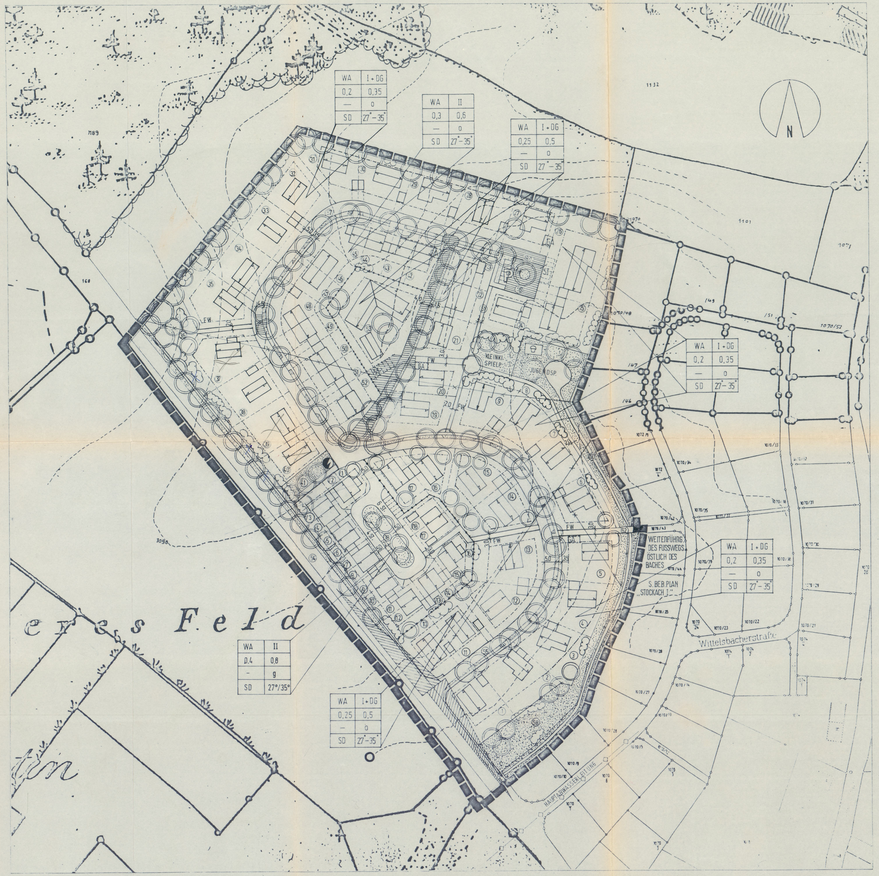
BEBAUUNGSPLAN STOCKACH III



LAGEPLAN ÜBERSICHT

MASSTAB 1:5000





LAGEPLAN M. 1:1000

Der Markt Schwarzach erläßt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuches (BBauG), Art. 2 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91/3 Bayer.Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan mit der amtlichen Bezeichnung "STOCKACH III" als Satzung.
Auf die Neufassung der BayBO wird hingewiesen.

A. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die in der Nutzungsschablone für die Teilbereiche angegebenen Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte und dürfen nur in begründeten Fällen überschritten werden.

2.2. In den mit I+D bezeichneten Gebäuden ist der Ausbau des Satteldaches zu einer weiteren Vollgeschoßebene zulässig.

3. Bauweise

3.1. Für die in der Nutzungsschablone mit o gekennzeichneten Gebiete wird offene Bauweise festgesetzt: (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Hier sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.2. Für das in der Nutzungsschablone mit g gekennzeichnete Gebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Überragende Balkonflächen in diesem Bereich sind zulässig.

3.3. Die Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

3.4. Mindestgröße der Baugrundstücke:
Bei Einzelhäusern 600 qm
Bei Doppelhäusern 400 qm
Bei Reihenhäusern 170 qm.

4. Gestaltung

4.1. Die Dachform wird als Satteldach festgesetzt. Dachüberstand o,60 m bis 1,00 m an Traufe wie Ortgang. Bei einem Baukörperversatz in Firstrichtung kann der Sattelfirst bis zu max. 1/3 der ges. Firstlänge zum Pultdachfirst werden. Die angegebenen Firstrichtungen sind festgesetzt. Bei rechteckigen Grundrissen muß eine Proportion von Länge und Breite von mindestens 7:5 gewahrt werden (Firstrichtung=Länge). *

4.2. Die Dachneigungen liegen zwischen 27° und 35°.

4.3. Dacheindeckung als Schuppendeckung, braun oder ziegelrot.

4.4. Stehende Dachgaupen sind nur bis zu max. 1/5 der Dachfläche zulässig. Der Abstand von der Gebäudekante darf 1,50 m nicht überschreiten, der minimale Abstand der Gaupen untereinander beträgt 2,00 m.

