

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"WA STRAUBINGER STRASSE"

Ort: Schwarzach

Gemeinde: Markt Schwarzach

Landkreis: Straubing-Bogen

Reg.-Bezirk: Niederbayern

Inhalt:

Begründung mit Anlagen

Planliche und textliche Festsetzungen
Lagepläne (M 1:1000, 1:5000)

Planung:

M K S P L A N U N G S B Ü R O
Städtebau-Grünplanung-Hochbau
Lindenstr. 34, 8444 Straßkirchen
Tel. 09424/1258 o. 1568, Fax 8176

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) A. Schellenberg, Landespflege
Dipl.-Ing. O. Vetter-Gindele, Architektur u. Stadtplanung

Straßkirchen, den 12.02.1993

Schwarzach, - 2. März 1993


A. Kulzer, Landschaftsarchitekt


Löw

1 Bürgermeister

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

Schwarzach, 04.06.1993


Markt Schwarzach
Löw, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. PLANUNGSDATEN

- Aufstellungsbeschluß** Der Marktgemeinderat des Marktes Schwarzach hat am 26.02.1992 beschlossen für das Plangebiet an der Straubinger Straße in Schwarzach einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen.
- Planungsauftrag** In der gleichen Sitzung des Marktgemeinderates wurde beschlossen, das MKS PLANUNGS-BÜRO (Straßkirchen) mit der Erstellung des Bebauungsplanes "WA Straubinger Straße" zu beauftragen.
- Flächennutzungs-,
Landschaftsplan** Der von der Ortsplanungsstelle von Niederbayern erstellte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (genehmigt in der Fassung vom 31.08.1989) ist das o.a. Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben der Ausweisung von ortsgliedernden, landschaftstypischen Grünflächen (Bachau, Ortsrand Richtung Westen), der Markierung von erhaltenswerten Gehölzen und der Festlegung des Sprengbereichs am Schalterhäusl, ist aus den Planunterlagen auch ein Vorschlag zur zukünftigen Abgrenzung der Ortsdurchfahrt ersichtlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- Lage** Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsbereich von Schwarzach an der Kreisstraße SR 29 Richtung Bogen.
- Die "Straubinger Straße" bildet gleichzeitig die Südgrenze des Geltungsbereiches. Die Nordgrenze bildet die Flurgrenze des Flurstückes Nr. 189, die sich weitestgehend mit der Böschungskante zur Schwarzachbachau deckt. Die östliche Plangebietsgrenze ist die Parzellengrenze des bebauten Flurstückes Nr. 189/25. Die westliche Geltungsbereichsgrenze ist an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes orientiert, der in diesem Bereich eine ortsrandbildende Grünfläche vorsieht.
- Ausdehnung** Das sich als lineares Band darstellende, etwa 1,5 ha große Areal besitzt in West-Ost-Richtung eine Länge von ca. 280 m und in Nord-Süd-Richtung eine mittlere Breite von etwa 52 m.

Es setzt sich zusammen aus Teilen des Grundes der Kreisstraße sowie des Flurstückes Nr. 189 (Kirchengrund).

Derzeitige Nutzung

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich, vornehmlich als Grünland genutzt.

Topographie

Der Geländebereich zwischen Kreisstraße und Talauenböschung ist deutlich nach Nordosten geneigt.

Die Kreisstraße, die selbst ein Gefälle nach Osten von ca. 4 % aufweist, liegt zwischen 1 m bis 1,5 m über dem Gelände. Dieser Niveauunterschied wird durch eine recht steile Böschung entlang der Straße deutlich.

Die Höhendifferenz zwischen dem höchstgelegenen Geländepunkt im Südwesten des Gebietes und dem tiefstgelegenen (im Nordosten) beträgt ca. 15 m.

Die im Westen und Osten an den jeweiligen Enden des Gebietes geplanten Wohngebäude der elf Parzellen weisen einen Höhenunterschied von ca. 8 - 9 m auf.

Bestehende Bebauung

Südlich der Kreisstraße ist ebenfalls eine steile Böschung vorhanden, die den Niveauunterschied zu den dahinter und etwa 1 - 1,5 m höherliegenden, bebauten Grundstücken markiert.

Die Gebäude der hier vorhandenen Bebauungszeile, die parallel zur Kreisstraße orientiert sind, werden ca. 4 - 6 m über der geplanten Bebauung liegen.

Diese schon bestehenden Gebäude stehen z.T. trauf-, z.T. giebelständig zur Straubinger Straße und besitzen in der Regel ein Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (Kniestockausbildung).

Deren Dachneigung um 30° erscheint für Schwarzacher Verhältnisse durchaus passend.

Boden- und Grundwasser- verhältnisse

Es ist als sicher anzunehmen, daß der Aufbau des Bodens im geplanten Baugebiet (wie weitestgehend auch im übrigen Gemeindegebiet) bis in eine Tiefe von über 30 m aus wasserundurchlässigen, lehmhaltigen Schichten besteht.

Aus diesem Grund treten bei stärkeren Niederschlagsereignissen Vernässungshorizonte im Gelände auf.

Mit oberflächennahem Hang- bzw. Schichtwasser oder Grundwasser ist nicht zu rechnen. Wild abfließendes Wasser kann zwi-

schen der Bebauung hindurch, wie bisher, in den Talbereich der Schwarzachbachaue abfließen.

Die für den Bau der vorgesehenen Wohngebäude erforderlichen statischen Bedingungen des Untergrundes sind ausreichend.

Altlasten sind weder bekannt noch zu erwarten.

3. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Örtlicher Wohnbaubedarf

Der Bedarf an Wohnbauland in der Marktgemeinde Schwarzach - und vor allem im Hauptort - macht es erforderlich kurz- bis mittelfristig erschwingliche Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser auszuweisen.

Die Vergabe des durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundes soll demnach - in Absprache mit der Kirche - als Erbpachtparzellen ausschließlich an einheimische Bauinteressenten erfolgen.

Bauliche Abrundung

Durch die auch im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbebauung soll ein sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügender Ortsrand entwickelt und die bestehende Bebauung ins Ortsgefüge besser eingebunden werden.

Die Idee des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes

Durch die Topographie, die geringe Tiefe des Gebietes und die Lage an der in diesem Bereich über 500 m langem, geradlinigem Kreisstraße bedingt, soll das gewählte Erschließungskonzept zum einen der örtlichen Situation, dem Faktor Wirtschaftlichkeit sowie verkehrstechnischen Erfordernissen gerecht werden, ohne ein Optimum an Wohnqualität vermissen zu lassen.

Der unverwechselbare städtebauliche Eindruck des Gebietes entsteht durch zwei Faktoren:

- die für zwei Bauparzellen vorgeschlagenen Zufahrten in Verbindung mit den auf die Orientierung der Kreisstraße bezogenen Garagenhöfe
- die parallel bzw. senkrecht zu den Höhenlinien orientierten Grundstücksgrenzen bzw. Hauptgebäude

Folgende Wirkung soll damit erzielt wer-

den:

- geschwindigkeitsreduzierender Effekt für den Fahrverkehr auf der Straubinger Straße durch Baumpflanzungen und Bebauung (Garagenstandorte sind mittels Baulinie festgesetzt) dicht neben der Straße ---> Rhythmisierung
- die Staffelung des Übergangs vom öffentlichen zum privaten Bereich (Straße ---> Fußweg ---> Garagenhof ---> Garten ---> Haus)
- eine halböffentliche, sichere weil verkehrsberuhigte Kontakt-, Spiel- und Aufenthaltszone mit jeweils individuellem Charakter (jede Garagenhofzufahrt wird durch ein Baumtor markiert, die Baumarten sind jedoch unterschiedlich und jeder Garagenhof kann ganz individuell gestaltet werden, was Bodenbeläge, Einfriedungen, Geländemodellierung, Übergangsbereich zum Garten usw. betrifft)
- die Begrünung und die Garagengebäude entlang der Straße und die Höhendifferenz sowie der dadurch notwendige Abstand der Wohngebäude zur Straße wirkt als "Immissionspuffer"
- durch die Trennung von Garage und Wohnhaus und die Stellung beider Bauteile auf dem Grundstück wird ein abwechslungsreiches Ortsbild mit attraktiver Nah- und Fernwirkung erzeugt.

All dies läßt den ausgewiesenen elf Parzellen eine gewisse Sonderstellung zukommen, die durch die Möglichkeit der Ausbildung eines großflächigen Südgartens und der exponierten Lage (freie Sicht nach Norden) noch zusätzlich deutlich wird.

Die Gebäude sollen sich dennoch gestalterisch ins bestehende Gefüge integrieren, was die Festsetzungen zu Geschöshöhen, zu Dachform und -farbe gewährleisten.

