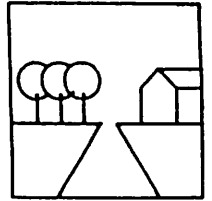


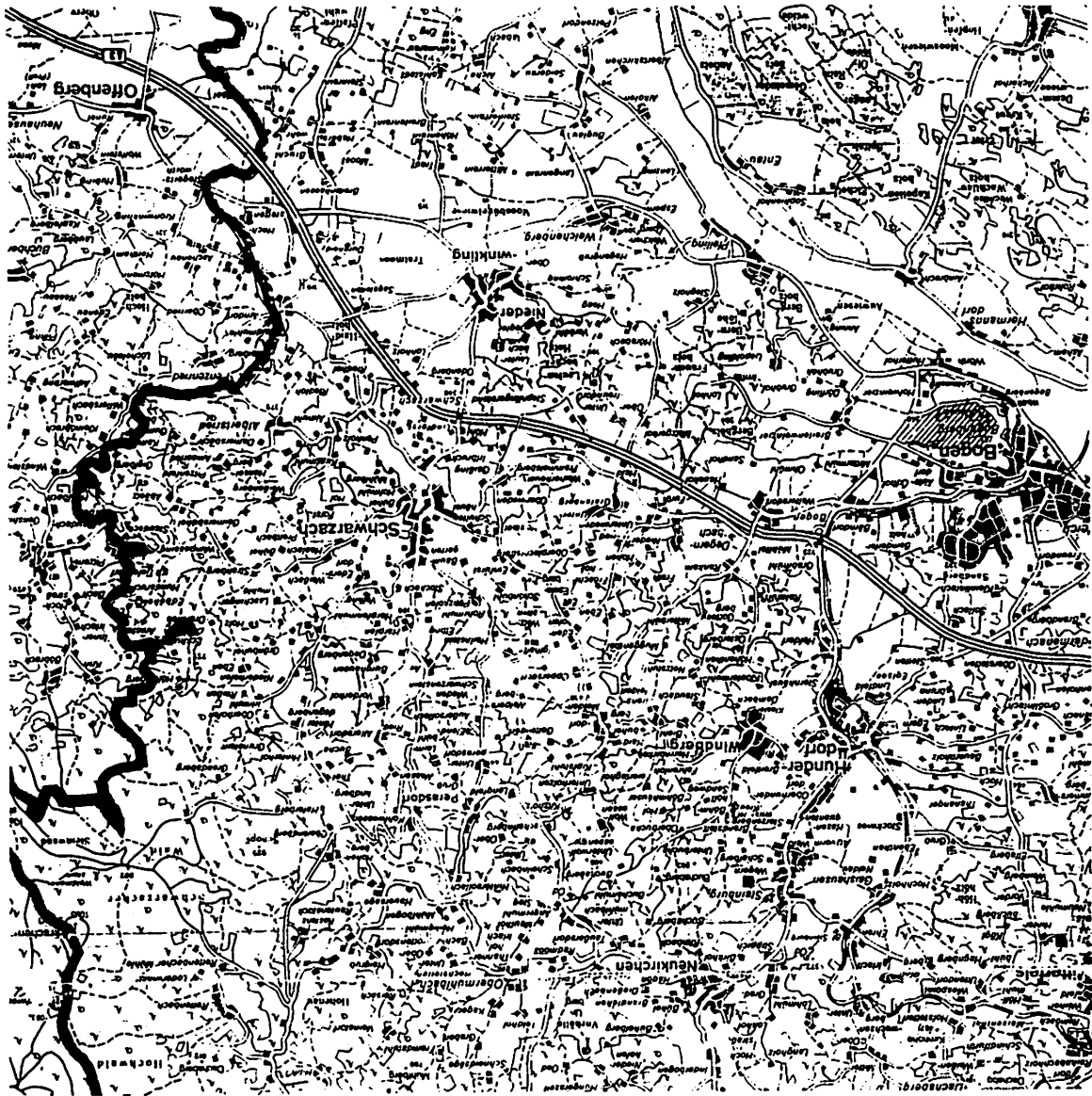
BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



