



Der Markt Schwarzbach erhält aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie 8 ff des Baugesetzbuches - BauGB - und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung:

**SATZUNG**

**A. Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1. Für den Geltungsbereich wird eine Nutzung als Mischgebiet nach § 6 der Baumutzungsverordnung - BauMVO - festgesetzt.
- 1.2. Folgende Nutzungen gem. § 6 (2) sind unzulässig: 6. Gartenbaubetriebe, Tankstellen
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1. Das Maß der Bebauung ergibt sich aus den festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen und der durch Baugrenzen, -linien festgesetzten Grünflächen, Grundflächenzahl (GFZ) und Geschöbflächenzahl (GFZ) werden nicht festgesetzt.
- 2.2. Höhenentwicklung der Baukörper. Die festgesetzten Traufhöhen sind zwingend einzuhalten.
- 2.2.1. Baukörper A (Marktplatz 3) Die Traufhöhe (Wandhöhe) richtet sich nach der Traufhöhe (Wandhöhe) des nebenstehenden Rathauses, und zwar: Wl Rathaus minus 1,20 m.
- 2.2.2. Baukörper B (Marktplatz 5) Die Gebäudeäußenmaße bleiben unverändert.
- 2.2.3. Baukörper C (Verlängerung Marktplatz 7) Die Gebäußeisbreite wird mit ihren Außenkanten aufgenommen und nach Süd-Osten verlängert. Die Traufhöhe (Wandhöhe) wird beibehalten.
- 2.2.4. Durchfahrt Die lichte Durchfahrtsöhe muß mindestens 3,50 m, die lichte Durchfahrtsbreite mindestens 5,50 m betragen.
3. Bauweise, Baugrenzen Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauMVO und § 22 und 23 BauMVO)
- 3.1. Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt (g)
- 3.2. UGF - überbaubare Grundstückfläche
- 3.2.1. BL - Baulinien (§ 23 (2) BauMVO) Auf dieser Linie muß auf die gesamte Höhe der aufsteigenden Wand zwingend gebaut werden.
- 3.2.2. BG - Baugrenzen (§ 23 (3) BauMVO) Baugrenzen dürfen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.
4. Bauliche Nebenanlagen
- 4.1. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauMVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstückfläche unzulässig.
5. Bauliche Gestaltung
- 5.1. Dächer: Dachform: SD - Satteldächer (im Bereich der BG), Dachneigung 20 - 25 Grad PD - Pultdächer (im Bereich der BG), Dachneigung 20 - 25 Grad Baukörper A: SD / Dachneigung 30 Grad im Bereich der BL Baukörper B: SD / Dachneigung - unverändert Baukörper C: SD / Dachneigung wie Haus Marktplatz 7 Dachdeckung: Bierschwänze oder Falzziegel - rot Dachgauben: Dachgauben jeder Form sind unzulässig Dachüberstände: Ortgang - kein Dachüberstand Traufe - kein Dachüberstand Baukörper A: Die Giebelwand zum Marktplatz hin muß - ähnlich der Rathausfassade - in eine Sockelgeschoszone und 2 darüberliegende Obergeschosse gegliedert werden. Die Geschöbhöhe der Aufstockung muß aus dem Bestand entwickelt werden. Es sind nur stehende Fensterformate (Verhältnis Höhe zu Breite 3:2) zulässig. Baukörper C: Die Durchfahrtsöhe bestimmt das Höhenmaß des Sockelgeschöbes. In der dem Marktplatz zugewandten Nordwand ist die Lochfassade des Bestandes in ihrem Rhythmus weiterzuführen. Verhältnis von geschlossener Wandfläche zur Fensteröffnungsfläche ≥ 2:3. Die Südwand ist ebenfalls in ein Sockelgeschöb und 2 Obergeschosse zu gliedern. Im EG sind hinter der Baulinie zum Zehentweg hin Arkaden in Durchfahrtsöhe auszubilden. (Arkadentiefe ≥ 2,50 m).
- 5.2. Außenwände: Die Außenflächen sind glatt zu verputzen und farblich auf die umgebende Bebauung abgestimmt zu streichen. Baukörper A: Die Giebelwand zum Marktplatz hin muß - ähnlich der Rathausfassade - in eine Sockelgeschoszone und 2 darüberliegende Obergeschosse gegliedert werden. Die Geschöbhöhe der Aufstockung muß aus dem Bestand entwickelt werden. Es sind nur stehende Fensterformate (Verhältnis Höhe zu Breite 3:2) zulässig. Baukörper C: Die Durchfahrtsöhe bestimmt das Höhenmaß des Sockelgeschöbes. In der dem Marktplatz zugewandten Nordwand ist die Lochfassade des Bestandes in ihrem Rhythmus weiterzuführen. Verhältnis von geschlossener Wandfläche zur Fensteröffnungsfläche ≥ 2:3. Die Südwand ist ebenfalls in ein Sockelgeschöb und 2 Obergeschosse zu gliedern. Im EG sind hinter der Baulinie zum Zehentweg hin Arkaden in Durchfahrtsöhe auszubilden. (Arkadentiefe ≥ 2,50 m).
- 5.3. Garagen Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baulinien bzw. -grenzen errichtet werden. Garagenzufahrten sind nur von Süd-Osten, d.h. vom Zehentweg her zulässig. Bodenversiegelnde Beläge im Bereich der Stauräume vor den Garagen sind unzulässig. Einfriedungen der Stauräume zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig.