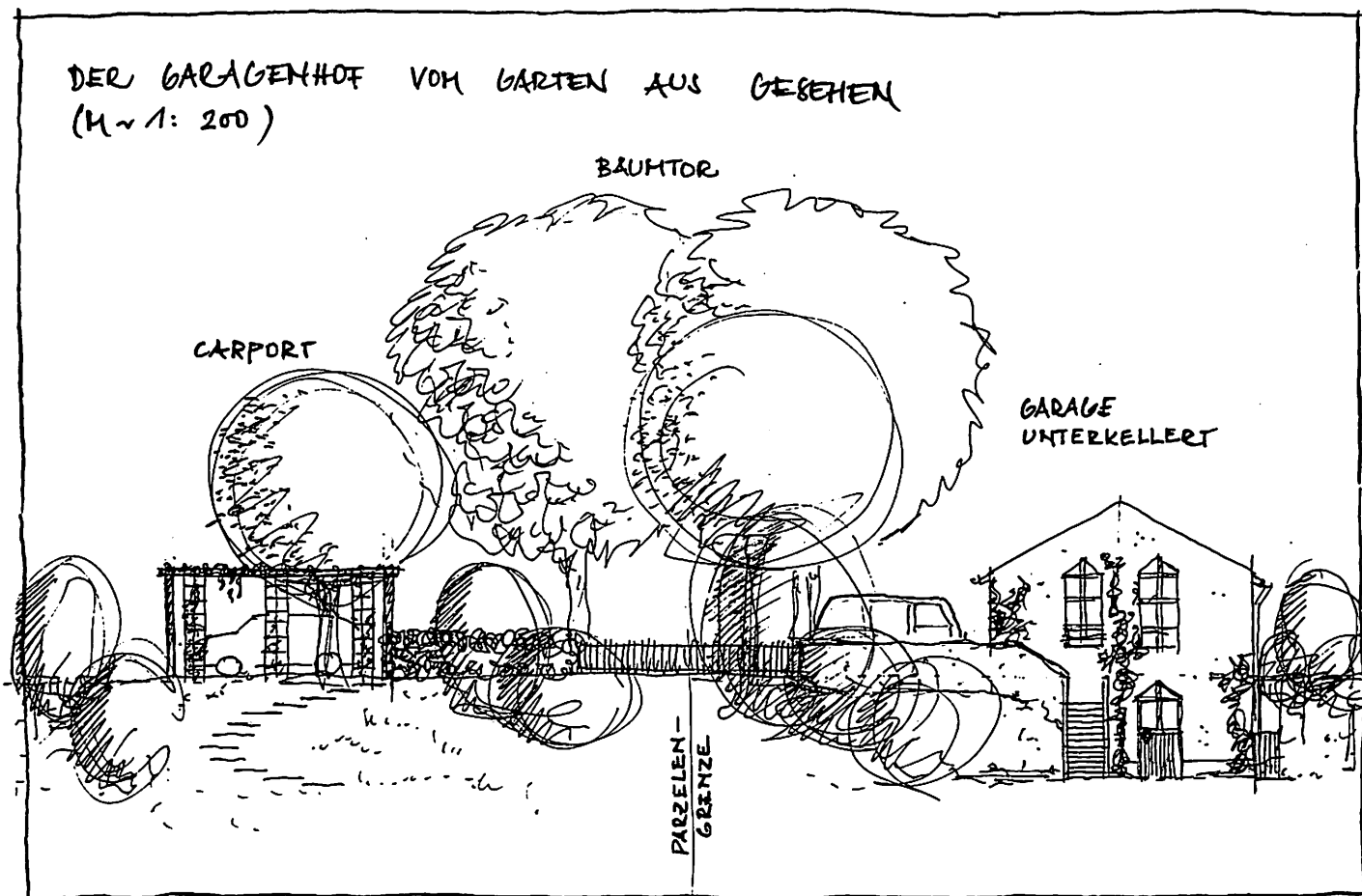
Da die Garage der Parzelle 11 innerhalb des Sprengbereiches der Fa. L.Venus liegt, ist die Gründung derselben so durchzuführen, daß Sprengerschütterungen im zulässigen Bereich (DIN 4150, Teil 3) schadensfrei aufgenommen werden können.

Besondere Beachtung wird jedoch vor allem der Ausbildung der Garagenhöfe beizumessen sein (siehe Skizze und Anlage 1 zur Begründung).

Die direkte, wenn auch für zwei Parzellen zusammengefaßte Erschließung der Baugrundstücke von der Kreisstraße aus, macht es erforderlich die Wendemöglichkeit auf dem Privatgrundstück einzurichten, um ein rückwärtiges Ausfahren auf die Straubinger Straße zu verhindern bzw. unnötig zu machen.

In Absprache mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes kann das vorliegende Konzept akzeptiert werden, wenn gleichzeitig das Ortsschild in den Bereich der Parzelle 11 nach Westen verlegt wird.

Da die Marktgemeinde nicht nur dies, sondern auch in Zusammenarbeit mit dem Landkreis die Verlegung der Ortsdurchfahrtsbegrenzung beabsichtigt und im Falle der Gebietserschließung die Straße in diesem Bereich beidseitig bebaut ist (somit der Eindruck des geschlossenen Ortschaftsbereiches besteht), sind die Bestrebungen in dieser Hinsicht als kurzfristig realisierbar einzustufen.



Die gemeinschaftliche Nutzung des Garagenhofes muß (z.B. mittels gegenseitiger Grunddienstbarkeit) gesichert werden, die Anlieger müssen sich über eine einheitli-

che Gestaltungslinie einigen, den Planungsauftrag hierfür sinnvollerweise gemeinsam vergeben und sich die Gesamtfinanzierung teilen.

Es wird darauf hingewiesen, daß für die Ausbildung eines jeden Garagenhofes je nach Art der Gestaltung bis zu 600 cbm Erdreich nötig sind, wobei durch den Kelleraushub eines Wohnhauses durchschnittlich 300 cbm Erdreich anfallen, die vor Ort gleich wieder verfüllt werden können. Die Qualität des Bodens ist hierfür sehr gut geeignet.

Immissionsbelastungen

Mit unzulässig hohen Immissionsbelastungen für das WA ist nicht zu rechnen.

Es befindet sich eine kleinere Reparaturwerkstätte mit Tankstelle in ca. 50 m und ein diskothekähnlicher Gastronomiebetrieb in ca. 75 m Entfernung zum Wohngebiet, das von diesen durch schon bestehende Bebauung zusätzlich abgeschirmt wird. Das angrenzende Flurstück Nr. 189/24 wird als Fahrzeugabstellfläche für den Reparaturbetrieb ausschließlich tagsüber genutzt; die von dieser Nutzung ausgehenden Immissionen sind vernachlässigbar gering.

Das Flurstück Nr. 190/3 (Festplatzgelände) wird als Bedarfsparkplatz von Gästen der Diskothek genutzt. Dadurch entstehende Immissionsbelastungen können für das geplante, angrenzende Wohngebiet u.U. auch nach 22:00 h nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall, daß dies deutlicher als erwartet zu Störungen führt, sollen von Seiten der Gemeinde entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Die bestehende, beschränkte Bedarfszufahrt zum Festplatzgelände bleibt auch in Zukunft absperrbar. Eine allgemeine Zufahrtsmöglichkeit und somit eine permanent vorhandene Störquelle ist dadurch nicht gegeben (Benutzungsgenehmigungen werden wirksam während des Schwarzacher Volksfestes und für das Containerabfuhrfahrzeug).

Das Sportplatzareal liegt ca. 150 m nördlich des Baugebietes und daher außerhalb des Störbereiches.

Der sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende Abstand zum Sprengbereich am "Schalterhäusl" wird eingehalten.

Durch die Verlegung des Ortsschildes sind 50 km/h als Höchstgeschwindigkeit für die Berechnung der Immissionswerte, die von

der Kreisstraße ausgehen, anzusetzen. Aus der als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügten Schallpegelermittlung ergibt sich tagsüber eine geringe Überschreitung der in Wohngebieten zulässigen Werte. Gemäß Punkt 11 der Anlage ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht erforderlich.

Bei der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Grünflächen kann es temporär zur Staub- bzw. Geräuschentwicklung kommen, im ländlichen Raum sind diese allerdings von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes zu tolerieren.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Bestand

Vorgaben im Landschaftsplan

Schwarzach zählt zur landschaftsökologischen Raumeinheit des Falkensteiner Vorwaldes, in der Untereinheit Schwarzacher Randhügel, an der Grenze zum Perasdorfer Hochland. Dieses wellige Hügelland wird durch zahlreiche Täler gegliedert. In den oft breiten Talmulden treten häufiger Vernässungen auf.