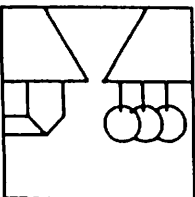
INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. BAULICHE FESTSETZUNGEN
3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

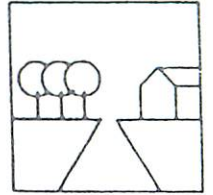


1. PLANLICHE ÜBERSICHT
1.1 KARTe M 1:100 000

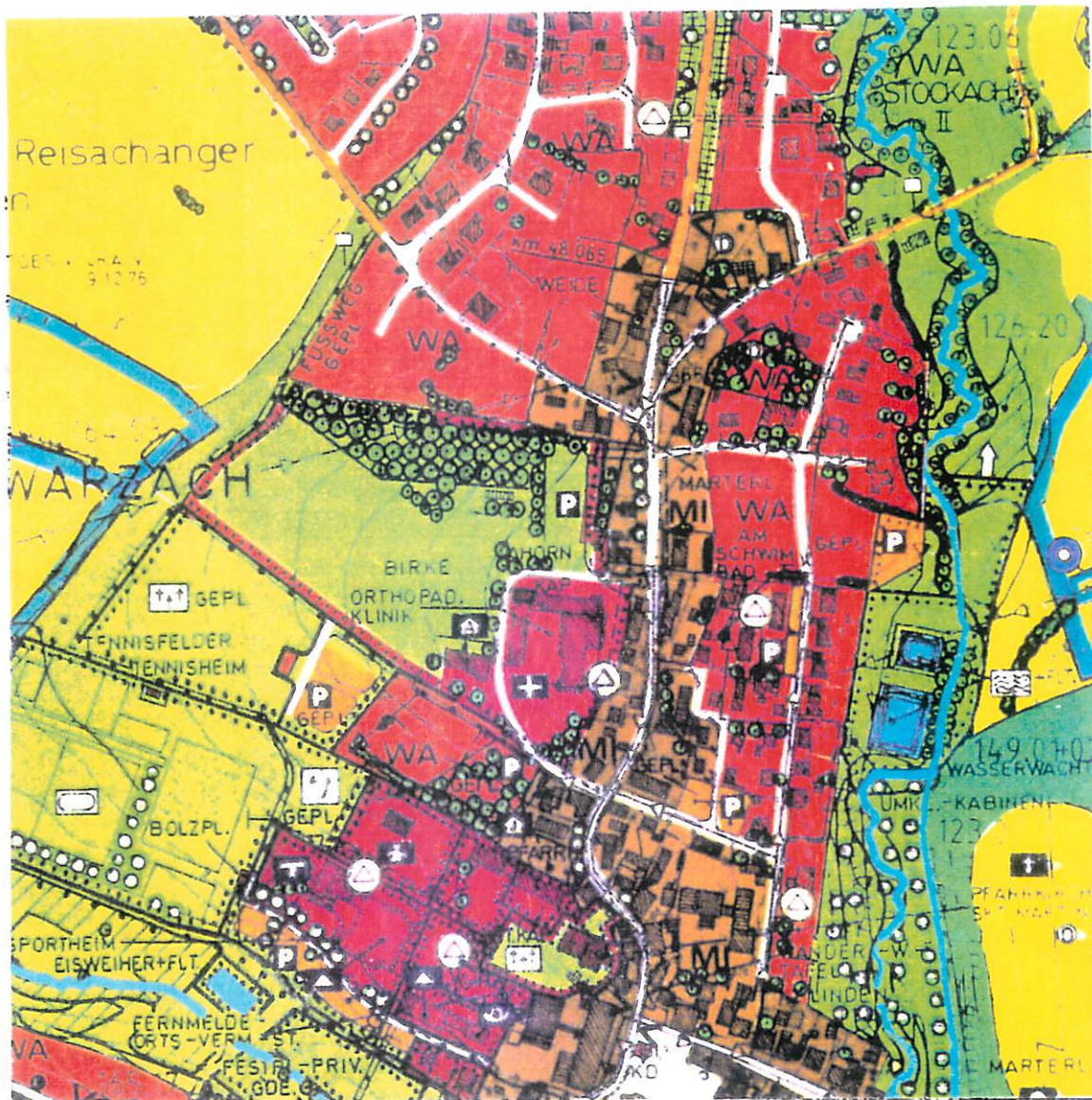
BEAUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

