

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 Stelplätze
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

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-Sirne
 - 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.

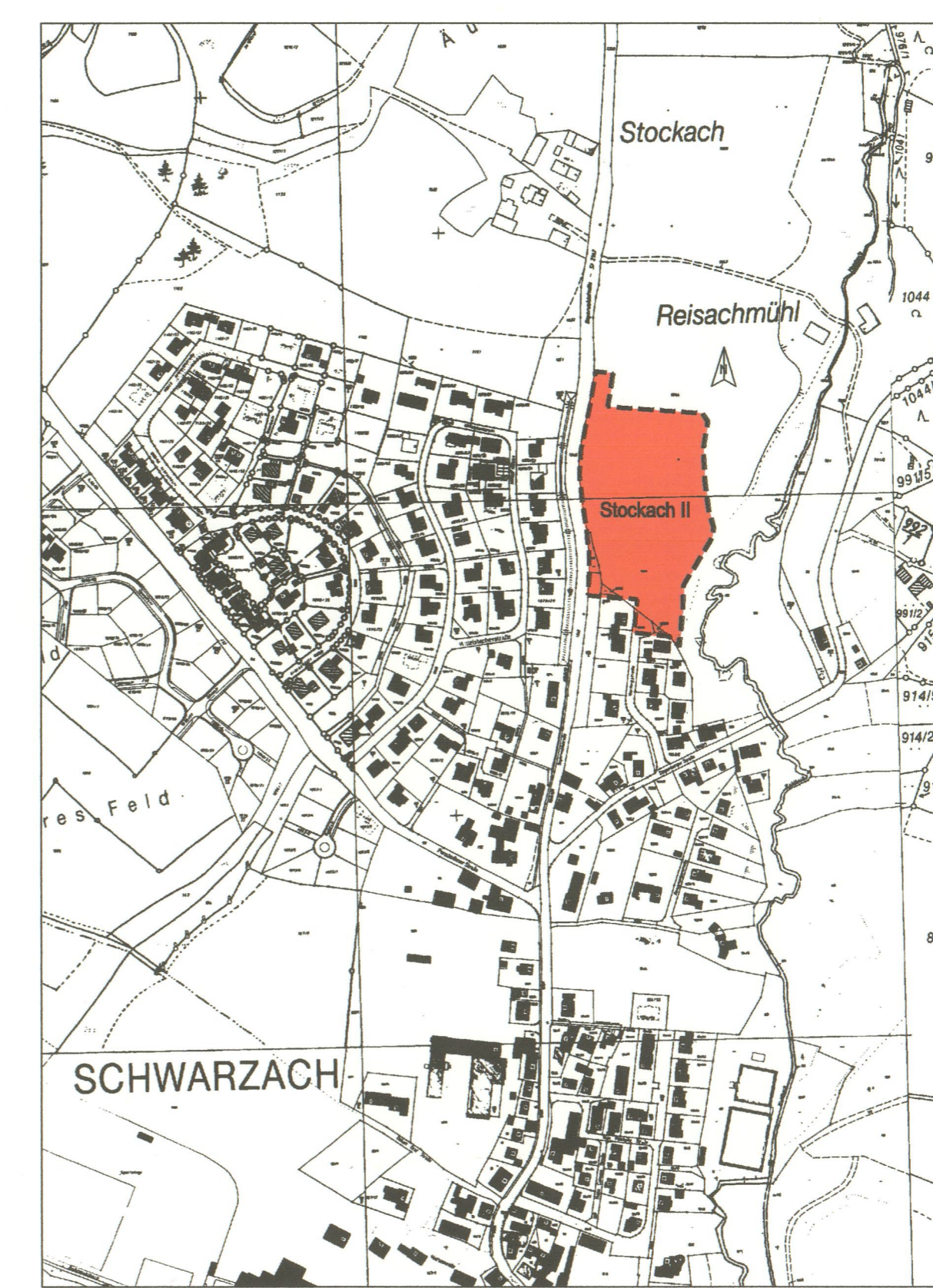
0.9.7 Freiflächengestaltung

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 geärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Übersichtsplan M 1:5000



0.10 Einzelbäume, Standort zwingend

Zur Gestaltung des Straßennetzes 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.

0.10.2 Einzelbäume, Standort zwingend

Zur Gestaltung des Straßennetzes 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 Baumanneil

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 versickerungsfähigen 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 Steinobst in Sorten
- Sträucher
 - Amelanchier in Arten
 - Buddleja in Arten und Sorten
 - Deutzia in Arten
 - Kerria japonica
 - Philadelphus in Sorten
 - Ribes in Arten und Sorten
 - Rosa in Arten und Sorten
 - Rubus in Arten und Sorten
 - Syringa vulgaris in Sorten
 - Viburnum farreri
 - Weigelia in Sorten
 - Felsenbirne
 - Sommerflieder
 - Deutzie
 - Kornel
 - Pfeifenstrauch
 - Johannisbeere, Stachelbeere
 - Rosen
 - Brombeere, Himbeere
 - Flieder
 - Dufschneeball
 - 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.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 38-39-10.15

Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus 1:5000)

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

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

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

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
Richter, 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
Richter, 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
Richter, 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
Richter, Geschäftsführer

Bearbeitung:
Ingenieurbüro Ammer
Perkamers 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