**6. Verkehrsflächen**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist Pflasterbelag bzw. Einstreudecke vorgesehen.

**7. Einfriedungen**

Die Einfriedungen der privaten und öffentlichen Grundstücke nordwestliche des Zehentweges sind nur in Form von senkrechten Holzlatenzäunen zulässig (Höhe max. = 1,20 m)

**8. Freiflächen - Grünflächen**

8.1. Die im Plan mit [Symbol] dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens die im Plan dargestellten Bäume zu pflanzen.

8.2. Im privaten Vorgartenbereich stellen die Pflanzgebote einen Vorschlag dar und sind in der Lage nicht bindend.

**8.3. Pflanzarten:** Es sind nur heimische Laubbäume zulässig.

Artenliste: Geeignete Baumarten: Bergahorn, Spitzahorn, Kastanie, Winter- und Sommerlinde, Winter- und Sommerlinde, Hainbuche, Eberesche

Geeignete Straucharten: Feldahorn, Weißdorn, Schneeball, Flieder, Holunder, Salweide, Schlehe, Hundrose, Hartrieegel, Hasel

**8.4. Pflanzgröße:** Hochstamm oder Solitär 4 x v. StU 20/25

**B. Hinweise durch Text**

Sämtliche Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind Bestandteile des in die Denkmalliste eingetragenen Ensembles Schwarzbach. Die Gebäude Marktplatz 5 und 7 sind zusätzlich als Baudenkmäler eingetragen. Der B-Plan liegt im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes.

**1. Bauliche Gestaltung**

1.1. Baukörper B Bei Sanierungs- oder Umbauarbeiten, insbesondere an der rückwärtigen Giebelfassade (Süd-Ost) sind die Auflagen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

1.2. Die im Plan dargestellten Ansichten sind als Anregung für eine mögliche Baukörper- bzw. Fassadengestaltung aus ortsgestalterischer Sicht und im Sinne der Denkmalpflege und -erhaltung zu verstehen.

**2. Verkehrsflächen/Stadtböden**

2.1. Für die im Plan mit [Symbol] gekennzeichnete Fläche ist eine helle "Einstreudecke" vorgesehen, d.h. Gußasphalt mit Kies- bzw Spliteinstreuung

2.2. Für die im Plan mit [Symbol] gekennzeichneten Flächen ist Natursteinpflaster (Groß-Feinstein) in Abstimmung mit der Pflasterfläche auf dem Marktplatz vorgesehen.

**3. Private Hofflächen - Vorgärten**

Die rückwärtige Hoffläche der Anwesen am Marktplatz 2 und Zehentweg 2 sollte entsiegelt werden. Im Zuge der Neugestaltung des rückwärtigen Bereiches am Zehentweg sollen Gestaltverbesserungen (einheitliche Ausbildung der Einfriedungen, Begrünung etc.) vorgenommen werden.