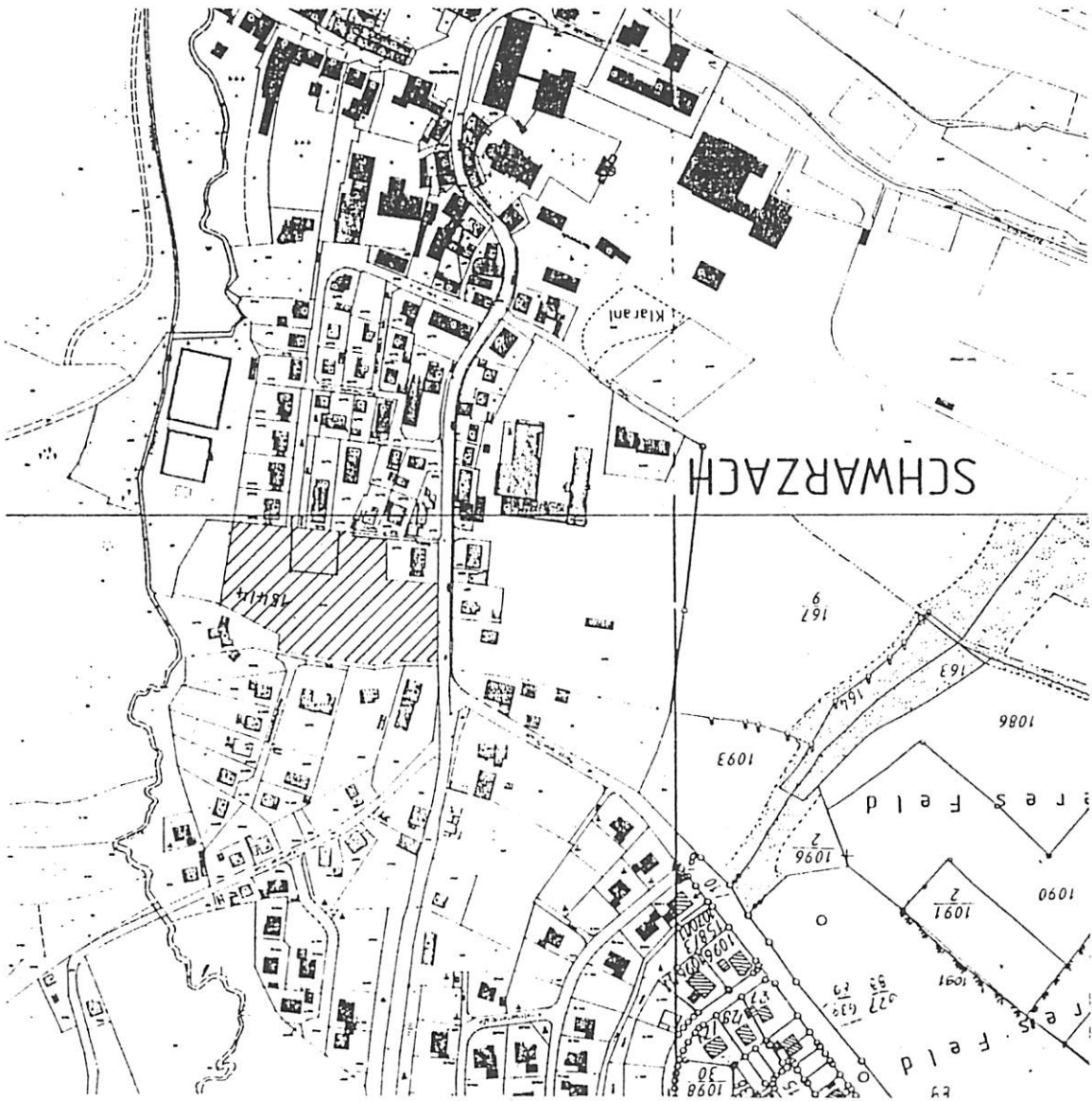


BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



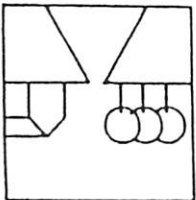
1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5 000



