

Begründung

zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan

"Am Park"

Marktgemeinde: Schwarzach
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurfsverfasser:
IPG ing-plan GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Anton Pongratz
beratender Ingenieur für Bau-
wesen (UBI, VDI, VSVI)
Abtlg. Landschaftsplanung
Weiherbachstraße 17
8443 Bogen-Furth

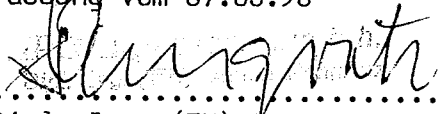
Planungsträger:

Marktgemeinde Schwarzach
Am Marktplatz
8445 Schwarzach

Aufgestellt:
Bogen-Furth, den 23.06.1989

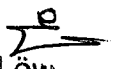
Schwarzach, den 30.07.90

Geändert:
am 17.10.89 auf Grund des Gemeinde-
ratsbeschlusses vom 23.08.89
Fassung vom 07.06.90


.....
Dipl.-Ing. (FH) Anton Pongratz


.....
1. Bürgermeister Löw

*Ausgefertigt nach Durchführung
des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 BauG
Schwarzach, 06.02.91*


Löw

1. Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Markt Schwarzach befindet sich seit 1978 ein Flächennutzungsplan in Aufstellung.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde aus der letzten Entwurfsfassung heraus entwickelt.

Der Geltungsbereich umfaßt demnach ein Mischgebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und die Grünfläche des Talraumes. Die Belange der Grünordnung wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt und sind bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt südlich des Ortsmittelpunktes von Schwarzach, am Südufer des Rohrmühlbaches. Es schließt eine Baulücke zwischen bereits vorhandenen Wohnbauten entlang der Deggendorfer Straße.

Das geplante Baugebiet fällt zum Rohrmühlbach unterschiedlich stark ab und wird derzeit als Wiese genutzt. Der eigentliche Talboden wird als Überschwemmungsbereich von der gepl. Bebauung überwiegend ausgespart. Es befinden sich derzeit ca. 6 kleinere Obstbäume im oberen Bereich des Grundstückes.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfaßt ca. 1,2570 ha und liegt auf Teilflächen der Fl.Nr. 196 und 197.

3. Geplante bauliche Nutzung

Von der Gesamtfläche entfallen auf

das Mischgebiet	ca. 0,2690 ha
das Allgemeine Wohngebiet	ca. 0,6740 ha
öffentliche Erschließungsflächen	ca. 0,1460 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,0920 ha
von Bebauung freizuhaltender Talraum	ca. 0,0760 ha

X

Das Gesamtgebiet soll in 11 Parzellen mit folgenden Grundstücksgrößen aufgeteilt werden:

Parzelle 1	1.910	m ²	8	960	m ²
2	690	m ²	9	720	m ²
3	650	m ²	10	690	m ²
4	770	m ²	11	790	m ²
5	700	m ²			
6	800	m ²			
7	760	m ²			

Vorgesehen ist neben privater Wohnnutzung evtl. die Errichtung einer Kfz.-Werkstätte mit Tankstelle auf der Parzelle 1 .

4. Erschließung

Das Baugebiet wird an die südlich gelegene Deggendorfer Straße angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch eine 5 m breite Stichstraße mit Wendeschleife (Durchmesser 18 m).

Entlang der Erschließungsstraße sind auf einem 2,5 m breiten Seitenstreifen - abwechselnd mit Baumstandorten - einzelne Längsstellplätze angeordnet. Eine Gliederung der Teerflächen durch Granitgroßpflasterzeilen sollte angestrebt werden.

Eine wassergebundene fußläufige Verbindung, die als Notweg befahrbar ist, führt durch die Talmulde, vorbei am neuen Spiel- und Freizeitgelände direkt zum Marktplatz.

Die Trinkwasserzufuhr ist durch die Eigenversorgung des Marktes Schwarzach sichergestellt, die Abwasserbeseitigung soll durch Anschluß an den im Talraum vorhandenen Kanal erfolgen.

Zuständiges Stromversorgungsunternehmen ist die OBAG, die Abfallentsorgung ist durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land (ZAB) gewährleistet.

5. Gestaltung des Baugebietes, grünordnerische Maßnahmen

Die Lage des Baugebietes in unmittelbarer Nähe des naturnahen Rohrmühlbaches erfordert gewisse grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die landschaftlich reizvolle Umgebung.