Typisch für die Gegend ist die vielfach anzutreffende landschaftliche Einbindung von Ortslagen durch Obstbaum- und Streuobstbestände. Planliche Festlegungen für das Gebiet gibt es keine, als allgemeine Hinweise werden im Text die Eingrünung offenerliegender Siedlungsränder sowie das Freihalten ortsnaher Grünzüge und Talbereiche gefordert.

Bestand

Die sich von Süd-Westen nach Nord-Osten neigende Fläche wird derzeit östlich als Acker, westlich als intensives Grünland genutzt.

Die Straßenböschung ist durch die Nordexposition und das von oben anfallende Sickerwasser eher frisch und schattig, so daß sich keine typische magere, und trockene Böschung ausbilden konnte. Die vorhandene mesophile Grasflur stellt keinen besonderen Bestand dar.

Weitere Bestände werden vom direkten Umgriff des Gebietes nicht erfaßt.

Die nördlich angrenzende, von Ost nach West ansteigende, relativ flach ausgezogene Böschung ist mit einer nordexponierten, nährstoffreichen Gras- und Krautflur bestanden. Nach Westen verdichtet sich der

Besatz mit einzelnen, z.T. schon größeren Bäumen und Großsträuchern wie Apfel, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche und Salweiden. Im nach Osten flacher werdenden Teil weist der aufkommende Schilfbewuchs auf eine höhere Bodenfeuchte hin.

Diese markante, das Baugebiet optisch und funktional vom angrenzenden Bachtal trennende Böschung, muß als solche auf jeden Fall erhalten bleiben. Biotope (laut amtll. Bayer. Biotopkartierung, M 1:5000, 1985) befinden sich im Bereich des Rohrmühlbaches außerhalb des Baugebietes. Diese gehören zum Feuchtbiotopkomplex Nr. 164, in diesem Fall Fläche .03 (Feuchtwiese) sowie die Biotopnr. 165, unter der Abschnitte des Rohrmühlbaches mit gewässerbegleitendem Gehölzuffersaum erfaßt sind.

Westlich an das Baugebiet setzt sich die intensive Grünlandnutzung fort.

4.2 Konzept

Landschaftsbild

Ein wichtiger Punkt ist die Einbindung der Ortsrandbebauung, gerade in dieser exponierten Lage, in die umgebende Landschaft. Eine bedeutende Maßnahme ist daher die Anlage einer kleinen Streuobstwiese im Westen, wodurch ein fließenderer Übergang zur Landschaft geschaffen werden soll. Die Obstbäume "sickern" als verbindendes Element weiter in das Baugebiet ein, zum einen auf den öffentlichen Grünflächen, zum anderen sind auch auf den privaten Grünflächen Obstbaumpflanzungen vorgesehen. Diese sollten in jedem Fall aus den ökologisch besonders wertvollen Hochstammformen regionstypischer, besonders widerstandsfähiger Sorten bestehen. Als optisches Gegengewicht zu den massiven Baukörpern der Gebäude wird je Grundstück die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes als Hausbaum vorgeschrieben.

Eine Wirkung auf das Landschaftsbild haben auch die im öffentlichen Grünstreifen gepflanzten Baumpaare.

Ökologie

Die zur landschaftlichen Einbindung vorzunehmenden Pflanzungen sowie die festgesetzten Strauchpflanzungen auf privatem Grund fungieren auch als zusätzlicher Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel, wenn die vorgesehenen heimischen Pflanzenarten verwendet werden.

Ein weiterer Aspekt zur Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Baugebietes ist der Verzicht auf durchgehende Sok-

kelfundamente für die Grundstückseinfriedungen.

Im ökologischen Zusammenhang bedeutend ist auch der Umgang mit ablaufendem Oberflächenwasser.

Dieses Wasser sollte möglichst auf den Grundstücken, am Entstehungsort selber, versickert oder zurückgehalten werden. Wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse erscheinen die Möglichkeiten für eine Versickerung jedoch nicht gegeben zu sein, aber aufgrund der günstigen Topographie kann das Wasser in offenen Gräben bzw. Mulden gesammelt werden und an dafür geeigneten Stellen (über die Schilfböschung) auf das gemeindeeigene Grundstück westlich des Festplatzes geführt werden.

Es muß allerdings gewährleistet sein, daß kein verschmutztes Wasser in den Boden bzw. den Vorfluter gelangt. Dieses muß dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden. Vorteile dieser Art der Oberflächenwasserentsorgung sind:

- Wasserrückhalt und Versickerung am Ort der Entstehung, d.h. die negativen Folgen der Bodenversiegelung (- Belastung der Vorfluter durch vermehrt anfallendes Wasser ---> Hochwassergefahr, - verminderte Grundwasserneubildung) durch Bebauung und Flächenbefestigung werden teilweise abgefangen
- geringere Belastung der Kläranlage
- kostengünstige Lösung

Gestaltung

Den Bauwerbern wird die Landkreisbroschüre zur Gestaltung von Hausgärten von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und zur Anwendung empfohlen, um gestalterische Möglichkeiten zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im privaten Bereich an die Hand zu geben.

Um die geplanten Erdbewegungen bzw. Aufschüttungen und Abgrabungen in einem verträglichen Rahmen halten zu können, sind die Bauwerber gehalten, dies im Bauantrag in geeigneter Form darzustellen.

Der öffentliche Grünstreifen mit Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße wird mit Bäumen überstellt, auch um eine Pufferzone zwischen Privatgrund und der Kreisstraße zu erhalten sowie den Straßenraum optisch zu fassen.

Um die Aufreihung der Garagengebäude und -höfe entlang der Straße aufzulockern bzw. die Höfe als einzelne Elemente zu betonen, wird jeder Einfahrt ein Baumpaar einer an-

deren Baumart zugeordnet.
Hierdurch wird auch eine Identifikation der Bewohner mit "ihrem" Raum verstärkt. Verbindendes Element sind die dazwischen-
gesetzten Obstbäume.

Schließlich soll die festgesetzte Fassadenbegrünung der Garagen als gestalterisches Mittel und für eine positive Entwicklung des Kleinklimas im Aufenthaltsbereich des Garagenhofes noch erwähnt werden.

5. FLÄCHENVERTEILUNG

Die Gesamtfläche des ca. 1,46 ha großen Plangebietes verteilt sich wie folgt:

1. Nettobauland (= 62,2 %)	9105 qm
2. Öffentliche Verkehrsfläche (= 8,0 %)	1175 qm
3. Öffentliche Grünfläche (= 29,8 %)	4365 qm

Die Fläche des Nettobaulandes (9105 qm) verteilt sich wie folgt auf die vorläufigen Parzellen:

1) 900 qm	2) 915 qm
3) 935 qm	4) 850 qm
5) 785 qm	6) 720 qm
7) 805 qm	8) 760 qm
9) 805 qm	10) 790 qm
11) 840 qm	

6) VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindeeigene Wasserversorgung gewährleistet. Die Möglichkeit einer Zusatzversorgung über die Wasserversorgung Bayerischer Wald ist gegeben.

Abwasserentsorgung

Im Ortsbereich von Schwarzach ist die Abwasserentsorgung (Mischsystem) über die gemeindeeigene Kläranlage gesichert. Für das geplante Wohngebiet ist jedoch das Trennsystem vorgesehen.

Oberflächenentwässerung

Die durch die Bebauung (Dächer, Bodenversiegelung) anfallenden Oberflächenwässer

werden in offenen Gräben bzw. Geländemulden geführt und auf das westlich des Festplatzes gelegene Gemeindegrundstück geleitet. Dort kann das Wasser zurückgehalten und versickert werden bzw. in den Vorfluter abfließen. Die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird jedoch hierfür erforderlich sein.

Schmutzwasserentsorgung

Unter der, entlang der Böschungskante zur Talaue eingerichteten Entwässerungsmulde, kann der Schmutzwasserkanal vorgesehen werden, der die Hausabwässer und verschmutztes Oberflächenwasser in den bestehenden Gemeindekanal (Anschluß im Festplatzgelände möglich) leitet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Ostbayern AG. Das Gebiet soll verkabelt werden, falls eine Trafo-Station eingerichtet werden muß ist im Einvernehmen mit der Gemeinde ein geeigneter Standort zu bestimmen (evtl. auf dem Festplatzgelände). Die Sicherheitsbestimmungen für die Errichtung von Gebäuden im Bereich der Freileitung bzw. deren Schutzstreifen sind zu beachten.

Die Bestimmungen für Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Freileitungen sind zu beachten.

Lage, Größe und Anordnung der Hausanschlüsse sind durch den Bauherren mit der OBAG abzuklären.

Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

Da die Garagenhöfe mit den Müllentsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden können (Wendefläche nicht ausreichend), werden die Bauwerber darauf hingewiesen, daß sie ihre Müllsammelbehälter zur Entleerung am Müllabfuhrtag an den Fahrbahnrand der Straubinger Straße abstellen müssen.