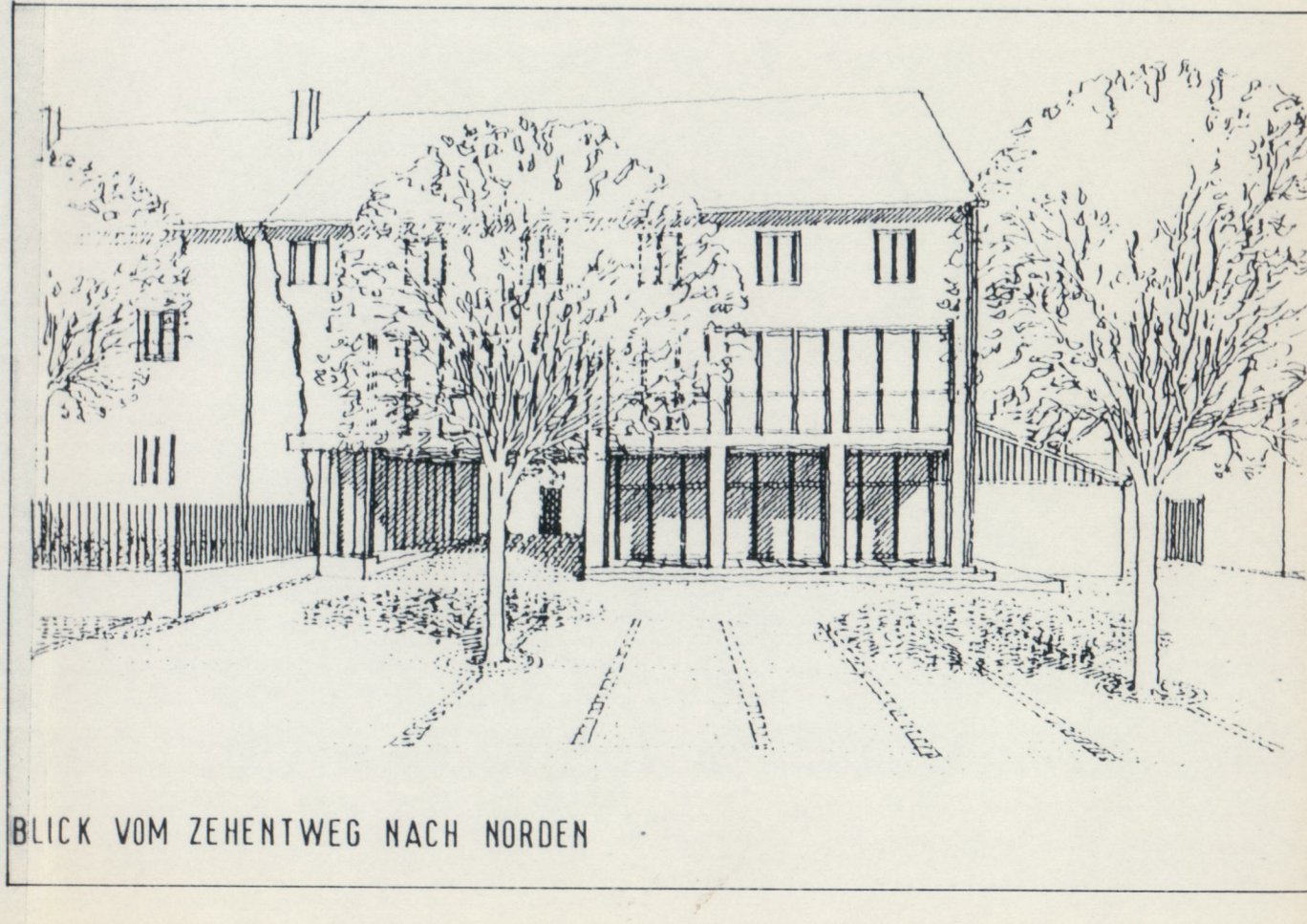
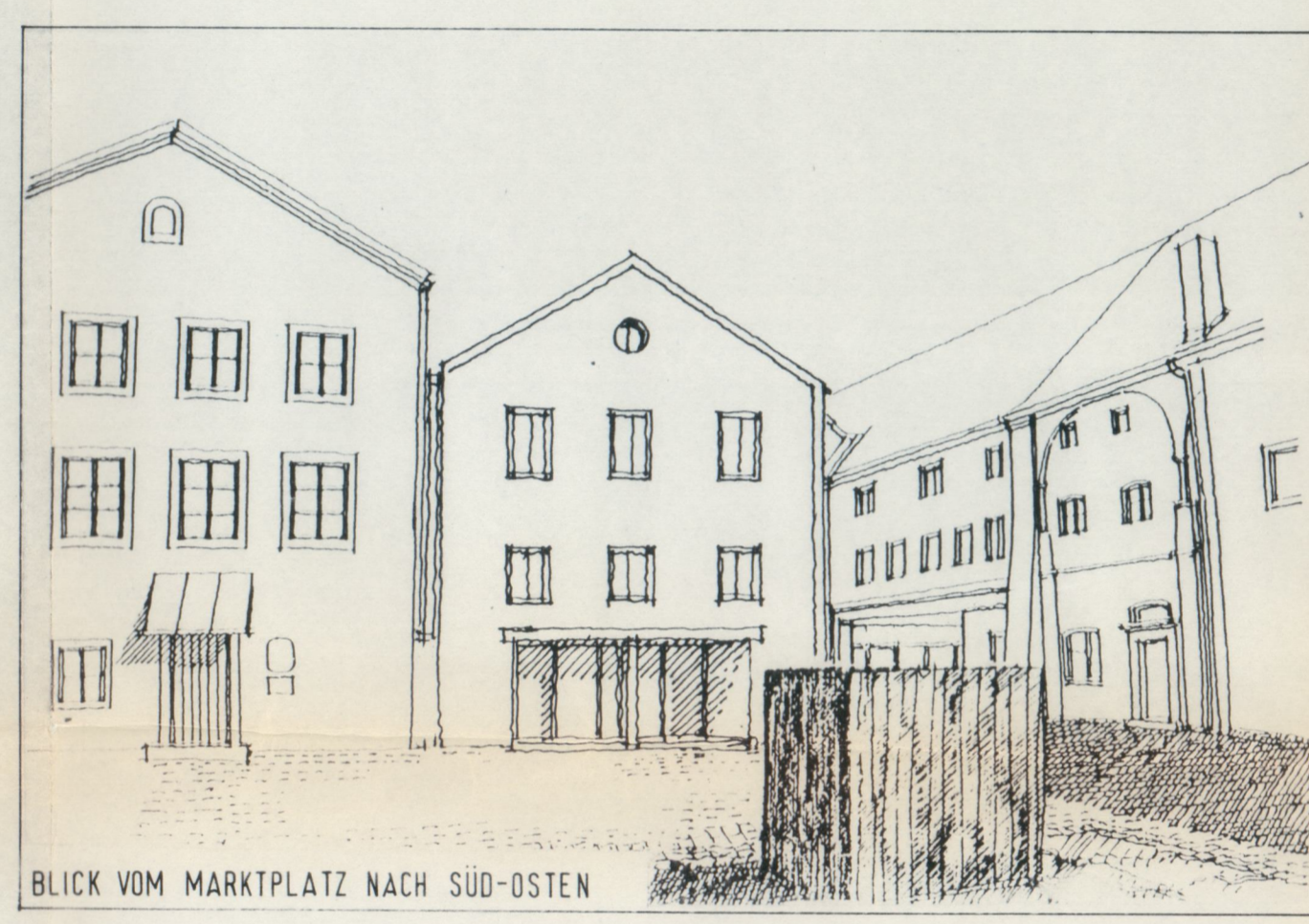
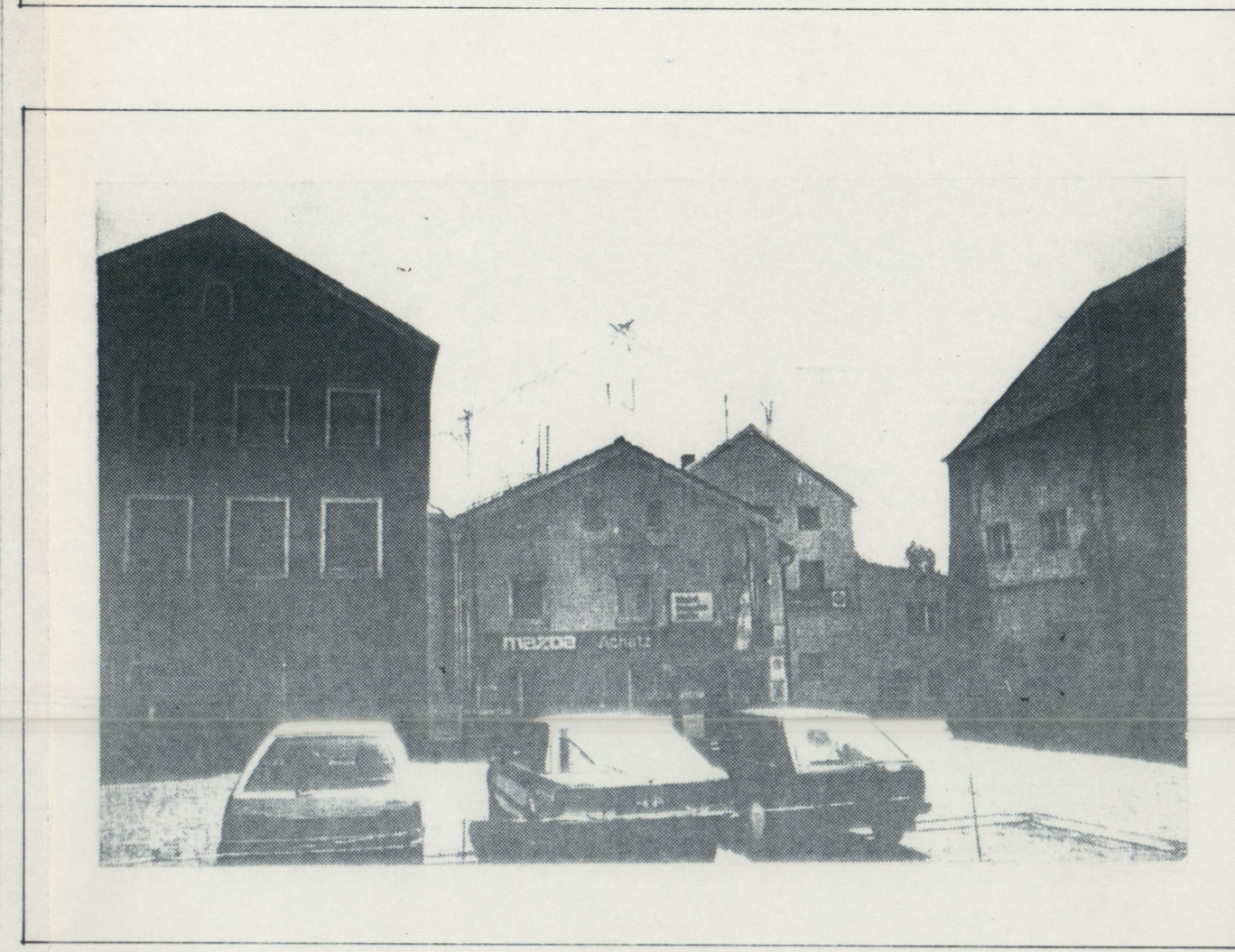
**C. Festsetzungen durch Planzeichen**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Mischgebiet gem. § 6 BauMVO
3. Satteldach
4. Pultdach
5. Firstrichtung
6. Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauMVO (blau)
7. Baulinie § 23 Abs. 2 BauMVO (rot)
8. Umgrenzung von Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen
9. Baudenkmal
10. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21)
11. Grünflächen
12. Bäume zu pflanzen  
Sträucher zu pflanzen
13. Maßzahl z. B. 5,5 m
14. Zufahrt
15. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**D. Hinweise durch Planzeichen**