Im Einzelnen sind auf öffentlichen Flächen vorgesehen:

-) eine 3 m breite abschnittsweise Randbepflanzung zum Talraum
-) Pflanzung von Einzelbäumen im Randstreifen entlang der Erschließungsstraße und in der Wendeschleife.

Auf privaten Flächen:

-) Pflanzung von je 1 Obstbaum pro 200 qm Freifläche
-) Bepflanzung von mindestens 25 % jeder Grundstücksgrenze mit einer 2-reihigen Strauchpflanzung.

Durch die Anlage des 2,5 m breiten unbefestigten Seitenstreifens mit Baumstandorten und die Platzsituation im Bereich des Wendehammers wird der Straßenraum abwechslungsreicher gestaltet.

Anzustreben ist darüberhinaus die Zurücknahme von Zäunen um mindestens 0,75 m vom Straßenrand in die einzelnen Parzellen. Bei einer Anlage dieses verbleibenden Randstreifens mit Schotterrassen, einer teilweisen Bepflanzung mit bäuerlichen Gartenstauden oder dem Belassen als Sukzessionsstreifen (selbständige Entwicklung von Wegrandstauden) könnte nochmals eine deutliche Verbesserung des Wohnwertes im gesamten Baugebiet erzielt werden.

6. Überschlägig ermittelte Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen

Die Längen- und Flächenangaben sind wie die Einheitspreise ca-Angaben (Preisstand 1989) und verstehen sich ohne Mehrwertsteuer.

6.1	Wasserversorgung			
	a) neuer Hauptstrang	ca. 250 lfdm á	150,-- DM	37.500,-- DM
	b) Anschlüsse an Bauparzellen	ca. 13 Stck à	550,-- DM	7.150,-- DM
6.2	Abwasserableitung			
	a) neuer Hauptsammler	ca. 250 lfdm à	250,-- DM	62.500,-- DM
	b) Anschlüsse an Bauparzellen	ca. 13 Stck à	1200,-- DM	15.600,-- DM
			Übertrag	122.750,-- DM

			Übertrag	122.750,--	DM
6.3	Verkehrsflächen				
	a) Grunderwerb	ca. 1.460 qm	à 32,-- DM	46.720,--	DM
	b) Herstellung der Fahr- bahn	ca. 1.105 qm	à 130,-- DM	143.650,--	DM
	c) Wassergebundene Wege und PKW-Stellflächen	ca. 355 qm	à 15,-- DM	5.325,--	DM
6.4	Öffentliche Grünflächen				
	a) Grunderwerb	ca. 917 qm	à 32,-- DM	29.344,--	DM
	b) Einzelbäume	ca. 30 St.	à 200,-- DM	6.000,--	DM
	c) Strauchpflanzung 70 %	ca. 409 qm	à 10,-- DM	4.090,--	DM
	d) Wiesenflächen 30 % und Wendehammer	ca. 508 qm	à 3,- DM	1.524,--	DM
6.5	Sonstiges				
	Straßenbeleuchtung, Hydranten u.ä. pauschal ca.			25.000,--	DM
			Gesamtsumme netto ca.	384.403,--	=====

7. Festsetzungen zum Bebauungsplan

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: SIEHE PLANTEIL !

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I Textliche Festsetzungen zur Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO

X

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 E + D Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Parzellengröße mind. 650 qm.

5. Stellung der baulichen Anlagen

- 5.1 Unter Berücksichtigung der gegebenen Höhenverhältnisse im Talrandbereich ist grundsätzlich eine Gebäude-Längsrichtung parallel zu den Höhenschichtlinien einzuhalten, um Aufschüttungen und Abgrabungen so gering wie möglich zu halten.
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Ziffer 2 der planlichen Festsetzung.
- 5.2 Geringfügige Abweichungen können unter Beibehaltung des Gesamtkonzeptes gestattet werden.