Die für eine problemlose Abfallentsorgung des Baugebietes maßgeblichen und mittlerweile bekannten Punkte des Zweckverband-Formblattes zu den "für die Müllbeseitigung bindenden Bestimmungen und Vorschriften" werden beachtet und den Bauwerbern zugänglich gemacht.

Fernmeldeanschluß

Der Anschluß an des Fernmeldenetz wird von der Deutschen Bundespost (Telekom) eingerichtet. Die Telekom Regensburg ist früh-

zeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu informieren.

7. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Geländeschnitt durch den Garagenhof
2. Ausführungen zur Gaupenausbildung
3. Kostenschätzung
4. Schallpegelberechnung

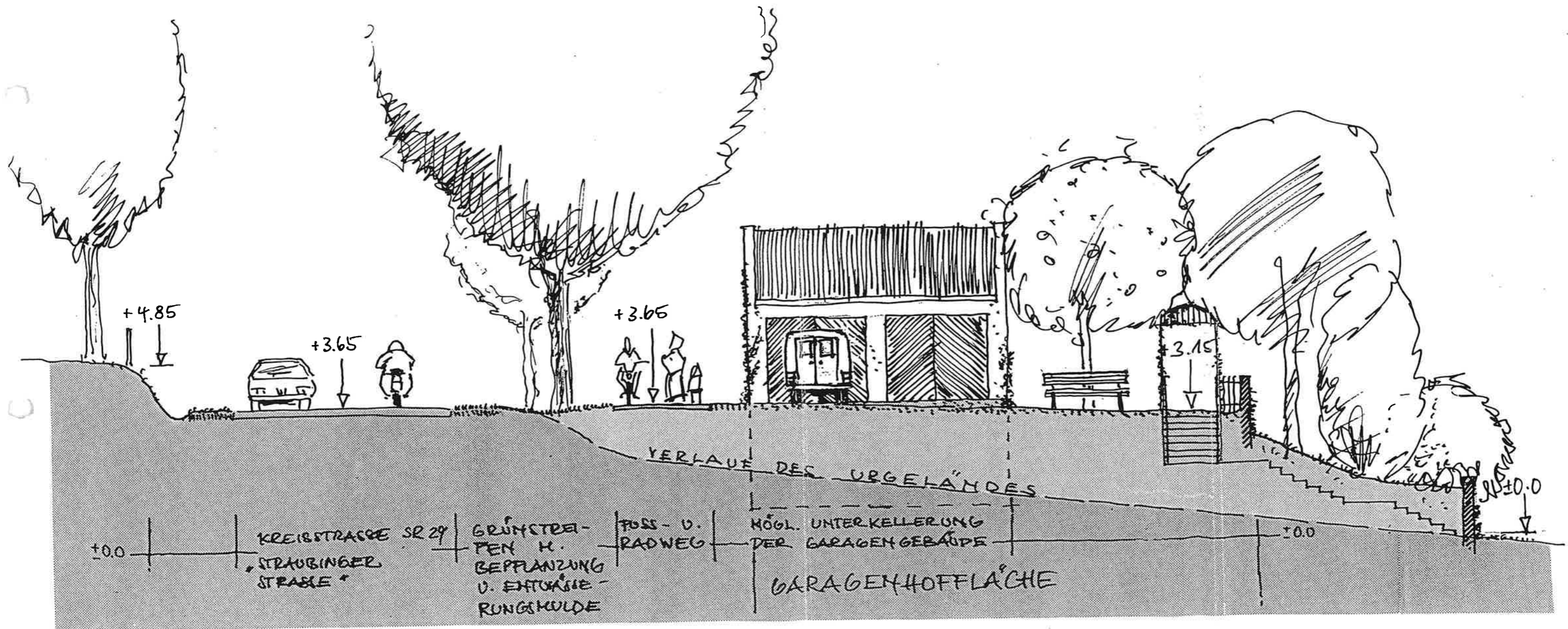
ERLÄUTERUNGEN ZUR FESTSETZUNG DER DACHGAUPEN- VORDERANSICHTSFLÄCHE VON 3 qm JE GAUPE

Der zunehmenden Bedeutung des Dachraumes als vollwertiger Wohnbereich soll durch das Erleichtern einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung Rechnung getragen werden. Neben der finanziell attraktivsten Lösung - den Dachflächenfenstern - und baulich-konstruktiv aufwendigeren Möglichkeiten (Zwerchgiebel, Dacheinschnitte), erfreut sich die Gaupenausbildung als Dachraumelement immer größerer Beliebtheit.

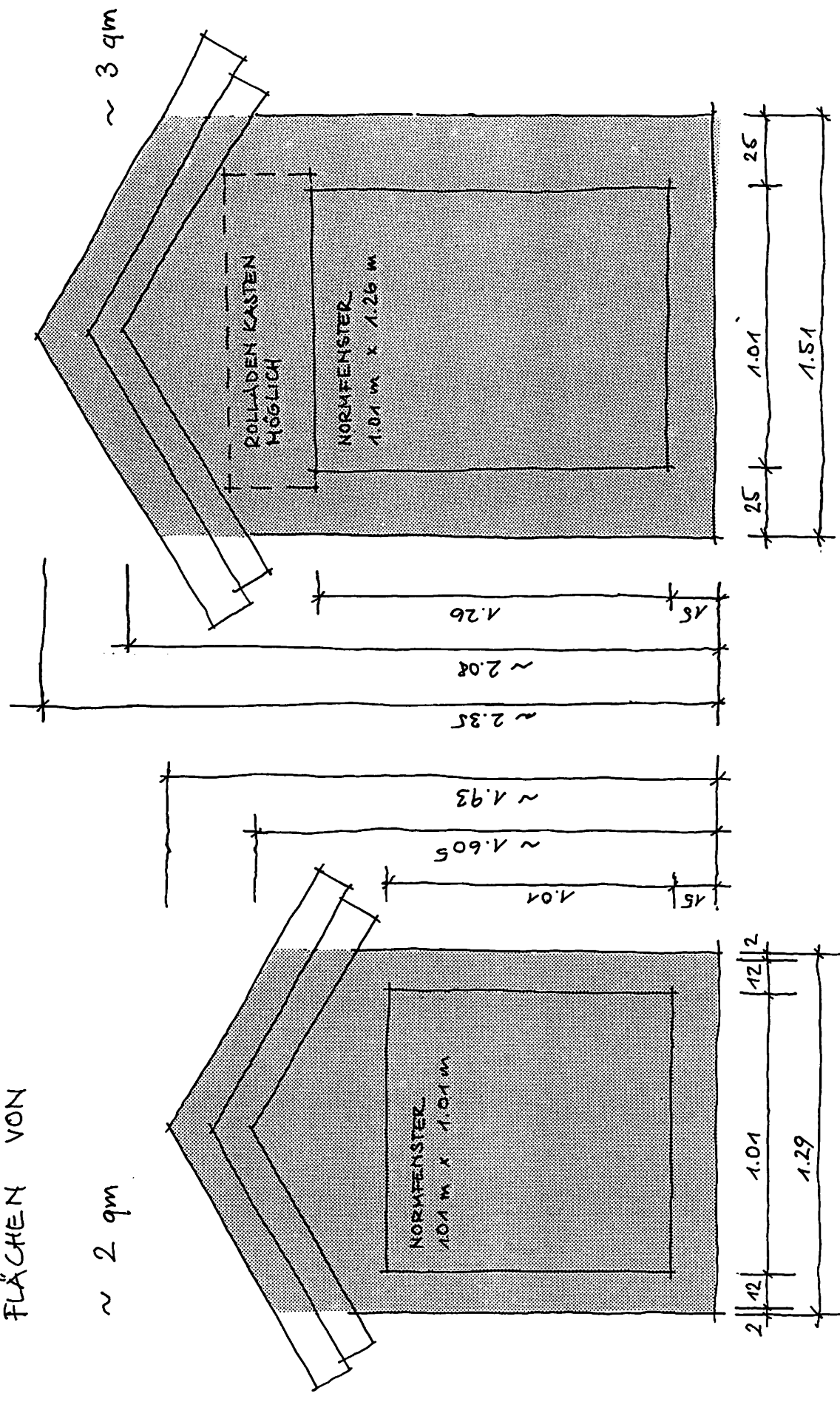
Da jedoch die im Regelfall von den Genehmigungsbehörden geforderte Beschränkung der Vorderansichtsfläche von Einzelgaupen lediglich ein konstruktives Minimum zuläßt, nur relativ kleine Fensterflächen ermöglicht und - gemessen am Aufwand - ein nur geringes Mehr an zusätzlichen Raumqualitäten erbringt, soll durch die beigefügten Skizzen der Nachweis erbracht werden, daß ein großzügigerer Spielraum bei der Flächenbemessung von Dachgaupen dennoch gestalterisch ansprechende und städtebaulich verträgliche Gaupenausbildungen zuläßt.

