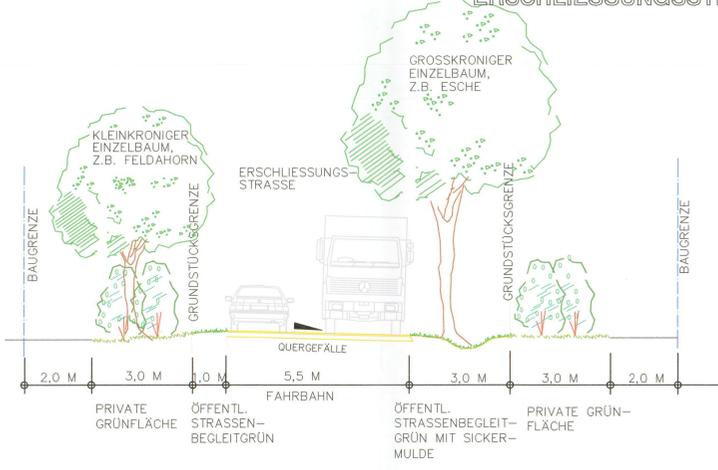


DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GE - NB 'ZIEGELHÖHE - IRLGRABEN'



PARZELLE	GESAMTFLÄCHE	NUTZBARE FLÄCHE INNERHALB DER ZAUNLINIE
1	2.020 QM	1.850 QM
2	1.220 QM	850 QM
3	1.800 QM	1.275 QM
4	3.450 QM	2.710 QM
5	3.020 QM	1.840 QM
6	3.190 QM	1.705 QM

REGELQUERSCHNITT
ERSCHLISSUNGSSTRASSE A-A'



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE NB GEWERBEBEIT MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG NACH § 8 I. V. M. § 1 ABS. 4 BAUNVO (AUF DEN STÖRGRAD EINES MISCHGEBIETES)
ZULÄSSIG SIND NUR GEWERBEBETRIEBE, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN. ZWISCHEN 22 UND 6 UHR IST DER BETRIEB VON PRODUKTIONS- UND VERARBEITUNGSANLAGEN SOWIE BETRIEBSBEDINGTER FAHRZEUGVERKEHR UNZULÄSSIG.
ZULÄSSIGE FLÄCHENBEZOGENE SCHALLLEISTUNGSPEGEL:
TAGS: 60 dB(A)/m²
NACHTS: 45 dB(A)/m²
DIE AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 SATZ 1 BAUNVO (WOHNUNGEN FÜR BETRIEBSINHABER BZW. -LEITER) SIND MIT AUSNAHME DER NÖRDLICHEN HÄLFTE DER PARZELLE 6 GENERELL ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 NUTZUNGSCHABLONE
- | | |
|---------------------------|------------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ANZAHL DER GESCHOSSE |
| GRUNDFLÄCHENZAH GRZ | GESCHOSSFLÄCHENZAH GFZ |
| BAUMASSENZAHL | BAUWEISE
o = OFFEN |
- 2.2 ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHEN
TRAUFHÖHE ≤ 6,50 M
FIRSTHÖHE ≤ 8,50 M
AB OK DER JEWEILS ANGRENZENDEN ERSCHLISSUNGSSTRASSE, GEMESSEN AM FAHRBAHNRAND IN DER PARZELLENMITTE
- 2.3 ZULÄSSIGE DACHFORMEN UND -NEIGUNGEN:
- SATTEL- UND PULTDÄCHER,
- ROTE UND BRAUNE FARBTÖNE
- 15 - 30 °
- 2.4 BAUGRENZEN, IM BEREICH DER ST 2175 15 M AB FAHRBAHNRAND
- 2.5 GEPL. EINFRIEDUNGEN MAX. 2,20 M ÜBER OK GE-LÄNDE, DURCHLAUFENDE SOCKEL UNZULÄSSIG, ZAUN-SÄULENBESTEFESTIGUNG NUR MITTELS EINZELFUNDAMENTEN
- 2.6 ANBAUVERBOTSZONE 15 M ZUM FAHRBAHNRAND DER ST 2174