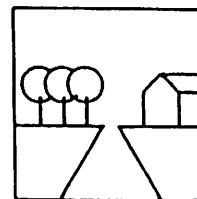


1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN: "REISCHÄNGER"
 ORT: MARKT SCHWARZACH
 GEMEINDE: SCHWARZACH
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4,
Abs. 1 und 2 BauNVO

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

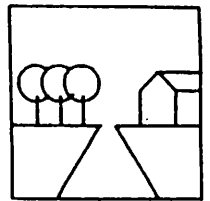
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

Mischgebiet
Grundflächenzahl GRZ 0,6
Geschoßflächenzahl GFZ 1,2

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

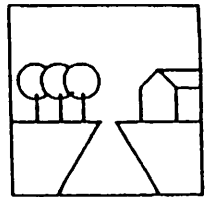
BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

Dachform:	Satteldach Walmdach
Dachneigung:	24° - 35 °
Dachüberstände:	Traufe: max. 1,00 m Ortgang: max. 1,20 m bei Balkonen: max. 0,30 m ab VK Balkon
Dachdeckung:	rote, kleinformatige Dachplatten
Dachgauben:	stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m ² . Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche.
Solar- Photovoltaik- anlagen:	sind zulässig
Kniestock:	max. 1,20 m bei E + D bei II max. 0,40 m (incl. Pfette)

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



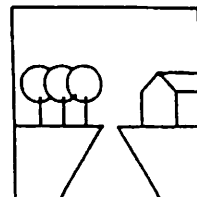
2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.1.6 EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig: sockelloser Holzlattenzaun
 Zaunhöhe max. 1,20 m

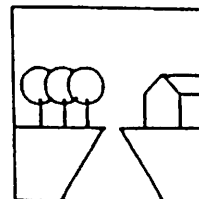
Gartenseitig: sockelloser Holzlattenzaun
 oder sockelloser
 Maschendrahtzaun,
 Zaunhöhe max. 1,20 m


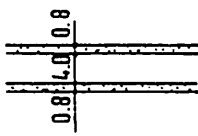
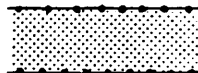


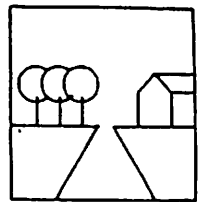
2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-------|---|--|
| 2.2.1 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 2.2.2 | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 2.2.3 | | Baugrenze |
| 2.2.4 | | öffentliche Verkehrsfläche |
| | | geplante Breite |
| | | Straßenbegrenzungslinien grün |
| | | Belagwechsel |
| | | Fußweg |
| | | Fußweg, wassergebundene Decke in variabler Breite zwischen 0,5 und 1,0 m |
| | P | öffentlich nutzbare Stellplätze |

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



- 2.2.5 WA Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet
nach § 6 BauNVO
- 2.2.6  Vorgeschlagene Hauptfirst-
richtung
- 2.2.7 II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
- Bei einer Hangneigung von mehr
als 1,50 m - gemessen auf die
Haustiefe - ist die Hausform
U + E + D zu wählen (Hanghaus)
- 2.2.8  Straßenbegleitgrün auf
öffentlichen Flächen
- 2.2.9  öffentliche Grünflächen



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN

Zu pflanzende Einzelbäume mit Fest-
legung von Standort und Art

T Tilia cordata
 Winterlinde
 Pflanzengröße: H3 x V m.B. 14/16

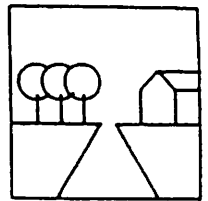
AC Acer platanoides
 Spitzahorn
 Pflanzengröße: H3 x v m.B. 20/22

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBÄUME

Die entlang des Straßenraumes zu
pflanzenden Bäume sind durch ge-
eignete Maßnahmen gegen Beschädi-
gungen durch Fahrzeuge zu schützen.

3.1.3 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich
sind nach Fertigstellung der Erschließung
bzw. Abmarkung der Grünflächen in der
drauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1 In den privaten Hausgärten ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum-Hochstamm als sog. Hausbaum zu pflanzen.