Die Zulässigkeit der 3 qm-Vorderansichtsfläche je Dachgaupe (im Gegensatz zu den derzeit üblichen 2 qm-Gaupen) enthält auch größere gestalterische Möglichkeiten für die Ausbildung dieses architektonisch wirksamen Gebäudedachelementes.

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG: GESTALTUNGSMÖGLICHKEIT FÜR DEN „GARAGENHOF“
 QUERSCHNITT DURCH DIE STRAUBINGER STRASSE (SR 29), DEN FUß- U. RADWEG UND DEN GARAGENHOF
 (M 1:100)



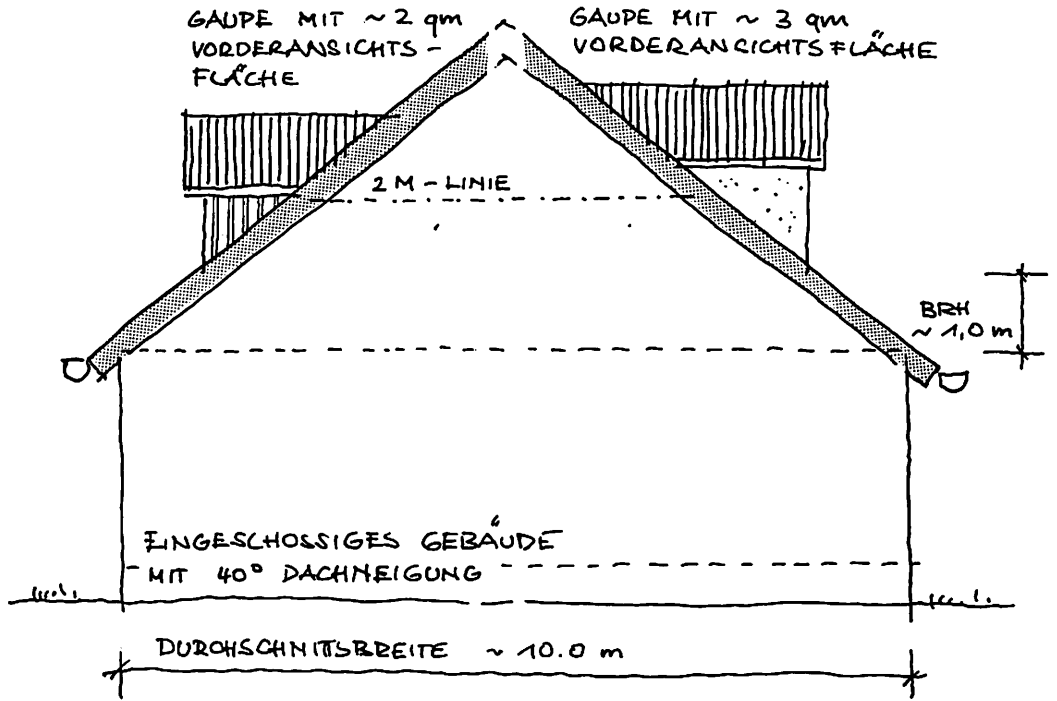
DACHGAUPENAUSBILDUNG BEI 30° DACHNEIGUNG UND VORDERANSICHTS -
FLÄCHEN VON



"MINIMAL - GAUPE" BEI
HOLZKONSTRUKTION UND
ZIEGELDECKUNG,
FENSTERFORMAT QUADRA-
TISCH

"NORMAL - GAUPE" AUCH
GEMAUERT UND MIT
ROLLADEN MÖGLICH,
STEHENDES FENSTER

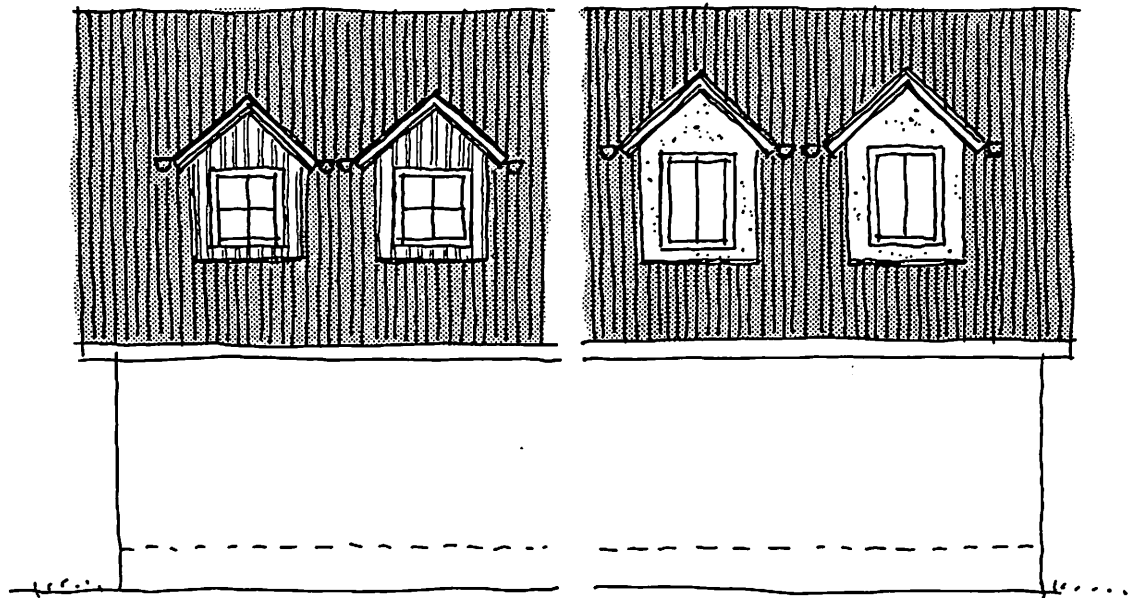
GEBÄUDEGIEBELANSICHT BEI UNTERSCHIEDLICHER DACHGAUPENAUSBILDUNG



GEBÄUDESEITENANSICHT BEI GAUPEN MIT

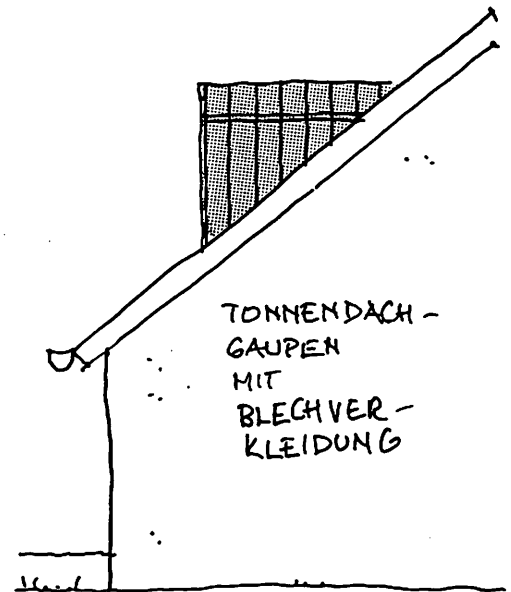
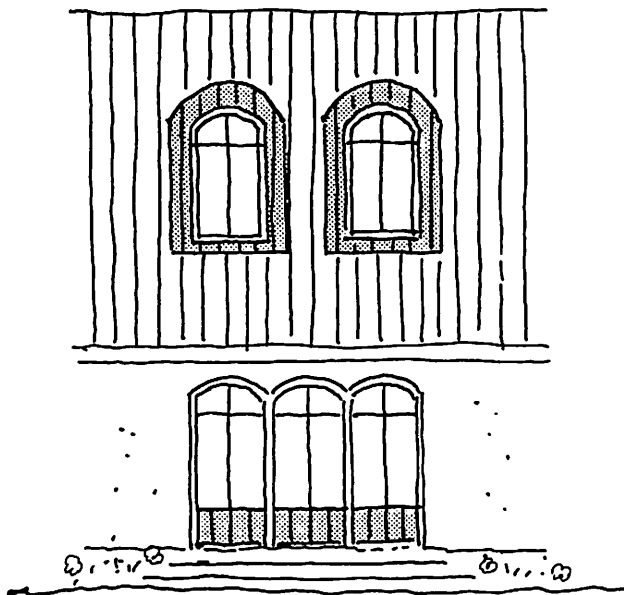
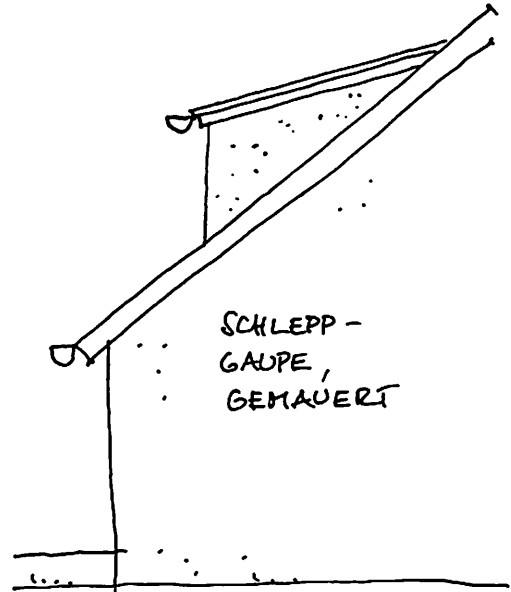
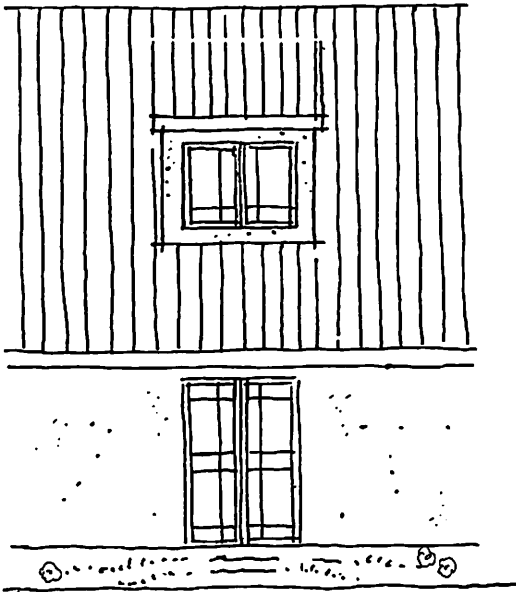
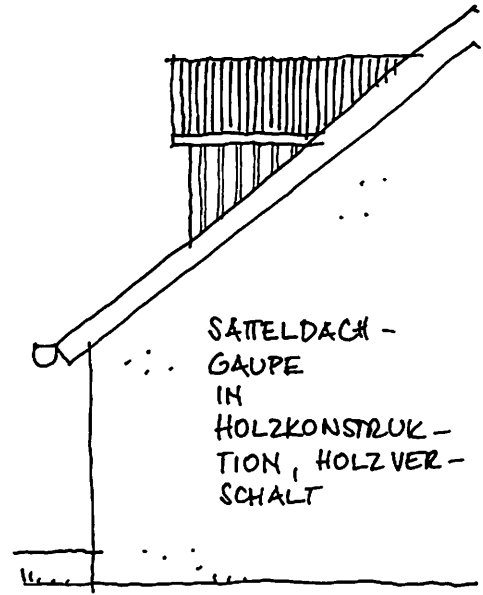
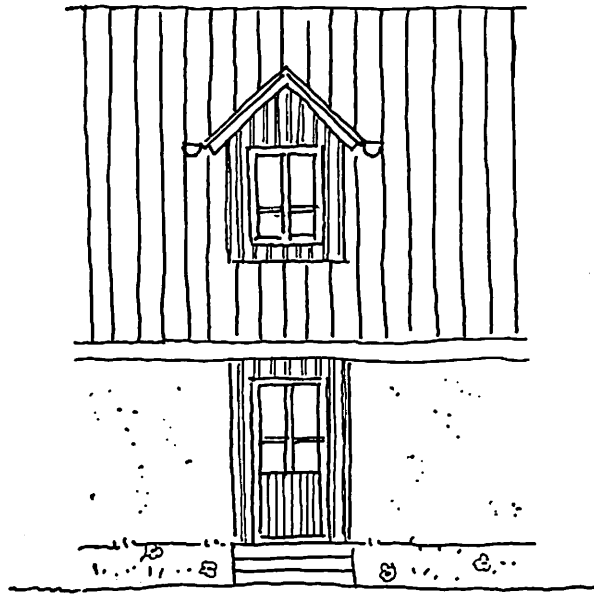
2 qm VORDERANSICHTS-FLÄCHE

3 qm VORDERANSICHTS-FLÄCHE



DACHGAUPENAUSBILDUNG BEI 40° DACHNEIGUNG
UND 3 qm VORDERANSICHTSFLÄCHE JE GAUPE

4



KOSTENSCHÄTZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"WA STRAUBINGER STRASSE, SCHWARZACH"

Bei der vorliegenden Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten aufgrund von Erfahrungswerten.

Ein genauer Kostenanschlag kann erst nach Vorliegen der Objektplanung, von Ausschreibungsergebnissen und eventuell durchgeführten Bodenuntersuchungen erfolgen.

ANHALTSWERTE FÜR DIE FINANZIERUNG

I. Herstellungskosten Wasserversorgung

<u>1) Hauptstrang:</u>	250 lfm	à	170,-- DM =	42.500,-- DM
<u>2) Anschlußleitung:</u>	60 lfm	à	135,-- DM =	8.100,-- DM
<u>3) Sonstiges</u>				
.....				
.....				
.....				
.....			 DM

II. Herstellungskosten Abwasserableitung Trennsystem

<u>1) Hauptsammler:</u>	250 lfm	à	420,-- DM =	105.000,-- DM
<u>2) Anschlußleitungen:</u>	11 St.	à	850,-- DM =	9.350,-- DM
<u>3) Sonstiges</u>				

Das Niederschlagswasser wird in offenen Gräben bzw. Geländemulden geführt, die Kosten sind in IV. enthalten.

-,-- DM

III. Herstellungskosten Verkehrsflächen

1) Fahrbahnen

a) Wassergebundene Decke (Bestand):	108 qm	à	-,-- DM =	-,-- DM
-------------------------------------	--------	---	-----------	---------

2) Fuß- und Radwege

a) Bituminöse Decke:	682 qm	à	130,-- DM =	88.660,-- DM
----------------------	--------	---	-------------	--------------

Übertrag: 253.610,-- DM

Übertrag: 253.610,-- DM

3) Beleuchtung: 10 St. à 2300,-- DM = 23.000,-- DM

4) Sonstiges

Grundstückszu- 385 qm à 230,-- DM = 88.550,-- DM
