

Bebauungsplan "Hinter dem Rathaus"

Begründung des Planentwurfes

1. Anlaß der Planaufstellung/Planentwicklung

- o Der Marktgemeinderat Schwarzach hat in der Sitzung vom 10.12.1989 beschlossen, für den im Plan dargestellten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.
- o Schon in den vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung wurde die Notwendigkeit der Neuordnung des Bereiches im unmittelbaren Anschluß südlich an das Rathaus dargestellt. Die bestehende Tankstelle am Marktplatz 3 sollte ausgelagert werden. Inzwischen erwirbt die Marktgemeinde das Anwesen und wird das Gebäude einer neuen Nutzung zuführen.
- o Der gesamte Marktplatz ist als historisches Ensemble in die Denkmalliste eingetragen. Um der Bedeutung der Gesamtanlage aus ortsgestalterischer wie auch denkmalpflegerischer Sicht gerecht zu werden, wurde also beschlossen, anstehende Baumaßnahmen durch einen entsprechenden B-Plan im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung zu ordnen.
- o Der B-Plan ist aus dem gültigen F-Plan abgeleitet (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Straubing-Bogen anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BauGB).
- o Die Fläche des Geltungsbereiches umfaßt nur 0,23 ha - um die notwendigen Festsetzungen lesbar darzustellen, wurde der Maßstab 1:500 gewählt.
- o Die vertikale Differenzierung der Festsetzungen erfolgt im Plan getrennt auf 2 Ebenen:
Erdgeschoßebene / Obergeschoßebene.

2. Planungskonzept

2.1 Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im F-Plan wird für das Gebiet eine Nutzung als Mischgebiet festgesetzt (§ 6 BauNVO). Mischgebiete dienen nach ihrer Zweckbestimmung dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Das entspricht auch der Nutzung im Bestand.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dieser Ausschluß ist notwendig, um den Charakter des neu gestalteten Marktplatzes mit zentralen Aufenthalts- und ortsbildprägenden Funktionen zu wahren.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

- o Höhe
Gem. § 16 Abs. 2/1,2,4/§ 18 BauNVO 1990 wird das Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Größe der Grundfläche bzw. Geschoßfläche der Gebäude und die Höhe der Gebäude. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Planen im Bestand) wird die Höhe der baulichen Anlagen zum wesentlichen Maßfaktor. Die Festsetzung der Höhenmaße richtet sich nach den Höhen der bestehenden Gebäude. Das jetzige Tankstellengebäude am Marktplatz 3 (Baukörper A) soll um ein Geschoß aufgestockt werden. Von der alten Bausubstanz ist durch gravierende Umbaumaßnahmen nicht mehr viel erhalten. Lediglich im EG ist noch eine Gewölbedecke aus der Renaissancezeit erhalten mit Strukturen und wertvollen Deckengemälden mit Bandornamenten. Das Erdgeschoß muß daher erhalten werden. Das 1. und 2. OG können neu errichtet werden, wobei die Geschoßhöhen am Bestand zu orientieren sind. Daraus ergibt sich eine Traufhöhe, die deutlich unter der des nebenstehenden Rathauses bleibt. Das Gebäude reiht sich so in die giebelständige Fassadenfront ein und vermittelt mit seiner Abstufung zum südlichen gegenüberliegenden Baukörper (C). Das Höhenmaß der Verlängerung des Anwesens am Marktplatz 7 (Baukörper C) ergibt sich aus der vorhandenen Trauf- und Firsthöhe.
- o Grundfläche / Geschoßfläche:
Gem. § 23 Abs. 1/2/3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- o Baulinien:
Der Einsatz des stringenten Instrumentes der Baulinie ist hier gerechtfertigt durch die Notwendigkeit im vorhandenen Bestand von äußerst qualitativvoller und erhaltenswerter Gestalt und hohem denkmalpflegerischem Wert wesentliche, räumlich prägende Gebäudeanordnungen zu definieren und erhalten. Die geschlossene Gebäudeflucht zum Marktplatz hin muß erhalten bleiben. Der langgestreckte Südflügel der ehemaligen Schloßanlage wird über das Gebäude am Marktplatz 7 hinaus in Richtung Osten bis auf die rückwärtige Flucht mit dem Rathaus verlängert. Damit wird die ursprüngliche, hufeisenförmige, geschlossene Gebäudeform der Schloßanlage wieder aufgenommen. Die verkehrliche Verbindung zwischen Marktplatz und Zehentweg wird mit der festgesetzten Durchfahrt aufrechterhalten.
- o Baugrenzen:
Im rückwärtigen Bereich zum Zehentweg hin wird im EG die Möglichkeit gegeben, über die Flucht des Rathauses hinaus bis an die Baugrenze zu bauen. Für den Baukörper C ist die erdgeschossige Anordnung eines an den Giebel gelehnten Pultdachbaus zugelassen. So kann die bestehende Garage wiederhergestellt werden, ohne daß der großvolumige Baukörper zu weit nach Osten vorrückt. Die Längenentwicklung des Baukörpers A nach Osten ist im Bereich der Baugrenze flexibel. Die im Plan dargestellte vorgeschlagene Form des Baukörpers nimmt die Flucht des Rathauses auf und schafft einen vergrößerten Freiraum im rückwärtigen Bereich am Zehentweg, der als "Rathausgarten" entsprechend der neu zu schaffenden Nutzung im Baukörper A (z.B. Rathausenerweiterung/Kultur) gestaltet werden könnte.