3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

- 3.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- 3.2 GRUNDSTÜCKZUFAHRTEN UNZULÄSSIG
- 3.3 PKW-STELLPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZU BEFESTIGEN, EINE ASPHALTIERUNG IST NICHT ZULÄSSIG.
- 3.4 ANFAHRSICHTFLÄCHE 5/175
BEIM EINFÄHREN IN DIE STAATSTRASSE UND ANFAHRSICHTFLÄCHE 3/30
FÜR DAS ÜBERQUEREN
DES GEH- UND RADWEGES;
FREIHALTEN VON JEGLICHER BEBAUUNG,
HOHER BEPFLANZUNG UND SICHTBEHINDERUNG

GRÜNFLÄCHEN

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - FLÄCHEN DES STRASSEN-BEGLEITGRÜNS
- 4.1.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES. (ARTENAUSWAHL SIEHE 4.4.1)
- 4.1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE OHNE PFLANZGEBOTE. WIESENFLÄCHE UNTERSCHIEDLICHER BREITE, OHNE ANSAAT, MAHD 1 x JAHR MIT ENTFERNUNG DES MÄHGUTES ZUR AUSBILDUNG EINES ARTENREICHEN GEHÖLZSAUMES; KEINE DÜNGE- ODER PFLANZENBEHANDLUNGSMASSNAHMEN
- 4.1.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 4.2.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG (ARTENAUSWAHL SIEHE 4.4.1)
FREIHALTEN EINES 8 M BREITEN STREIFENS AB FAHRBAHNRAND DER ST 2147 VON HOCHSTÄMMIGEN GEHÖLZEN; HIER NUR MEHRTRIEBIGE HEISTER UND STRÄUCHER ZULÄSSIG
- 4.2.2 GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNGEN AUF MINDESTENS 70% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; ENTLANG DER NORDWESTGRENZEN DER PARZ. 5 UND 6 ZU 100 %; ENTLANG VON SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND AN DEN GEGENSTÄNDLICHEN STELLEN JE BETRIEB MIN. 3 M BREITE UND 2-REIHIG BEPFLANZTE GEHÖLZSTREIFEN ANZULEGEN (DARGESTELLTE PARZELLIERUNG BEISPIELHAFT).
PRO GRUNDSTÜCK SIND MAX. ZWEI ZUFAHRTEN BIS 8 M BREITE ZULÄSSIG
- 4.3 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄT, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
DIE ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND ENTSPRECHEND DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN ANZULEGEN, ZU SICHERN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. SIE SIND SPÄTESTENS IN DER PFLANZPERIODE NACH ERSTELLUNG DER ERSCHLISSUNGSFLÄCHEN BZW. NACH BETRIEBSAUFNAHME FERTIG ZU STELLEN.
DIE PFLANZQUALITÄT FÜR PFLANZUNGEN MUSS DEN GÜTEBESTIMMUNGEN DER BUNDES DEUTSCHER BAUMSCHULEN (BdB) ENTSPRECHEN.
DIE MINDESTPFLANZGRÖSSEN DER IM PLAN DARGESTELLTEN EINZELBÄUME SIND IM FOLGENDEN ANGEBEHN; ES BEDEUTEN: H=HOCHSTAMM, SOL=SOLITÄR, 3xv=3 x VERPFLANZT, STU=STAUUMFANG, O.B./M.B.=OHNE/MIT WURZELBALLEN:

