

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Angaben:

2.1 Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; Satteldach bzw. Krüppelwalmdach, empfohlene Firstrichtung nach Mittelstrich; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8

2.2 Geschosflächenzahl

2.3 Grundflächenzahl

2.4 Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 nur Einzelhäuser zulässig

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsflächen
Multifunktionsstreifen mit Straße niveaugleich

4.2 freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrtsicht)
Scherkelllängen von 30 m und 3 m

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Ställe
Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf, anzuordnen.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.2 Planliche Hinweise: Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

--- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).

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

6.1 Laubwald (Bestand)

6.2 Baum (Bestand)

6.3 Strauch (Bestand)

6.4 Nasswiese (Bestand)

6.5 Biotop der bayerischen Biotopkartierung

6.6 öffentliche Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, bzw. für Ansätze (Extensivwiese), zur Gestaltung des Ortsrandes und Lärmschutzwalles

6.7 Anpflanzungen

6.7.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen

6.7.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen auf privaten Grünflächen, Standort zwingend

6.7.3 Flächige Gehölzpflanzung

Planliche Hinweise: Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Wohngebäude

Wirtschafts- und gewerbliche Räume (Nebenräume)

Höhenlinie mit Angabe ü.NN

Flurstücknummer

Textliche Festsetzungen

0.9 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

0.9.1 Für die Begrünung der öffentlichen Grünflächen an der Bayerwaldstraße sowie im Norden und Osten des Geltungsbereiches sind folgende Baum- und Straucharten zulässig:

0.9.1.1 Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

0.9.1.2 Kleinbäume

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Malus sylvestris	- Wild-Äpfel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Pyrus communis	- Wild-Silene
Sorbus aucuparia	- Eberesche

0.9.1.3 Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartrie gel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

0.9.1.4 Kletterpflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwand:

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	- Engelmannsweihn
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schling-Knöterich

0.9.2 Zulässige Baumarten an der Verlängerung der Hartwigstraße

Crataegus prunifolia 'Splendens' - Pfleumenblütiger Weißdorn

0.9.3 Pflanzengrößen

0.9.3.1 Einzelbäume

Hochstämme und Stammbüsche
3xv., mit Ballen, Stammumfang 16-18

0.9.3.2 Bäume in flächigen Gehölzpflanzungen

als Heister und Heckenpflanzen, 2xv., 150-200 / 200-250

0.9.3.3 Sträucher

verpflanzte Sträucher, 60-100 / 100-150

0.9.4 Pflanzabstände

In den flächigen Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten:

Reihenabstand:	1,0 m
Abstand in den Reihen:	1,5 m

0.9.5 Gehölzfreie Grünflächen

0.9.5.1 Die gehölzfreien Grünflächen an der Bayerwaldstraße sowie im Norden und Osten des Geltungsbereiches sind mit Wiesensmischung anzulegen und extensiv mit 2-maliger Mahl pro Jahr, zu nutzen.

0.9.5.2 Die gehölzfreien Grünflächen an der Verlängerung der Hartwigstraße sind mit Rasen anzulegen.

0.9.6 Termine für die Begrünungsmaßnahmen

Die Anpflanzungen bzw. Ansätze sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Anlage des Lärmschutzwalles bzw. Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