1. Einstreudecke
2. Natursteinpflaster
3. Vorgeschlagene Form des Baukörpers
- z.B. 75
4. Bestehende Flurstücksnummer
5. Flurstücksgrenze
6. Gebäudezeichnung
7. Haupt- und Nebengebäudebestand

ANSICHTEN: BESTAND - NEU



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... in ... öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ... ortsüblich durch ... bekanntgemacht.

SCHWARZBACH, DEN 28. NOV. 1991

Verwaltungsgemeinschaft Schwarzbach  
Marktschwarzach  
Reichardt  
Geschäftsvorstand

Der Markt Schwarzbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB ... als Satzung beschlossen.

SCHWARZBACH, DEN 28. NOV. 1991

Landratsamt Straubing-Bogen  
Landratsamt Straubing-Bogen  
Meyer  
Oberverwaltungsamt

Der Bebauungsplan ... wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB ausgefertigt.

SCHWARZBACH, DEN 28. NOV. 1991

Die Gemeinde ... hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am ... Damit tritt der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

SCHWARZBACH, DEN 28. NOV. 1991

1. Bürgermeister  
Reichardt  
Geschäftsvorstand

26.11.90	1. ÄNDERUNG	13.3.90
	2. ÄNDERUNG	23.10.1991
	3. ÄNDERUNG	

BEBAUUNGSPLAN HINTER DEM RATHAUS

MARKT SCHWARZBACH

LANDKREIS STRAUBING-BOGEN

MATHIAS OVERBECK · DIPL. ING. ARCHITEKT · HOLZSTR. 11 / 1 · 8000 MÜNCHEN 5  
TEL. 683 / 2604956-99