- 4.4 EINZELBÄUME
- 4.4.1 ARTENAUSWAHL:
BÄUME, GROSSKRONIG
MINDESTQUALITÄT : HOCHSTAMM, 3xv, m.B., STU 16-18
BAUMGRUBEN : MIND. 150 x 150 x 80 CM
ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN
FRAXINUS EXCELSIOR - GEM. ESCHKE
QUERCUS ROBUR - STIL-EICHE
TILIA CORDATA - WINTER-LINDE
BÄUME, KLEINKRONIG
MINDESTQUALITÄT : HOCHSTAMM, 3xv, m.B., STU 14-16
BAUMGRUBEN : MIND. 100 x 100 x 60 CM
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHKE
PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCHKE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHKE
JE 100 QM FESTGESETZTER GRÜNFLÄCHE IST MIND. EIN GROSSKRONIGER UND EIN KLEINKRONIGER EINZELBAUM DER O. G. ARTEN UND PFLANZQUALITÄTEN ZU PFLANZEN
JE 5 PKW-STELLPLÄTZE BZW. JE 1 LKW-STELLPLATZ IST IN RÄUMLICHER ZUORDNUNG - ZUSÄTZLICH ZU ZIFF. 4.4.2 - EIN EINZELBAUM DER LISTE IN 4.4.1 ZU PFLANZEN
GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN
OBERBODENSTÄRKE: MIND. 40 CM
PFLANZUNG IN GRUPPEN ZU MIND. (3) 5 - 7 STCK. EINER ART; REIHENABSTAND CA. 1 M, ABSTAND IN DER REIHE CA. 1,5 M, REIHEN DIAGONAL VERSETZT
HEISTER EINZELN EINGESTREUT
ARTENAUSWAHL
HEISTER, CA. 10 % FLÄCHENANTEIL
MINDESTPFLANZGRÖSSE : 2xv, o.B./m.B., 150-200 CM
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZERLE
BETULA PENULA - WEISS-BIRKE
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHKE
FRAXINUS EXCELSIOR - GEM. ESCHKE
MALUS SYLVESTRIS - WILD-APFEL
PURNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCHKE
PYRUS COMMUNIS - WILD-BIRNE
QUERCUS ROBUR - STIL-EICHE
SORBUS AUCUPARIA - VOGELBEERE
TILIA CORDATA - WINTER-LINDE
STRÄUCHER, CA. 90 % FLÄCHENANTEIL
MINDESTQUALITÄT : VERPFLANZTE STRÄUCHER, o.B., HÖHE 60-100 CM
CORNUS SANGUINEA - ROTES HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HASELNUSS
CRATAEGUS MONOZYNA - EINGRIFFELIGER WEISSDORN
CRATAEGUS OXYCANtha - ZWEIFRIFELIGER WEISSDORN
EUONYMUS EUROPAEUS - PFLEFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE
RHAMNUS CATHARTICUS - KREUZDORN
RHAMNUS FRANGULA - FAULBAUM
VIBURNUM OPULUS - WASSER-SCHNEEBALL
FREMLÄNDISCHE ARTEN UND NADELGEHÖLZE SIND NICHT ZULÄSSIG
- 4.6 GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN
GEM. ART. 48 AGBGB: 2 M MIT STRÄUCHERN
4 M MIT BÄUMEN
GRENZABSTÄNDE ZU SONSTIGEN GRUNDSTÜCKEN
0,5 M MIT STRÄUCHERN
2 M MIT BÄUMEN/HEISTERN
- 4.7 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND MIT STROH ODER RINDE ZU ERHALTEN, EINGEGANGENE GEHÖLZE SIND IN DER JEWEILS NÄCHSTEN PFLANZPERIODE ZU ERSETZEN.
- 4.8 FASSADENBEGRÜNUNG
FENSTERLOSE BETONFASSADEN SIND MIT SELBSTKLIMMENDEN KLETTERPFLANZEN FOLGENDER ARTENAUSWAHL ZU BEGRÜNEN:
PARTHENOCISSUS TRICUSPIDATA 'VEITCHII' - WILDER WEIN
PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA 'ENGELMANNI' - MAUER-WEIN
HEDERA HELIX - EFEU
- 4.9 RASEN-/WIESENFLÄCHEN
DIE NEUANSÄTEN VON WIESENFLÄCHEN SIND MIT STANDORTGERECHTEM SAATGUT MIT HOHEM KRÄUTER- UND STAUDENANTEIL VORZUNEHMEN.
DIE NEUANSÄTEN VON RASENFLÄCHEN SIND MIT DEM SAATGUT RSM 7, LANDSCHAFTSRASEN MIT KRÄUTERN VORZUNEHMEN. OBERBODENSTÄRKE MIND. 20 CM
PFLEGE: ÖFFENTLICHE WIESENFLÄCHEN SIND MAX. 2-3 MAL PRO JAHR BEI ENTFERNUNG DES MÄHGUTES ZU MÄHEN
- 4.10 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
DER EINSAZ VON HERBIZIDEN, PESTIZIDEN UND MINERALISCHEN DÜNGEMITTELN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN IST UNZULÄSSIG
- 4.11 VORH. REGENRÜCKHALTEBECKEN
- 4.12 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE
FÜR DIE ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN (INNERE DURCHGRÜNUNG, GEWERBEBEITSEINGRÜNUNG, REGENRÜCKHALTEBECKEN, EXTERNE AUSGLEICHSTRÄUCHER) SIND QUALIFIZIERTE FREIFLÄCHENGESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSPLÄNE (MIND. IM MASSSTAB 1:200) IM EINVERNEHMEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE AUFZUSTELLEN.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 6.2 FÜR BELEUCHTETE BETRIEBS- UND STELLPLATZFLÄCHEN WIRD EINE INSEKTENSCHONENDE UND ENERGIESPARENDE BELEUCHTUNG Z.B. MITTELS LED-LAMPEN FESTGESETZT.