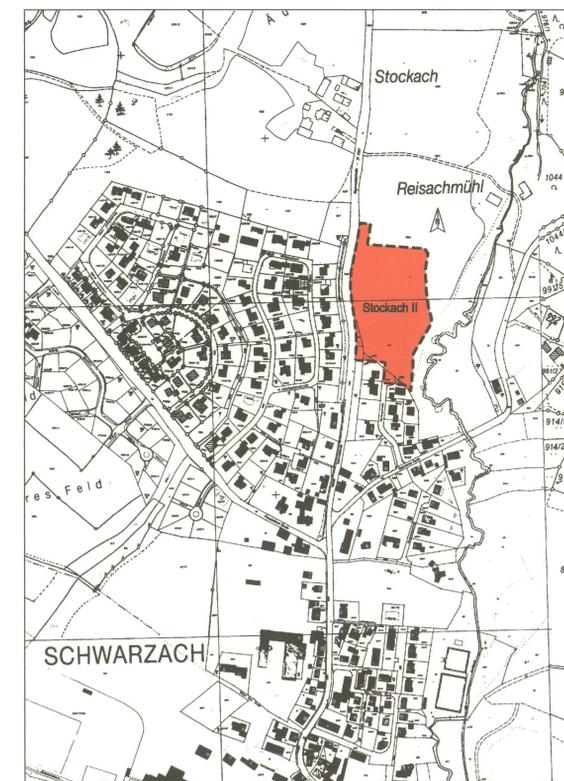
0.9.7 Freiflächengestaltung

Für die öffentlichen Grünflächen ist ein, von einem fachkundigen Planer anzufertigender, Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

0.10 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

0.10.1 Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gearteter anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Übersichtsplan M 1:5000



0.10.2 Einzelbäume, Standort zwingend

Zur Gestaltung des Straßenschnittes sowie zur Einbindung in die Landschaft sind in Teilbereichen privater Grundstücke Einzelbäume zwingend zu pflanzen. Zulässig sind Hochstämme, 3xv., mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16, der unter Punkt 0.9.1.1 und 0.9.1.2 genannten Baumarten.

0.10.3 Baumanfall

Pro 150 m² Freifläche ist mindestens 1 Baum der unter Punkt 0.9.2 genannten Arten zu pflanzen.

0.10.4 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster

0.10.5 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

0.11 Schutz von Leitungstrassen

0.11.1 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

0.12 Bodenschutz

0.12.1 Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal 2,0 m hohen Mieten zu lagern. Er ist nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grundstücken zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

0.13 Wasserschutz

Stellplätze, Gehwege, Zufahrten und Zugänge sind mit versickerungs-fähigen Belägen zu befestigen.

Textliche Hinweise

1. Bepflanzungen

1.1 Für die Bepflanzungen sind die Abetände nach ABGBG zu beachten.

1.2 Es wird empfohlen, Fassaden mit Kletterpflanzen sowie Flachdächer zu begrünen.

1.3 Für die Begrünung der privaten Grünflächen bieten sich zusätzlich zu den in Punkt 0.9.1 der textlichen Festsetzungen genannten Arten folgende Baum- und Straucharten an:

• Kleinbäume	Malus in Sorten	- Zierapfel
	Sorbus aria	- Mehlbeere
• Obstbäume	Korn- und Steinsobst in Sorten	
	Auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten.	
• Sträucher	Amelanchier in Arten	- Felsenbime
	Buddleja in Arten und Sorten	- Sommerflieder
	Deutzia in Arten	- Deutzie
	Kerria japonica	- Kerrie
	Philadelphus in Sorten	- Pfeifenstrauch
	Ribes in Arten und Sorten	- Johannisbeere, Stachelbeere
	Rosa in Arten und Sorten	- Rosen
	Rubus in Arten und Sorten	- Brombeere, Himbeere
	Syringa vulgaris in Sorten	- Flieder
	Viburnum farreri	- Duftschneeball
	Weigelia in Sorten	- Weigelia

1.4 Empfehlungen zur Gartengestaltung enthält die vom Landkreis Straubing - Bogen herausgegebene Broschüre 'Mein Garten'

2. Wasserschutz

Zur Förderung der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der Kanalisation sollten auf den Privatgrundstücken Möglichkeiten zur Nutzung oder Versickerung des Dachflächenwassers geschaffen werden.

3. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

4. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gelegentlich Geruchs- Staub- und Lärmemissionen ausgehen können. Diese sind zu dulden.

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

0.1 Art der baulichen Nutzung

0.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Absatz 1 und 2

0.1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO: GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

0.2 Bauweise

0.2.1 Das Baugebiet hat offene Bauweise.

0.2.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.