6. Gebäudegestaltung

- 6.1 Dachform: Satteldach, Neigung 28 - 35°
- 6.2 Dachdeckung: Ziegeldeckung, Farbe naturrot
- 6.3 Dachgauben: zulässig als stehende Gauben, je Dachseite max. bis zu 1/3 der Dachlänge, Vorderansichtsfläche je Gaube max. 1,5 m², Anordnung im unteren Drittel der Dachfläche.
Unzulässig ist die gleichzeitige Anordnung von Dachgauben und Dachfenstern auf einer Dachseite.
- 6.4 Kniestock: max. 1,20 m
- 6.5 Wandhöhe: max. 4,30 m traufseitig
- 6.6 Traufhöhe: max. 4,0 m über gewachsenem Gebäude (bergseitig)
- 6.7 Traufüberstand: mind. 0,50 m
- 6.8 Ortgang: mind. 0,50 m

- 6.9 Fasadengestaltung: Die Außenwandflächen sind mit einer Putzoberfläche in heller Tönung zu versehen. Holzverschalungen ohne deckende Farbzusätze sind zulässig.
- 6.10 Gebäudesockel: nicht über 0,30 m über gewachsenem Gebäude (bergseitig)
- 6.11 Schallschutz: Bei den Parzellen 1 und 11 sind Schlafräume an der von der Deggendorfer Straße abgewandten Gebäudeseite zu errichten.
- 6.12 Hinweis: Bei einer natürlichen Gebäudeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe ist der Typ eines Hanghauses (UG + EG) zu wählen.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Form und Gestalt anzupassen.

8. Einfriedungen

- 8.1 Straßenseitig: Holzzäune (Holzlatten- oder Hanichelzaun) oder lebende Zäune aus bodenständigen, freiwachsenden Laubgehölzen oder geschnittenen Hecken.
- 8.2 Gartenseitig: (zwischen den Grundstücken) auch kunststoffbeschichtete oder verzinkte Maschendrahtzäune, Sockel sind nicht zulässig (nur Punktfundamente). Durchgehende Mauern oder Betonformsteine sind weder straßen- noch gartenseitig zulässig.
- 8.3 Höhe: Zaunoberkanten max. 100 cm über Gelände (im Bereich der Sichtdreiecke max. 80 cm), evtl. straßenseitige Betonsockel max. 15 cm über Straßenoberkante.
- 8.4 Ausführung: Zaunfelder vor dem Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten ca. 10 cm unter Zaunoberkante. Für Gartentüren und -tore sind Pfeiler aus Holz, in verputztem Mauerwerk oder in glattem Beton zulässig.

- 8.5 Oberflächenbehandlung: Farblos imprägniert oder mit braunen Holzlasuren ohne deckenden Farbzusatz.
- 8.6 Grenzabstand: Zur Verbesserung des Straßenbildes sollte aus Gestaltungsgründen der straßenseitige Zaun 0,75 m in das Grundstück zurückversetzt werden.
- Die gekennzeichneten Stellplätze (s. Ziff. 4.4 der planlichen Festsetzungen) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

9. Oberflächenbefestigung

Die Erschließungsstraße einschl. Wendehammer ist zu befestigen, die seitlichen Längsparkplätze und der Fußweg zur Marktmitte ab Parzelle 8 ist wasserdurchlässig (Mineralbeton, Schotterrasen od. dgl.) auszuführen.

10. Hinweise

- 10.1 Den angrenzenden Landwirten wird die uneingeschränkte Nutzung (im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen) ihrer Betriebe und Flächen zugesichert. Gelegentlich von landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Hofstellen ausgehende Geruchs-, Staub- und Geräuscentwicklungen müssen von den künftigen Bewohnern toleriert werden.
- 10.2 Für Neubauten im Bereich des Mischgebietes entlang der Staatstraße 2147 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da hier die nach DIN 18005 (Ausgabe Mai 1987) empfohlenen Orientierungswerte überschritten werden.

II Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Ziff. 5.1 der planlichen Festsetzungen und folgender Beschreibung anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

- 1.1 Pflanzung von Einzelbäumen in 2,5 m breiten Grünstreifen neben der Erschließungsstraße, im Wendehammer und im 3 m breiten Randstreifen außerhalb der Parzellen 6, 8, 9 und 10.
- 1.2 Gruppenweise Pflanzung von Gehölzen im 3 m breiten Randstreifen bei Parzelle 6, 8, 9 und 10 auf 70 % der Fläche.
- 1.3 Wiesenansaat auf den restl. 30 % des Randstreifens, auf dem gesamten Grünstreifen neben der Erschließungsstraße und auf der Insel im Wendehammer.