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEBÄUDEBESTAND: HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
2. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DER DFK)
3. MASSZAHLEN
4. VORHANDENE UND VON DEN GEPL. BAUMASSNAHMEN NICHT BETROFFENE GEHÖLZE
5. BODENKONTRASTSCHUTZ:
EVTL. BEI ERDARBEITEN ZU TAGE TRETENDE BODENKONTRÄLER UNTERLIEGEN GEM. ART. 8 DSchG DER MITTEILUNGSPFLICHT AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER AN DIE ZUSTÄNDIGE KREISARCHÄOLOGIE.
6. MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTELLUNG
7. LAGE DES REGELEQUERSCHNITTES
8. HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.)
LEITUNGEN NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN
9. VORH. NIEDERSpannungSKABEL (BAYERNWERK);
VORH. MITTELSPANNUNGSKABEL (BAYERNWERK);
KEINE BÄUME ODER TIEFWURZELNDE STRÄUCHER INNERHALB EINES ABSTANDES VON 2,5 M ZUR TRASSENACHSE
10. VORH. TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN (TELEKOM)
11. VORH. FERNGASLEITUNG MIT 4 M SCHUTZSTREIFEN;
KEINE BÄUME ODER TIEFWURZELNDE STRÄUCHER INNERHALB DES SCHUTZSTREIFENS (PLEDOC GMBH)



GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2013
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergleichen Sie die amtlichen bayerischen Höhenkurven vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und erdingerungstechnischen Einrichtungen erfolgte am... (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Aussagen über Rückchlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgelesen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die Planung behalten wir uns die Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GE-NB 'ZIEGELHÖHE - IRLGRABEN'

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

1. AUFSTELLUNGS- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.10.2014 die Änderung des Bau- und Grünordnungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.10. bis 28.11.2014. Die öffentliche Auslegung des Bauordnungsplan-Deckblattes mit Begründung in der Fassung vom 10.12.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.03. bis 14.04.2015. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

SCHWARZACH, den 6. Nov. 2015
Georg Eder (1. Bürgermeister)

3. SATZUNG Die Marktgemeinde Schwarzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.10.2015 das Deckblatt gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 10.12.2014 als Satzung beschlossen.

SCHWARZACH, den 6. Nov. 2015
Georg Eder (1. Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG Das Bauordnungsplan-Deckblatt wird hiermit ausgemittelt.

SCHWARZACH, den 6. Nov. 2015
Georg Eder (1. Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN Die Marktgemeinde Schwarzach hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB das Bauordnungsplan-Deckblatt ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt das Deckblatt mit Begründung in Kraft.

SCHWARZACH, den 6. Nov. 2015
Georg Eder (1. Bürgermeister)

14.10.15 Satzungsbeschluss ES/HÜ
10.12.14 Billigungs- und ES/HE Auslegungsbeschl.
16.10.14 Aufstellungsbeschl. ES/HÜ vom 06.10.2014
Gepl. Anlass von
Gepr. Sept. 2014 ES
Bea. Sept. 2014 HÜ

10-56
dipl.-Ing. Gerald Eckst
Landschaftsarchitekt
ELSA-BRUGGSTR. 51B, 3. 94327 ROSEN
FON 09422/8054-50, FAX 8054-51
info@eckst-rosen.de | www.eckst-rosen.de