fahrten in Ra-
senpflaster

Auffüllung 3000 cbm à 20,-- DM = 60.000,-- DM

IV. Herstellungskosten Grünanlagen

1) Grünflächen: 4365 qm à 3,-- DM = 13.095,-- DM

2) Einzelgehölze: 11 St. à 600,-- DM = 6.600,-- DM

3) Sonstiges

.....
.....
..... DM

V. Sonstige Herstellungskosten

.....
.....
..... DM

Der Gemeinde/Stadt/Dem Markt entstehen also durch
die vorgesehene Maßnahme Baukosten in voraussicht-
licher Höhe von 444.855,-- DM

Straßkirchen, den 05.08.1992

Übertrag: 444.855,-- DM

Übertrag: 444.855,-- DM

VI. Nebenkosten

- 1) Grunderwerb: DM
- 2) Planungskosten: (z.B. Bauleit-, Objektpl.,
Wasserrechtsverf., ...) DM
- 3) Sonstiges (z.B. Vermessung, Notar,
Bodengutachten, ...)
..... DM
..... DM
..... DM

VII. Gesamtkosten

.....
.....
..... DM

Schwarzach, den

VIII. Aktualisierung der Kostenschätzung

.....
.....
..... DM

Schwarzach, den

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes
"WA Straubinger Straße", Schwarzach

Berechnung der auftretenden Schallimmissionen an der Straubinger Straße

1. Berechnung von M_T bzw. M_N

mit einer derzeitigen Verkehrsbelastung
am Kreuzungspunkt SR 29/SR 3 west-
lich von Degernbach von

1882 Kfz/24 h

und einem LKW-Anteil von

13,4 %/24 h

und einem zukünftig zu erwartenden
Kfz-Aufkommen von

1882 Kfz/24 h x 1,2 = 2258 Kfz/24 h

$$M_T = 0,06 \times 2258 = 135,5$$

$$p_T = 9 \%$$

$$M_N = 0,008 \times 2258 = 18,10$$

$$p_N = 5 \%$$

2. Berechnung der Mittelungspegel $L_{m,T(25)}$ und $L_{m,N(25)}$ in dB (A)

$$L_{m,T(25)} = 61 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,N(25)} = 51,5 \text{ dB(A)}$$

3. Berechnung der Korrektur D_V in dB(A)

$$D_{V,T} = - 4,0 \text{ dB(A)}$$

$$D_{V,N} = - 4,5 \text{ dB(A)}$$

4. Berechnung der Korrektur D_{StrO} in dB(A)

$$D_{StrO} = 0 \text{ dB(A)}$$

5. Berechnung der Korrektur D_{Stg} in dB(A)

$$D_{Stg} = 0 \text{ dB(A)}$$

6. Berechnung des Zuschlages K in dB(A)

$$K = 0 \text{ dB(A)}$$

7. Berechnung der Regeländerung D_S in dB(A)

$$D_S (22,5) = + 2,0 \text{ dB(A)}$$

8. Berechnung der Pegeländerung D_{BM} in dB(A) in Abhängigkeit der mittleren Höhe h_m

$$h_m = 0,5 \times (0,5 + 2,66) = 1,58 \text{ m}$$

$$D_{BM} = - 2 \text{ dB (A)}$$

9. Berechnung des Beurteilungspegels $L_{r,T}$ bzw. $L_{r,N}$

$$L_{r,T} = 61 - 4 + 2 - 2 = 57 \text{ dB(A)}$$

$$L_{r,N} = 51,5 - 4,5 + 2 - 2 = 47 \text{ dB(A)}$$

10. Überschreitung der im WA zulässigen Werte

$$L_{r,T} \text{ zulässig} = 55 \text{ dB(A)}, L_{r,N} \text{ zulässig} = 45 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Überschreitung tagsüber und nachts} = 2 \text{ dB(A)}$$

11. Wertung

Es treten tagsüber wie nachts geringfügige Überschreitung der in Wohngebieten zulässigen Schallimmissionen von 2 dB auf.