2. Pflanzgebote und Festsetzungen auf Privatgrund

Auf Privatgrund sind Pflanzungen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu halten:

- 2.1 Von der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche sind mind. 80 % als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.
- 2.2 Auf jeder Grundstücksparzelle ist pro 200 m² Freifläche 1 Obstbaum (Hochstämme von heimischen Apfel-, Birn-, Kirsch- oder Zwetschgensorten) zu pflanzen.
- 2.3 Zur inneren Gliederung und Durchgrünung sind mind. 25 % jeder Grundstücksgrenze mit einer 2-reihigen Strauchpflanzung aus den festgesetzten Arten der Ziff. 3.2 zu bepflanzen (Pflanzschema s.Planteil!)
- 2.4 Ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab mind. 1 : 200 mit Darstellung der gepl. Pflanzmaßnahmen nach Lage und Umfang ist mit den einzelnen Bauanträgen einzureichen und wird Gegenstand der Baugenehmigung.
- 2.5 Im Falle einer Ansiedlung des vorgesehenen Betriebes auf Parzelle Nr. 1 ist entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze dieser Parzelle eine zwei-reihige Sichtschutzhecke aus heimischen Gehölzen im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zu pflanzen.

3. Zu verwendende Gehölzarten mit Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der Potentiell Natürlichen Vegetation (PNV) des Schwarzerlen-Ufer-Auwaldes (Stellario-Alnetum)

3.1 Einzelbäume, festgesetzte Arten für öffentliche Pflanzflächen

A	Alnus glutinosa	-	Schwarzerle	Solitär, 3-4 Grundstämme 3xv. m.B. Höhe 250-300 cm
Q	Quercus robur	-	Stieleiche	Hochstamm, 3xv. m.B., STU 14 - 16 cm
T	Populus tremula	-	Zitterpappel	Hochstamm 3xv. o.B., STU 14 -16 cm
P	Prunus padus	-	Trauben- kirsche	Solitär 3xv. m.B., Höhe 250-300 cm

3.2 Sträucher

- 3.2.1 Festgesetzte Arten für die öffentliche Randeingrünung und für private Pflanzungen gemäß Ziff. 2.3;
Pflanzung in Gruppen von mind. 3 - 5 Stück einer Art;
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., Höhe 60 - 100 cm;
Pflanzdichte: 1 Gehölz/1,2 qm.

Ca	Corylus avellana	-	Haselnuß
Lx	Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Vo	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Cm	Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Co	Crataegus oxyacantha	-	Mehrgrifflicher Weißdorn
Eu	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Rf	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sn	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

3.2.2 Zusätzliche Auswahl einiger Blütensträucher für weitere private Pflanzungen:

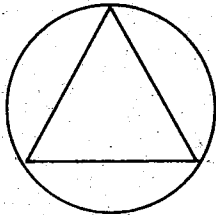
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Salix caprea	-	Salweide
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa glauca	-	Hechtrose
Rosa multiflora	-	Büschelrose
Philadelphus coronarius u.a.	-	Gartenjasmin
Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
Buddleia davidii	-	Schmetterlingsstrauch
Kolkwitzia amabilis	-	Perlmutterstrauch
Ribes sanguineum	-	Blut-Johannisbeere
Spiraea vanhouttei u.a.	-	Spierstrauch

3.2.3 Artenauswahl für geschnittene Hecken:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Cornus mas	-	Kornelkirsche

Die Pflanzung von Nadelholzhecken (z.B. Thuja) ist nicht zulässig.

NORD



MASSSTAB
1 : 1000

PLANUNTERLAGEN:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahre
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:

vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichn. interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Die Ergänzung des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten, sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit.)

UNTERGRUND:

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

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

URHEBERRECHT:

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

gezeichnet	23.06.89	BE
geprüft	27.06.89	ES
geändert am	Anlaß	von
17.10.1989	Gde.ratsbesch. vom 23.08.89	BE/ES
07.06.1990	Gde.ratsbesch.	BE/ES

BEBAUUNGSPLAN MIT GEORIENTUNGSPLAN „AM PARIS“

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

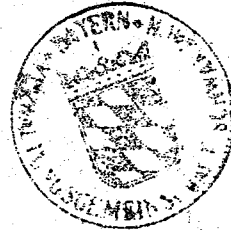
1. AUSLEGUNG



Der Gemeinderat hat in der Sitzung v. ^{08.04.1989} ~~28.06.1989~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ^{23.04.1989} ~~04.07.1989~~ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ^{27.08.1989} wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ^{30.10.89} bis ^{04.12.89} öffentlich ausgelegt.

Schwarzach den 30.07.90
UG Schwarzach - Markt Schwarzach *Reichardt*

2. SATZUNG



Die Stadt/Markt-Gemeinde SCHWARZACH hat mit Beschluß des Stadt-/Markt-/Gemeinderates vom 18.07.1990 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 07.06.1990 als Satzung beschlossen.