4.5. Liegende Dachflächenfenster über 1,0 m sind nicht zulässig, ebenswoenig Dachflächenfenster und Dachgaupen gemeinsam auf einer Dachfläche.

4.6. Bei Gebäuden in Mauerwerksbauweise sind die Außenwandflächen zu schlämmen oder verputzen. Als Putzanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Außenverkleidungen sind nur mit imprägnierter Bretterschalung zulässig, jedoch nicht als bundwerkimitationen oder blockbauimitierende Giebelverbretterungen.

4.7. Erker sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktion zulässig. Sie dürfen eine Breite von 3,00 m und eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten.

4.8. Fenstergrößen sind aus der Maßstäblichkeit des Baukörpers zu entwickeln und entsprechend zu gliedern. Ungeteilte Glasflächen von mehr als 1,20 qm sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sind.

4.9. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über dem natürlichen Geländeniveau darf o,30 m nicht überschreiten.

4.10. Ab einer Höhendifferenz von mehr als 150m auf die Gebäudetiefe senkrecht zum Hang wird das Hangdach festgesetzt. Kniestock nur zulässig bis 140cm.

5. Garagen und Nebengebäude

5.1. **Garagen und Nebengebäude sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zu errichten. Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind diese in der Höhe der erstgebauten Nachbargarage anzugleichen. Dachform und Dachneigung sowie Dacheindeckung müssen einheitlich ausgebildet sein und sich dem Hauptgebäude angleichen. Flachdachgaragen sind unzulässig.**

6. Verkehrsflächen

6.1. **Entlang der Haupterschließungsstraße ist einseitig ein kombinierter Grün- bzw. Längsparkstreifen zwischen Fahrspur und Gehweg anzulegen. Mindestens nach jeder zweiten Parkbucht und unter Berücksichtigung der Grundstückseinfahrten sind großkronige, bodenständige Laubbäume in den durch die Pflanzgebote vorgegebenem Umfang anzupflanzen.**

6.2. **Für den mit ▨ gekennzeichneten Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Wohnweg) ist durchgehender Pflasterbelag vorgesehen; zulässig sind Kleinsteinpflaster und Verbundpflaster. Gehwege in diesem Bereich sollen nicht gesondert ausgewiesen werden.**

6.3. **Die Verkehrsgrünfläche auf dem Wendeplatz ist mind. in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenem Umfang zu begrünen.**

* ausgenommen davon sind die Bauparzellen 18/ Teilparzellen 1-18

7. Freiflächen

7.1. **Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubgehölz je 200 m² Grundstücksfläche u. zusätzlichen kleineren Strauchgruppen. Dabei sind die in der Planzeichnung vorgegebenen Pflanzbereiche zu berücksichtigen. Art und Standort der vorgesehenen Bepflanzung sind im Eingabeplan nachzuweisen.**

7.2. **Öffentlichen Grün: Die öffentlichen Grünflächen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu bepflanzen.**

Pflanzenarten:

Geeignete Baumarten:

Spitzahorn, Bergahorn, Kastanie, Birke, Fichte, Esche, Rotbuche, Winter- u. Sommereiche, Winter- u. Sommerlinde, Ulme, Lärche, Kiefer.

Für die Allee entlang der Haupterschließungsstraße sowie auf öffentlichen Grünflächen sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm in Brusthöhe gemessen zu setzen.

Geeignete Sträucharten:

Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster.

Negativliste:

Von der Pflanzung auf öffentlichen Grünflächen ausgenommen sind alle gärtnerisch beeinflußten Zuchtformen und Arten mit Säulen- und Pyramidenwuchs, Krüppelwuchs, Trebwuchs und Buntlaubigkeit.

7.3. Kinderspielplatz: Die festgesetzte Fläche für den Kinderspielplatz ist eine Gemeinschaftsanlage für das gesamte Planungsgebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. (Keine giftigen Pflanzen!)

7.4. Bachlauf: Entlang des Bachlaufes ist ein Streifen von mind. 3 m zur gärtnerischen Pflege zugänglich zu halten.

8. Einfriedungen

8.1. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und in den Vorgärten sind nur zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattung. An Stelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Fahrbahnrand nicht überschreiten. Sockelmauern oder Zaunfundamente dürfen o,20 m über OK-Gelände nicht überschreiten. Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind nur als Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände zulässig.

8.2. Mülleibehälter sollen nach Möglichkeit in Gebäuden untergebracht werden. Ausnahmen sollen diese in unmittelbarer Nähe in Verbindung mit der Einfriedung als verputzte, mit Dachplatten gedeckte Boxen untergebracht werden. Boxen in Sicht- oder Waschbeton sind unzulässig.