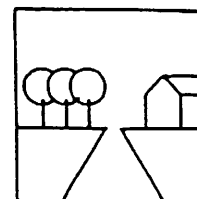
3.2.2 An der Ostseite der Parzellen 8 + 9 sind heimische Gehölze aus nachfolgender Liste zu pflanzen.

- Winterlinde
- Stieleiche
- Bergahorn

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsrose
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

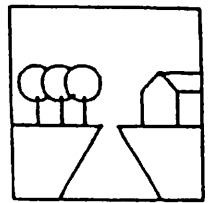


3.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen


Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

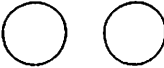
3.2.4 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN




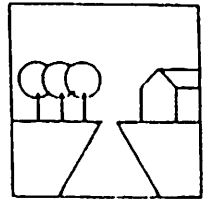
3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)

 Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

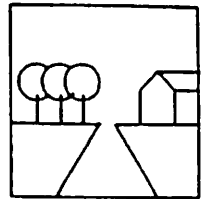
3.3.2  zu erhaltende Böschungen

3.3.3  geplante Hecken



4 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- | | | |
|--------|-----|--|
| 4.1.1 | | Gebäudebestand |
| 4.1.2 | 370 | Flurstücksnummern |
| 4.1.3 | | Flurstücksgrenzen mit
Grenzstein |
| 4.1.4 | | Höhenlinien (m. ü. NN) |
| 4.1.5 | | Böschungen (z.T. mit Bepflanzung) |
| 4.1.6 | | Parzellennummer |
| 4.1.7 | | Einrichtungen für die
Elektrizitätsversorgung |
| 4.1.8 | | Bestehender Graben |
| 4.1.9 | | Vorgeschlagener Standort
für PKW-Garagen |
| 4.1.10 | | 20 KW Mittelspannungserdkabel |



4.2 TEXTLICHE HINWEISE

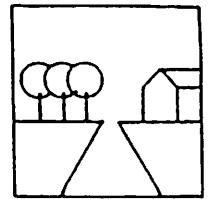
4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwasser (von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden.

Rückgewinnung als Brauchwasser (z. B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung oder Einleitung in eine sog. Grauwasserleitung für das WC etc.)

Eine großflächige Versickerung der Oberflächenwässer direkt im Baugebiet ist wegen der vorh. stark bindigen Bodenschichten nicht möglich.

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4.2.2 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Auf die Anwendung von Pestiziden und
Herbiziden soll verzichtet werden.

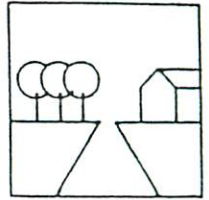
4.2.3 ARCHÄOLOGIE

Bei Bodenfunden ist umgehend die
Untere Denkmalschutzbehörde
(Landratsamt Straubing-Bogen) zu
verständigen.

4.2.4 STÜTZMAUERN

Stützmauern sollten als sog.
"Trockenmauern" ausgeführt werden.

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



6. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung vom 17.03.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 31.03.93 ortsüblich bekanntgemacht.

VG Schwarzach, 20. Nov. 1995

.....
Reichardt
Geschäftsstellenleiter

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 07.11.94 bis 10.11.94 durchgeführt.

VG Schwarzach, 20. Nov. 1995

.....
Reichardt
Geschäftsstellenleiter

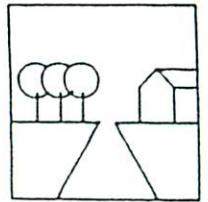
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.95 wurde mit Begründung in der Zeit vom 29.06.95 bis 31.07.95 öffentlich ausgelegt.

VG Schwarzach, 20. Nov. 1995

.....
Reichardt
Geschäftsstellenleiter

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Der Markt Schwarzach beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.95 als Satzung.

VG Schwarzach, 20. Nov. 1995


.....
Löw
1 Bürgermeister

5. Anzeige (§ 11 BauGB)

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat mit Schreiben vom 1.1. DEZ. 1995 erklärt, daß gegen den Bebauungsplan keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Straubing, den 1.1. DEZ. 1995


.....
LRA Straubing-Bogen
Lermer
Regierungsrat

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.95 wird hiermit ausgefertigt.