Schwarzach den 30.07.90
UG Schwarzach - Markt Schwarzach *Löw* (Bürgermeister)

3. ANZEIGE

Ausgefertigt nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 BauGB Schwarzach, 06.02.91

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden laut Schreiben des Landratsamtes vom 30.7.91 Az./Nr. *Straubing* Landratsamt Straubing-Bogen den *LA* Landratsamt

Löw
1. Bürgermeister

4. INKRAFT TRETEN



Die Stadt/M./Gemeinde *Schwarzach* hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt damit in Kraft.

Schwarzach den 06.02.91
UG Schwarzach - Markt Schwarzach *Reichardt* Geschäftsführer

AUFGESTELLT

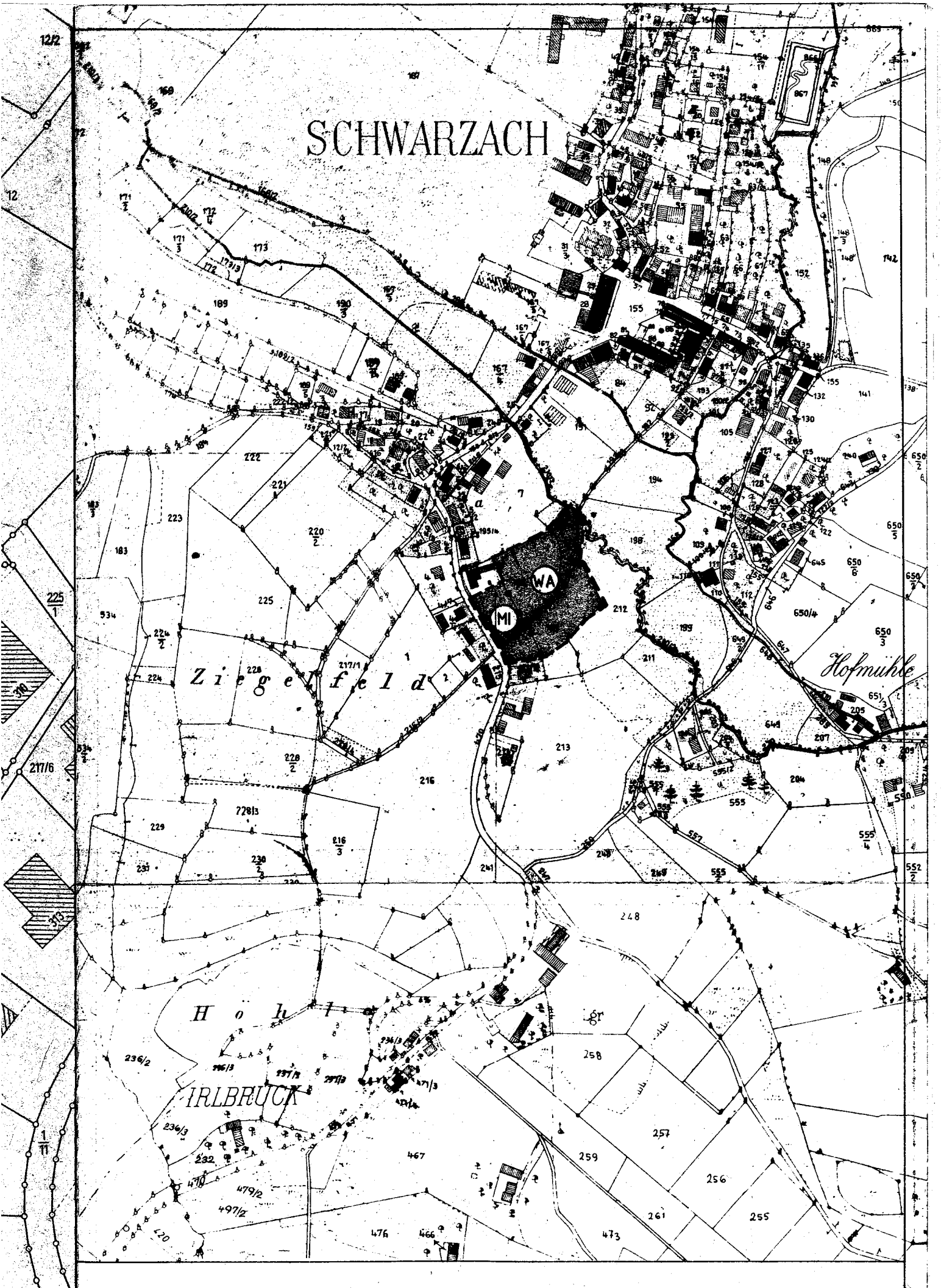
IPC *ingj-plan* G.m.b.H.
ABTLG. LANDSCHAFTSPLANUNG
WEIHERBACHSTR. 17
TEL. 09422/1846 - 47 - 48
8443 BOGEN/FURTH
ingj-plan g.m.b.H.