8.3. Terrassen- bzw. Stützmauern in den Gärten sind nur bis zu einer Höhe von o,80 m über Gelände zulässig. Größere Geländeniveaudifferenzen sind durch natürliche Böschungen auszuführen. Geländeterrassierungen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

9 Für die Bebauung der Parzellen 30 bis 36 nach dem Wald hin werden zur Verhinderung von Funkenflug Profilbleche über kommen vorgeschrieben.

10. AUFFÜLLUNGEN DER GRUNDSTÜCKE IM DACHBEREICH SIND NICHT ZULÄSSIG.

11. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Stockach I wird im Bereich des Kinderspielplatzes geändert.
Der geplante Kinderspielplatz wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stockach III verlegt.
Er dient als Gemeinschaftsanlage für das Baugebiet Stockach I und III.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Maße als Höchstwerte.

Nutzungsschablone 1B

WA	I+D
0,25	0,4
—	o
SD	27°- 35°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
	Bauweise
Dachform	Dachneigung z.B.30°-35°

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem.BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

o Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

g Geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen gemäß BBauG

Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen

P Öffentliche Parkflächen

Verkehrsgrün

Öffentliche Verkehrsfläche gepflastert als verkehrsberuhigte Zone / Private gepflasterte Fläche

5. Stellplätze und Garagen gem BBauG

GA / ST Flächen für Garagen und Stellplätze

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Wasserfläche (Bachlauf)

Kinderspielplatz

7. Pflanzgebote § 9, 1 Nr. 25 BBauG

Bäume zu pflanzen, (schematisch) Mindestgröße bei Neuanpflanzungen: 25 cm Stammumfang gemessen in Brusthöhe.

Zu pflanzende Baum- bzw. Strauchgruppen (Ortsrandbegrünung /Schallschutz).

8. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Umformerstation)

9. Sonstige Festsetzungen

Firstrichtung

SD Satteldach

++ 1:m Maßzahl z.B. 2,00 m

FW Fußweg

E Eigentümerweg

Sichtdreiecke, innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 1,00 m über OK. Straße durch nichts behindert werden.

C. Hinweise durch Planzeichen

Vorgesehene Form der Baukörper

Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

1098 Bestehende Flurstücksnummer

Nummerierung der Parzellen

Haupt- und Nebengebäude-Bestand

HAUPTWASSERLEITUNG

BEBAUUNGSPLANUNG — VERFAHREN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a Abs 6 BBauG VOM 23.02.1983, 30.04.1984 u. 21.05.1984 GEMÄSS § 2 Abs. 6 BBauG BEI DER GEMEINDE ZUR EINSICHTNAHME AUSGELEGT.
ÖFFENTLICH AUSGELEGT

MARKT SCHWARZACH, DEN 27. Nov. 1989 (MAY 1989)
Zeitzler
Geschäftsleiter

DER SCHLUSS DES Gemeinderates VOM 11.11.1985 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

MARKT SCHWARZACH, DEN 27. Nov. 1989
Markt Schwarzach
Lbz. 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT Änderungen VOM 24.12.84 NACH § 2 ABS 1 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 3 DEVO VOM 23.10.1981 (BGBl I S 1073) IN DER FASSUNG DER BEK. VOM 27.08.1976 (BGBl. I S 2221) GENEHMIGT
Landratsamt Straubing - Bogen
Im Auftrag
gez. Rutkies
(SIEGEL)

Ausgefertigt nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. Schreiben vom 14.2.84 u. Schreiben vom 29.02.1984
(SIEGEL)

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DEM INKRAFTTRETEN

Die Gemeinde Schwarzach hat am 27.12.1984 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 EBauG rechtsverbindlich.
Schwarzach, den 28.12.1984
Markt Schwarzach
(SIEGEL)
Reisinger
Geschäftsleiter

BEBAUUNGSPLANUNG — ABLAUF

1 ÄNDERUNG 16.3.83	
2 ÄNDERUNG	
3 ÄNDERUNG	

BEBAUUNGSPLAN STOCKACH III

MARKT SCHWARZACH

KREIS STRAUBING - BOGEN

7.3.1983
11.10.1983 / 31.10.1983 / 18.11.83 30.1.84 4.4.84 , 21.5.84, 9.10.84, 7.11.84

INGENIEURBÜRO WERNER SEIHLHOFF
LUDWIG-THOMA-RING 28 / 8313 VILSBIBURG
TEL. 08741/541 u. 542
8313 VILSBIBURG
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DIPL.ING. MATHIAS OVERBECK - ARCHITEKT