VG Schwarzach, 20. Dez. 1995
Markt Schwarzach


.....
Löw
1 Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BauGB wurde am 21.12.95 ortsüblich bekanntgegeben.

VG Schwarzach, 21. Dez. 1995
**Verwaltungsgemeinschaft
Schwarzach
Markt Schwarzach**


.....
Reichardt
Geschäftsstellenleiter

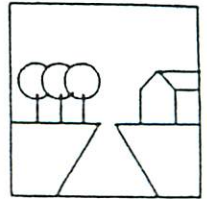
PLANUNG:

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER+WENY
REGENSBURGER STR. 61
94315 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277

Vorentwurfsfassung: 14.07.94
Entwurfsfassung: 03.05.95
Planfassung: 25.10.95



BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

7.1 PLANUNGSDATEN

7.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

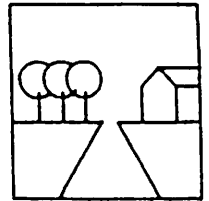
Der Marktgemeinderat von Schwarzach
hat am 17.03.93 beschlossen,
den Bebauungsplan "Reisachanger" mit inte-
grierter Grünordnung aufzustellen.

7.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige
Flächennutzungsplan der Gemeinde
Schwarzach in der Fassung vom
(genehmigt) und seiner Fortschreibung
mit Deckblatt Nr. 1

Im Flächennutzungsplan ist das künftige
Baugebiet "Reisachanger" bereits als
Allgemeines Wohngebiet bzw. als
Mischgebiet dargestellt.

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

7.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet liegt im Innerortsbereich
des Marktes Schwarzach.

Das Areal ist bereits dreiseitig von Bebauung
umschlossen.

Die Entfernung zur Ortsmitte - Marktplatz -
beträgt ca. 350 m (Luftlinie).

7.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das gesamte Gelände wird derzeit
landwirtschaftlich als Grünlandfläche
genutzt.

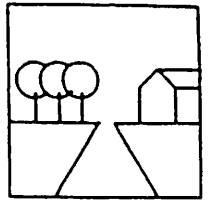
7.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über die Verlängerung
bestehender Ortsstraßen erschlossen.

7.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungs-
planes umfaßt die Fl. Nr. bzw. Teilflächen
aus den Fl. Nr. 154/3, 154/4, 154/19,
154/38, 154/53, 1057/17 der Gemarkung
Schwarzach.

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7.3 PLANUNGSVORGABEN

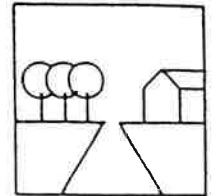
7.3.1 PLANUNGSZIEL DES MARKTES SCHWARZACH

Das bisher unbebaute Grundstück liegt inmitten der Ortsbebauung des Marktes Schwarzach.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde das Areal sukzessive von den Randbereichen her bebaut werden. Städtebauliche Fehlentwicklungen bzw. Erschließungsprobleme insbesondere bei den Restflächen, ließen sich nicht ausschließen.

Der Markt Schwarzach hat deshalb zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die baulichen Nutzungen haben sich dabei an den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (MI, WA) zu orientieren.

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

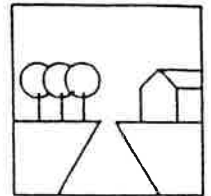


7.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände im Baugebiet fällt in West-Ost Richtung um ca. 5 m.

7.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland sind auf dem Areal keine Gehölzbestände oder andere wertvolle Vegetationsformen vorhanden.



7.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

7.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

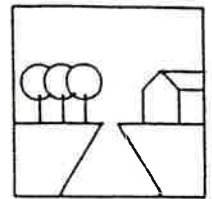
Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der künftigen Art der baulichen Nutzung zweigeteilt.

Entlang der Staatsstraße wird eine Parzellentiefe als Mischgebiet deklariert; die übrige Fläche wird als Allgem. Wohngebiet ausgewiesen. Diese Nutzungsteilung entspricht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der tatsächlichen Situation vor Ort.