Da die Bemessung dieser Werte vor allem durch das vorhandene bzw. zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen bestimmt wird, sollte in diesem Fall darauf hingewiesen werden, daß sich die nächste Zählstelle erst am Kreuzungspunkt der beiden Kreisstraßen SR 29 und SR 3 befindet und die dort erhobenen Verkehrswerte wohl nicht repräsentativ für den westlichen Ortsausgang von Schwarzach sein dürften.


Desweiteren liegt das Gelände, worauf die Hauptgebäude erstellt werden, zwischen 2 und 3,5 m unterhalb des Straßenniveaus, was sich positiv auf eine Verringerung der am Immissionsort auftretenden Schallwerte auswirken dürfte.

Ein weiterer schallimmissionsmindernder Effekt kann durch die festgesetzte Stellung der Garagen am Fahrbahnrand erwartet werden.

Und schließlich ist die Überschreitung der Werte nachts als Störfaktor höher einzustufen, als die des Tages. Durch die allgemein übliche Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume nach Süden (also zur Straße hin) bzw. der sich daraus ergebenden Orientierung der Schlaf- und Ruheräume auf die nicht der Straße zugewandten Gebäudeseiten (auch Einliegerwohnungen sind bei Hanghausausbildung auf der Straße abgewandten Gebäudeseite), werden weitere Schallschutzmaßnahmen für nicht erforderlich gehalten.

I ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN


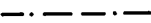
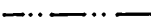



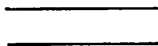


1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

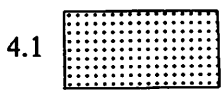
2.0 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

- 2.1 I+D Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
GRZ = 0,3
GFZ = 0,5

3.0 Grenzsignaturen, Verkehrsflächen

- 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3.2  Baugrenze, (blau)
- 3.3  Baulinie, (rot)
- 3.4  Begrenzungslinien öffentlicher Verkehrsflächen, (grün)
- 3.5  Öffentliche Verkehrsfläche, Belagsausbildung: Rasenpflaster
- 3.6  Öffentliche Bedarfszufahrt zum Festplatz (absperierbar), Belagsausbildung: wasserdurchlässig
- 3.7  Öffentlicher Fuß- und Radweg, Belagsausbildung: bituminöse Decke
- 3.8  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Garagenhof, Belagsausbildung: wasserdurchlässig (vgl. III.2.4)
- 3.9  Garagenstandort mit Pkw-Stellplätzen (vgl. III.2.2)

4.0 Grünordnung



4.1 Öffentliche Grünflächen



4.2 Zu erhaltende Gehölze



4.3 Zu erhaltende Böschungen

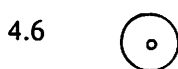


4.4 Zu pflanzende Bäume mit Standortfestlegung und mit Festlegung der Art, Arten und Mindestpflanzgrößen:

A	Acer pseudoplatanus - Bergahorn	H 3xv 18-20
Q	Quercus robur - Stieleiche	H 3xv 16-18
T	Tilia cordata - Winterlinde	H 3xv 18-20
C	Carpinus betulus - Hainbuche	H 3xv 16-18
J	Juglans regia - Walnuß	H 3xv 12-14



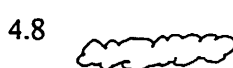
4.5 Zu pflanzende Obstbäume mit Standortfestlegung, Pflanzgröße: Hochstamm, (Sorten gemäß III.3.1.1)



4.6 Zu pflanzende Obstbäume ohne Standortfestlegung, Pflanzgröße: Hochstamm, (Sorten gemäß III.3.1.1)



4.7 Zu pflanzende Hausbäume ohne Standortfestlegung (vgl. III.3.2.5)



4.8 Zu pflanzende Hecken, Standort nicht zwingend, (Artenauswahl gemäß III.3.2.3)



4.9 Grabenmulden mit Fließrichtung

5.0 Sonstige Festsetzungen



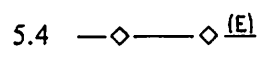
5.1 Maßzahlen



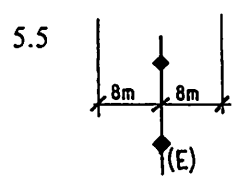
5.2 Sichtfelder (3m/70m), innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 1 m über OK Straße durch nichts behindert werden, Bäume als Hochstämme sind zulässig. Die - an zwei Einmündungen exemplarisch eingezeichneten - Sichtfelder sind für jede der sechs Zufahrtsmöglichkeiten gleichermaßen einzuhalten.



5.3 Gemeinsame Grundstückszufahrt



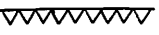
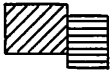
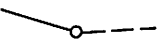
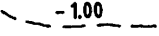

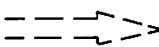
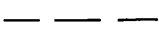


5.4 Bestehende, unterirdische Stromkabelleitung



5.5 Bestehende 20 kV-Stromfreileitung mit Schutzstreifen. Im Schutzstreifen der Freileitung sind die erforderlichen

Mindestabstände zwischen den Gebäudeaußenkanten und den Leiterseilen sowie die notwendigen Sicherheitsvorschriften bei der Gebietserschließung zu beachten.

II. PLANLICHE HINWEISE; KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.1  Abgrenzung des Sprengbereiches (lt. Flächennutzungsplan)
- 1.2  Gebäudebestand (teilweise mit eingezeichneter Hauptfirstrichtung)
- 1.3  Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 1.4 189 Flurstücksnummern
- 1.5  Höhengichtlinien (in m, Bezugspunkt 0,0 m = Südwesteck des Flurstückes 189/25)
- 1.6  Bestehende Böschung entlang der Kreisstraße
- 1.7  Vorgesehene Wegeverbindung
- 1.8  Teilung der Grundstücke (neu zu vermessen)
- 1.9  Parzellennummern
- 1.10  Möglicher Gebäudestandort mit Firstrichtung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauweise

1.1 Offene Bauweise

2.0 Baugestaltung

2.1 Hauptgebäude

Hanghaus : bei einem Niveauunterschied von 1,5 m oder mehr gemessen an den Gebäudeaußenkanten und bezogen auf das Urgelände wird die Ausbildung des Hanghausbautyps vorgeschrieben.

Dachneigung : 27°- 35°

Dachform : Satteldach und gegeneinanderstehende Pultdächer sind zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen ist die Flachdachausbildung zulässig, wenn dieses extensiv begrünt wird.

Dachdeckung: bei geneigtem Dach kleinformatige Dachplatten

Dachfarbe : rot, rotbraun

Dachgaupen : im mittleren Drittel der Dachlänge zulässig, bei max. 3 qm Vorderansichtsfläche je Gaupe und höchstens zwei Dachgaupen pro Gebäudeseite.

Kniestock : zulässig bis max. 1,20 m Höhe ab OK FFB bis UK Dachkonstruktion

Sockelbereich: zulässig im Mittel bis max. 0,5 m über Urgelände

Solaranlagen : zulässig; wenn sie auf der Dachfläche angebracht werden, müssen sie den gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche besitzen und dürfen eine Aufbauhöhe von 25 cm nicht wesentlich überschreiten.

2.2 Garagen und Nebengebäude

2.2.1 Form, Dachneigung und Gestaltung der Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Aneinandergebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Ausnahmsweise ist auch die Ausbildung von Flachdächern zulässig, wenn diese begrünt werden. Solaranlagen sind entsprechend der Festsetzung III.2.1 zulässig.

2.2.2 Die Errichtung von Garagengebäuden an den nach I.3.9 festgesetzten Stellen ist zwingend vorgeschrieben. Statt aneinandergebauter Garagen sind auch Einzelgaragen oder überdachte, begründete Stellplätze (Carports) zulässig, sofern dabei die Baulinien eingehalten werden.