SCHWARZACH

Ziegefeld

Hofmühle

H o h l
IRLBRUCK



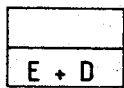
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1  ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

1.2  MISCHGEBIET NACH § 6 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG




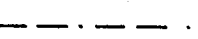
GEPL. GEBÄUDE
E + D : ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS (S. A. ZIFFER 6.12 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN)

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ = 0,5

MITTELSTRICH = FIRSTRICHTUNG, MITTIG ÜBER DER LÄNGSACHSE DES GEBÄUDES

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

3.1  OFFENE BAUWEISE


3.2  BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

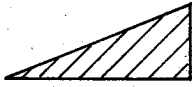
4.1  ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

4.2  ÖFFENTLICHE GEHWEGE BEFESTIGT / UNBEFESTIGT (WASSERGEBUNDEN)

4.3  ÖFFENTLICHE LÄNGSSTELLPLÄTZE
OBERFLÄCHE : MINERALBETON ODER SCHOTTERASSEN

4.4  PRIVATE STELLPLÄTZE, DIE ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN.
GARAGEN MIT ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG

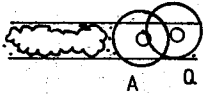
4.5



SICHTDREIECKE; FLÄCHEN, DIE VON SICHTBEHINDERUNGEN (ZÄUNE, BEWUCHS, GEGENSTÄNDE), IN EINER HÖHE ZW. 0,8 - 2,5 M, GEMESSEN VON FAHRBAHNMITTE DER DEGGENDORFERSTRASSE, FREIGEHALTEN WERDEN MÜSSEN. EINZELBÄUME ALS HOCHSTÄMME MIT ENTSPRECHENDEM KRONENANSATZ SIND ZULÄSSIG

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1



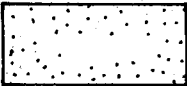
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER (MIT ARTANGABE, S. ZIFF. 3.1 UND 3.2 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN) BZW. WIESENENSAAT
ZULÄSSIGE GEHÖLZARTEN : S. TEXTL. FESTSETZUNGEN

5.2



PFLANZGEBOT FÜR JE 1 HEIMISCHEN OBSTBAUM (HOCHSTÄMME) PRO 200 M² FREIFLÄCHE

5.3



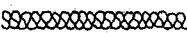
VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDER TALRAUM, GRÜNLANDNUTZUNG

5.4



VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

5.5



PRIVATE 2-REIHIGE SICHTSCHUTZHECKE AUF PARZELLE NR. 1 IM FALL DER ANSIEDLUNG DES VORGESEHENEN BETRIEBES

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

6.1



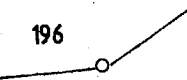
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

6.2



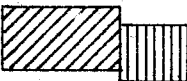
ABTRENNUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

6.3



FLURSTÜCKSNUMMER, -GRENZE UND GRENZSTEIN

6.4



VORH. WOHN- UND NEBENGEBÄUDE

6.5



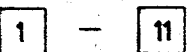
VORH. GELÄNDEBÖSCHUNG

6.6



2 M - HÖHENLINIEN LT. ÖRTL. NIVELLEMENT
(OK - MITTE DEGGENDORFERSTR. = 0,00)

6.7



PARZELLENNUMMERIERUNG

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN I

M A 5
1

PLANUNTER

Amtliche Fl
ämter im V
Vermessung
Nach Angab
zur genaue
geeignet.

HÖHENSCHN

vergrößert
bayerischer
Maßstab 1:
1:1000. Zwi
interpoliert
ingenieurte
bedingt ge

Die Ergän
der topogr
sowie der
technischen
am
Vermessung

UNTERGRUN

Aussagen i
die Untergr
Bodenbesch
aus den an
Zeichnungen
werden.

NACHRICHT

Für nachric
Planungen
kann keine
werden.

URHEBERRE

Für die Pl:
alle Rechts
Ohne unser
Planung ni

gezeichnet

geprüft

geändert

17.10.198

07.06.19