7.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt ausschließlich auf privatem Grund. Aufgrund der örtlichen Situation - dreiseitig von Bebauung umschlossen, keine Fernwirkung - sind keine öffentlichen Pflanzflächen erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7.4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

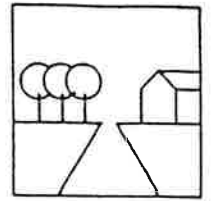
7.4.3.1 STRASSEN UND WEGE

Das Baugebiet wird im Westen von der Bayerwald-Straße (Staatsstraße) und im Norden von der Reisachanger-Straße begrenzt.

Die Adalbert-Stifter-Straße endet derzeit am Geltungsbereich des B-Planes. Sie wird incl. Gehsteig bis zur Einmündung in die Reisachanger-Straße verlängert. Von der bestehenden Apothekergasse aus wird ein neuer Fußweg zur Reisachanger-Straße geführt.

Um evtl. zu einem späteren Zeitpunkt eine neue Zufahrt zum Freibad führen zu können, behält sich der Markt Schwarzach entlang der nördlichen Grenze einen bebauungsfreien Streifen von 6,0 m vor.

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7.4.3.2 WASSER, ABWASSER,

Die Trink- und Brauchwasserver-
sorgung wird über die gemeindliche
Wasserversorgungsanlage gesichert.

Die Entsorgung der Schmutz- und
Niederschlagswasser erfolgt durch
Anschluß an das vorhandene Misch-
system der gemeindlichen Kläranlage.

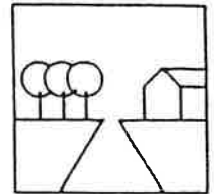
7.4.3.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch
die OBAG. Das Gebiet soll verkabelt
werden.

7.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG

Die Müllbeseitigung wird vom Zweck-
verband Abfallwirtschaft Straubing
Stadt und Land gewährleistet.

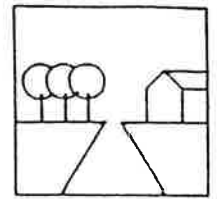
BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7.5	FLÄCHEN	ca. Angaben
7.5.1	Bruttowohnbauland	11.000 m ²
7.5.2	Öffentliche Verkehrswege incl. Straßenbegleitgrün	
	Adalbert-Stifter-Str.	871 m ²
	Reisachanger-Str.	538 m ²
	Apothekengasse incl. FW	192 m ²
	Zufahrt Freibad	245 m ²

		1.846 m ²
7.5.3	Privatweg	287 m ²

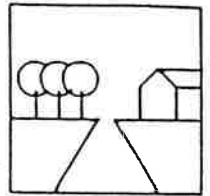
BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7.5.4 Nettowohnbauland

Parz.Nr.	ca. Fläche/m ²
1	1.694
2	1.032
3	630
4	807
5	945
6	895
7	798
8	1.060
9	1.006

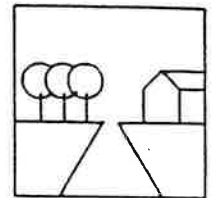
	8.867



7.6	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN		
7.6.1	Grunderwerb Straßen		
	Adalbert-Stifter-Str. ca.		987 m ²
	Reisachanger-Str. Verbreiterung		200 m ²
	Zufahrt Freibad		245 m ²
	Fußweg		110 m ²

			1.542 m ²
	1.542 m ² x 40,-- DM ca.		61.680,--DM
7.6.2	Straßenerschließung		
	1.542 m ² a 150 DM/m ²		231.300,-- DM
	+ 400 m ² Reisachangerstr. (Ausbau)		60.000,-- DM
7.6.3	Beleuchtung	pausch.	30.000,-- DM

BEBAUUNGSPLAN: "REISACHANGER"
ORT: MARKT SCHWARZACH
GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7.6.4	Grünflächen	pausch.	5.000,-- DM
7.6.5	Kanal		
	150 lfdm x 750,-- DM		112.500,-- DM
	Wasserleitung		
	150 lfdm x 300,-- DM		45.000,-- DM

Die Kostenschätzung basiert auf überschlägigen
Vergleichswerten.

Eine genaue Kostenermittlung kann erst nach
Vorliegen der Objektplanung erfolgen.