2.2.3 Die zur Kreisstraße hin orientierten Fassaden dieser Einrichtungen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Wenn die Ausbildung eines Garagenuntergeschosses vorgesehen ist, so ist die talseitige Fassade ebenfalls mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Bei der Orientierung zur Kreisstraße , zur Bedarfszufahrt (Festplatz) und zur Obstwiese (westlicher Ortsrand) sind Holzlattenzäune bis max. 1,1 m Höhe und/oder Hecken (Artenauswahl gemäß III.3.2.3) zulässig.

2.3.2 Bei der Orientierung zum Bachtal sind Zäune bis max. 1,1 m Höhe und/oder Hecken (Artenauswahl gemäß III.3.2.3) zulässig.

2.3.3 Bei der Orientierung zum privat genutzten Nachbargrund sind Zäune bis

max. 1,1 m Höhe und/oder Hecken ohne Artenfestlegung zulässig.

2.3.4 Streifenfundamente und durchgehende Sockel sind unzulässig.

2.3.5 Private Stellplätze dürfen zum öffentlichen Grund hin und bei aneinandergebauten Garagen zum Nachbargrundstück hin nicht eingefriedet werden. Im Bereich von Stützmauern sind Einfriedungen gemäß III.2.3.1 zulässig.

2.4 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Garagenhof

2.4.1 Die Höhe der Garagenhoffläche darf nicht über OK Fahrbahnrand und max. 0,5 m unterhalb derselben liegen.

2.4.2 Die gestalterische Ausformung des Garagenhofes ist als einheitliches Ganzes zu planen und auszubilden, die zur Verwendung kommenden Bodenbeläge sind aufeinander abzustimmen.

2.4.3 Die Mindesttiefe des Garagenhofes, gemessen ab der südlichen Grundstücksgrenze, muß 12 m betragen, die Breite zwischen den Baulinien beträgt 16 m.

2.4.4 Für die vor den Garageneinfahrten abgestellten Fahrzeuge ist die Wendemöglichkeit auf dem Garagenhof nachzuweisen.

2.5 Stützelemente

2.5.1 Im Bereich des Garagenhofes dürfen zum öffentlichen Grund hin Stützelemente von 0,5 m Höhe ausgebildet werden, wenn entweder trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, Holzelemente oder andere, begrünte Stützelemente zur Ausführung kommen.

2.5.2 Für den Bereich zwischen Garagenhof und Wohngebäude sind Stützelemente bis zu max 1,5 m Höhe zulässig. Die Festsetzung III.2.5.1 zur Ausbildung gilt entsprechend.

2.5.3 Stützelemente an anderer Stelle sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn deren Länge 4 m und deren Höhe 1 m (ab OK Urgelände gemessen) nicht übersteigt. Die Festsetzung III.2.5.1 zur Ausbildung gilt entsprechend.

3.0 Grünordnung

3.1 Öffentliches Grün

3.1.1 Zu pflanzende Obstbäume

Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen haben mit folgenden Sorten zu erfolgen (Pflanzgröße: Hochstamm):

- | | |
|-------|--|
| Apfel | (Empfohlene Unterlage: Typ A 2)
Winter-Rambur
Kaiser Wilhelm
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire |
| Birne | (Empfohlene Unterlage: Sämling)
Gute Graue
Schweizer Wasserbirne
Österreichische Weinbirne
Alexander Lucas |

Kirsche

Hedelfinger Riesenkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Kassins Frühe

Hauszwetschge

3.1.2 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen haben nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der öffentlichen Grünflächen in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

3.2 Privates Grün

3.2.1 Fassadenbegrünung

Mindestens zwei Seiten der gemäß I.3.9 festgesetzten Garagengebäude sind mit standortgerechten Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, die gemäß III.2.2.3 vorgenommenen Pflanzungen werden angerechnet.

3.2.2 Die Privatflächen, die außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen liegen sind – mit Ausnahme des Garagenhofes – als Grünflächen anzulegen. Ein Bebauen und Versiegeln dieser Flächen ist unzulässig.

3.2.3 Pflanzung von Hecken

Zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes sind mind. 20 % der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen mit einer zweireihigen Hecke, Pflanzabstand 1,2 m x 1,2 m zu bepflanzen. Der Baumanteil muß mindestens 10 % betragen. Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen:

Bäume

Acer platanoides – Spitzahorn	Hei 2xv 200–250
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Hei 2xv 200–250
Betula verrucosa – Birke	Hei 2xv 150–200
Carpinus betulus – Hainbuche	Hei 2xv 150–175
Prunus avium – Vogelkirsche	Hei 2xv 150–200
Sorbus aucuparia – Eberesche	Hei 2xv 150–200
Tilia cordata – Winterlinde	Hei 2xv 200–250
Aesculus hippocastanum – Roßkastanie	Hei 2xv 200–250
Fraxinus excelsior – Esche	Hei 2xv 150–200

Sträucher:

Corylus avellana – Hasel	Str 2xv 60–100
Cornus mas – Kornelkirsche	Str 2xv 60–100
Cornus sanguinea – Hartriegel	Str 2xv 60–100
Crataegus monogyna – Weißdorn	Str 2xv 60–100
Prunus spinosa – Schlehe	Str 2xv 60–100
Rosa canina – Hundsrose	Str 2xv 60–100
Salix caprea mas – Salweide	Str 2xv 60–100
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder	Str 2xv 60–100
Syringa vulgaris – Flieder	Str 2xv 60–100

3.2.4 Obstbaumpflanzungen

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Obstbaum zu pflanzen, robuste Sorten, Pflanzgröße: Hochstamm. Die Liste unter III.3.1.1 gilt als Empfehlung.

3.2.5 Pflanzung von Einzelbäumen

Je Bauparzelle ab 300 qm Größe ist ein Hausbaum zu pflanzen.

X

- 4.0 Mit den auf Privatgrund anfallenden Oberflächenwässern (von Dächern und versiegelten Flächen) ist möglichst wie folgt zu verfahren:
 1. Rückgewinnung als Brauchwasser (z.B. Sammlung in Zisternen oder Regentonnen für die Gartenbewässerung u.ä.)
 2. Einleitung des unverschmutzten Restwassers in die öffentlichen Entwässerungsmulden (mit Schadstoffen - wie z.B. Streusalz - belastetes Oberflächenwasser muß dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden).
- 5.0 Die Bauwerber werden dazu angehalten (auch schon während der Bauphase) anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.
- 6.0 Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

Arten und Mindestpflanzgrößen:

Acer platanoides - Spitzahorn	H 3xv 14-16
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	H 3xv 14-16
Tilia cordata - Winterlinde	H 3xv 14-16
Quercus robur - Stieleiche	H 3xv 14-16
Carpinus betulus - Hainbuche	H 3xv 14-16
Juglans regia - Walnuß	H 3xv 12-14
Prunus avium - Vogelkirsche	H 3xv 14-16

3.2.6 Zeitpunkt und Pflanzungen

Die Pflanzungen haben nach Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit) der Wohngebäude in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

3.2.7 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich des Garagenhofes gemäß III.2.4 und entlang der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße hin zur Überwindung des Niveauunterschiedes bis zum Wohngebäude zulässig. Weitere Geländemodellierungen sind zulässig, wenn Auffüllungs- und Abgrabungshöhen 0,5 m bezogen auf das Urgelände nicht übersteigen. Böschungen sind im Verhältnis von mind. 1:2 (Höhe : Breite) auszubilden.

4.0 Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Dem Bauantrag ist ein Plan zur Ausbildung und Gestaltung des Garagenhofes beizufügen, der die Einhaltung der für diesen Bereich geltenden Festsetzungen überprüfbar macht, den bestehenden und geplanten Geländeverlauf, den Anschluß an den Fuß- und Radweg sowie an die Kreisstraße und die Verbindung zum Nachbargrundstück zeigt.
- 4.2 Dem Bauantrag ist mindestens ein Längsschnitt (Nord-Südachse) durch das Baugrundstück im Maßstab M 1:200 mit sämtlichen (außer den gemäß III.4.1 dargestellten) Geländebewegungen beizufügen, aus dem auch der Verlauf des Urgeländes ersichtlich ist.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1.0 Der Markt Schwarzach beteiligt sich an der Landkreisbroschüre zu "Gestaltungsempfehlungen für Hausgärten". Diese wird von der Gemeinde an die Bauwilligen weitergeleitet und zur Anwendung empfohlen.
- 2.0 Pflegevorgaben für die Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen:
 - keine Düngung
 - kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden
 - bei Wiesen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr
 - für Flächen mit Spontanbegrünung: Mahd alle 2 bis 5 Jahre
- 3.0 Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung auf bestimmte Baumaterialien verzichtet werden sollte, die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind, die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.