Eine Verlängerung des Baukörpers A über die Flucht des Rathauses hinaus nach Osten erscheint ebenfalls möglich. Die östliche Giebelwand des Baukörpers B (am Marktplatz 5) ist nach Norden hin ausgebrochen und zeigt den ursprünglichen Verlauf in gleicher Flucht weiter nach Norden an. Um in diesem rückwärtigen Bereich einen gewissen gestalterischen Spielraum zu belassen, wurde hier auf eine Maximaldefinition des Bauraumes mittels Baugrenze zurückgegriffen.

Für den gesamten Bereich wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.3 Baulichen Nebenanlagen:

Die Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mußte ausgeschlossen werden, um die ungeordnete Errichtung solcher Anlagen (Schuppen, Ställe etc.) im unmittelbaren Umfeld des denkmalgeschützten Ensembles zu verhindern, die das klare Erscheinungsbild der Gesamtanlage empfindlich stören würde.

2.4 Bauliche Gestaltung:

o Dächer:

Die festgesetzten Dachformen, -neigungen und -deckungen richten sich nach dem Bestand. Dachgaupen sind unzulässig, da mit dem klaren Erscheinungsbild der baulichen Anlage des Ensembles nicht in Einklang zu bringen.

o Außenwände:

Die Zonierung der Außenwände in einen Sockelgeschoßbereich und den darüberliegenden Obergeschoßbereich wird aus dem umgebenden Bestand hergeleitet. Das gleiche gilt für die Festsetzung von Fensterformaten und Lochfassaden mit einem definierten Mindestanteil von Wand- zur Öffnungsfläche. Zur Aufwertung des Bereiches "Hinter dem Rathaus" sind zumindest in der EG-Zone attraktivitätssteigernde Nutzungen (Läden, Dienstleistung, Gastronomie o.ä.) angestrebt. Die Erfahrung hat gezeigt, daß sich jedoch konkrete Nutzungen per B-Plan-Festsetzungen nicht unbedingt erzwingen lassen. Daher erscheint die gestalterisch wünschenswerte Festsetzung gewisser Bauformen - hier Arkaden - eher geeignet, auf entsprechende Nutzungen hinzuwirken.

o Durch die Festsetzung der Arkaden im südlichen Bereich zum Zehentweg hin wird

a) auf die gewünschte Nutzung hingewirkt,

b) der Durchfahrt zumindest einseitig die Länge genommen (Dunkelheit)

c) die vertikale Zonierung des verlängerten "Südflügels" zum "Platz hinter dem Rathaus" hin zwangsläufig erreicht.

2.5 Garagen

Die Zufahrten zu den Garagen wurden auf die Ostseite, zum Zehentweg hin angeordnet, um zum südlichen Platz hin die meist unschönen Garagentore zu vermeiden und um dort keine zusätzlichen Kraftfahrzeuge auf den Stauräumen vor den Garagen stehen zu lassen.

2.6 Verkehrsflächen

Der für die Verkehrsflächen vorgesehene Belag (sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich nimmt die auf dem Marktplatz vorgegebenen Materialien in reduzierter Form auf. Flächendeckender Natursteinbelag (Granitpflaster) wäre zu teuer und würde in unnötiger Konkurrenz zu dem eigentlichen zentralen Platzbereich treten. Die vorgeschlagene Kombination aus Granitpflaster und Einstreudecke ist der Situation angemessen. Bei der Herstellung der Einstreudecke ist darauf zu achten, daß das Einstreumaterial in Farbe und Beschaffenheit dem gewählten Granitstein entspricht.

2.7 Freiflächen / Grünflächen

Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen sollte in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt und mit dem Bauantrag zu einem verbindlichen Bestandteil der Baugenehmigung gemacht werden.

München, den 23.10.1991 OV/fi **Schwarzach** 28. Nov. 1991


Mathias Overbeck

Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach
Markt Schwarzach


Löw

1 Bürgermeister

*Ausgefertigt nach Durchführung des
Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 BauGB*

Schwarzach, 27.01.92

Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach
Markt Schwarzach


Löw

1 Bürgermeister