0.3 Mindestgröße der Grundstücke

500 m²

0.4 Firstrichtung

0.4.1 Die empfohlene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziffer 2.1

0.4.2 traufseitige Wandhöhen : bei Haustyp E+D : max. 5,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
: bei Haustyp II : max. 6,50 m

FESTSETZUNGEN NACH ART: 91 BayBO

0.5 Gebäude

0.5.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1

Dachform : Satteldach od. Krüppelwalmdach 28° bis 40°

Dachdeckung : Farbe dunkelbraun oder rot

Dachgauben : erlaubt, Vorderansichtflächen max. 3,0 m²
Mindestabstand von Ortgang 2,00 m

Ortgangüberst.: mindestens 0,40 m, max. 1,00 m,
bei Balkonüberdachung bis 1,50 m.

Traufüberst.: mindestens 0,50 m, max. 1,00 m

0.5.2 Hanghäuser : zwingend vorgeschrieben, wenn das Gelände um mehr als 1,50 m auf die geplante Hausbreite bezogen hängt

0.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Form und Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen.

0.6.1 traufseitige Wandhöhe straßenseitig: max. 3,0 m

0.6.2 Entgegen Art. 6 und 7 BayBO dürfen Garagen i.S.d. §(4) BayBO aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

0.6.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf, anzuordnen.

0.6.4 Kellergaragen sind nicht zulässig.

0.7 Einfriedungen, Stützmauern

0.7.1 Holzzaun straßenseitig, mit max. 1,00 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante; Sockel bzw. Abgrenzung zur öffentl. Fläche höhengleich

0.7.2 Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht 1,00 m über der Fahrbahnoberkante durch nichts behindert werden. Hochstämmige Bäume mit einer Stammhöhe von über 2,50 m sind zulässig.

0.7.3 Für die Errichtung von Stützmauern werden Trockenmauern empfohlen.

0.8 Kabel und Leitungen

0.8.1 Stromkabel und Kommunikationsleitungen sind, soweit möglich, unterirdisch zu verlegen. Mit den zuständigen Versorgungsunternehmen sind darüber entsprechende Verhandlungen zu führen.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Stockach II - Erweiterung
Fassung vom November 1999

Stadt/Markt/Gemeinde: Schwarzach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk: Niederbayern

M 1:1000

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Markt Schwarzach hat in den Sitzungen vom 10.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Schwarzach, den 18.07.2000
Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach
Markt Schwarzach
Rückhardt, Geschäftsführer

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 16.12.1999 bis 20.12.1999 durchgeführt.

Schwarzach, den 18.07.2000
Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach
Markt Schwarzach
Rückhardt, Geschäftsführer

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2000 wurde mit Begründung in der Zeit vom 31.03.2000 bis 02.05.2000 öffentlich ausgelegt.

Schwarzach, den 18.07.2000
Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach
Markt Schwarzach
Rückhardt, Geschäftsführer

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB:
Der Markt Schwarzach beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2000 als Satzung.

Schwarzach, den 18.07.2000
Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach
Markt Schwarzach
Löw, 1. Bürgermeister

5. Ausfertigung:
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2000 wird hiermit ausfertigt.

Schwarzach, den 19.07.2000
Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach
Markt Schwarzach
Löw, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 (3) BauGB:
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Markt Schwarzach wurde am 19.07.2000 ortsüblich bekanntgegeben.

Schwarzach, den 19.07.2000
Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach
Markt Schwarzach
Rückhardt, Geschäftsführer

Bearbeitung:
Ingenieurbüro Ammer
Perkamer Straße 1
94315 Straubing

Zur genaueren Maßentnahme nicht geeignet.
Flurkarte 38 - 39 - 10.15, M 1:1000
vom 12. Juli 1999
Flurkarte 38 - 39.40, M 1:5000
vom 28. Oktober 1999



Stockach II - Erweiterung M 1:1000

Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 38 - 39 - 10.15
Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus 1:10000)
Gemarkung Schwarzach

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

Kartenstand 12.9.99 Vermessungsamt Straubing
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenschneis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Straubing, den 12.9.99