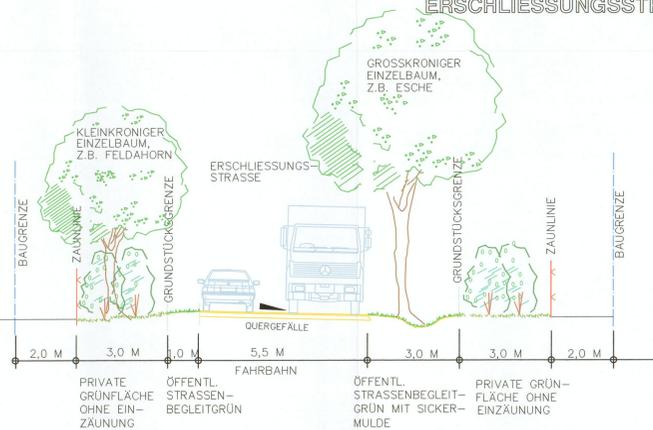


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GE - NB "ZIEGELHÖHE - IRLGRABEN"



PARZELLE	GESAMTFLÄCHE	NUTZBARE FLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZE
PARZELLE 1	2.830 QM	1.585 QM
PARZELLE 2	3.900 QM	2.600 QM
PARZELLE 3	3.360 QM	2.250 QM
PARZELLE 4	3.920 QM	1.910 QM
PARZELLE 5	3.190 QM	1.340 QM

REGELQUERSCHNITT ERSCHLIESSUNGSSTRASSE A-A'



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GE NB GEWERBEBEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG NACH § 8 I. V. M. § 1 ABS. 4 BAUNVO (AUF DEN STÖRRAD EINES MISCHEBIEGES)
ZULÄSSIG SIND NUR GEWERBEBETRIEBE, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN. ZWISCHEN 22 UND 6 UHR IST DER BETRIEB VON PRODUKTIONS- UND VERARBEITUNGSANLAGEN SOWIE BETRIEBSBEDINGTER FAHRZEUGVERKEHR UNZULÄSSIG.
ZULÄSSIGE FLÄCHENBEGRENEZTE SCHALLLEISTUNGSPEGEL:
TAGS: 60 dB(A)/m²
NACHTS: 45 dB(A)/m²
DIE AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 SATZ 1 BAUNVO (WOHNUNGEN FÜR BETRIEBSINHABER BZW. -LEITER) SIND MIT AUSNAHME DER NÖRDLICHEN HALBE DER PARZELLE 5 GENERELL ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GE-SCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
	o = OFFEN

2.1 ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHEN
TRAUFHÖHE ≤ 6,50 M
FIRSTHÖHE ≤ 8,50 M
AB OK DER JEWEILIG ANGRENZENDEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, GEMESSEN AM FAHRBAHNRAND IN DER PARZELLEMITTE

2.2 ZULÄSSIGE DACHFORMEN UND -NEIGUNGEN:
- SATTEL- UND PULTDÄCHER,
- ROTE UND BRAUNE FARBTÖNE
- 15 - 30 °

2.3 BAUGRENZEN

2.4 ZAUNLINIE, EINFRIEDUNGEN MAX. 2,20 M ÜBER OK GE-LÄNDE, DURCHLAUFENDE SOCKEL UNZULÄSSIG, ZAUN-SÄULENBESTIFTUNG NUR MITTELS EINZELFUNDAMENTEN SAMTLICHE BEPFLANZUNGEN AUSSERHALB, S. ZIFF. 4.2

3. VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE

3.1 STRASSENVERKEHRSLÄCHE

3.2 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN UNZULÄSSIG

3.3 PKW-STELLPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZU BEFESTIGEN, EINE ASPHALTIERUNG IST NICHT ZULÄSSIG.

3.4 SICHTDREIECKE 100/10
SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON EINZELSTEHENDEN, HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG

4. GRÜNFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

4.1.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - FLÄCHEN DES STRASSEN-BEGLEITGRÜNS
ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES. (ARTENAUSWAHL SIEHE 4.4.1)

4.1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE OHNE PFLANZCOTE, WIESENFLÄCHE UNTERSCHIEDLICHER BREITE, OHNE ANSAAT, MAHD 1 x / JAHR MIT ENTFERNUNG DES MÄHGUTES ZUR AUSBILDUNG EINES ARTENREICHEN GEHÖLZSAUMES; KEINE DÜNGE- ODER PFLANZENBEHANDLUNGSMASSNAHMEN

4.1.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG (ARTENAUSWAHL SIEHE 4.4.1)

4.2 GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNGEN AUF MINDESTENS 70% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; ENTLANG DER NORDWESTGRENZEN DER PARZ. 4 UND 5 ZU 100 %; ENTLANG VON SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND JE BETRIEB MIN. 3 M BREITE UND 2-REIHIG BEPFLANZTE GEHÖLZSTREIFEN ANZULEGEN (DARGESTELLTE PARZELLIERUNG BEISPIELHAFT).
SAMTLICHE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN DÜRFEN NACH AUSSEN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN;
PRO GRUNDSTÜCK SIND MAX. ZWEI ZUFahrTEN BIS 8 M BREITE ZULÄSSIG

4.2.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG (ARTENAUSWAHL SIEHE 4.4.1)

4.2.2 GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNGEN AUF MINDESTENS 70% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; ENTLANG DER NORDWESTGRENZEN DER PARZ. 4 UND 5 ZU 100 %; ENTLANG VON SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND JE BETRIEB MIN. 3 M BREITE UND 2-REIHIG BEPFLANZTE GEHÖLZSTREIFEN ANZULEGEN (DARGESTELLTE PARZELLIERUNG BEISPIELHAFT).
SAMTLICHE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN DÜRFEN NACH AUSSEN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN;
PRO GRUNDSTÜCK SIND MAX. ZWEI ZUFahrTEN BIS 8 M BREITE ZULÄSSIG

4.3 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄT, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
DIE ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND ENTSPRECHEND DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN ANZULEGEN, ZU SICHERN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. SIE SIND SPÄTESTENS IN DER PFLANZPERIODE NACH ERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSPLÄNE BZW. NACH BETRIEBSAUFNAHME FERTIG ZU STELLEN.
DIE PFLANZQUALITÄT FÜR PFLANZUNGEN MUSS DEN GÜTEBESTIMMUNGEN DER BUNDES DEUTSCHER BAUSCHULEN (BdB) ENTSPRECHEN.

DIE MINDESTPFLANZGRÖSSEN DER IM PLAN DARGESTELLTEN EINZELBÄUME SIND IM FOLGENDEN ANGEGEBEN; ES BEDEUTEN: H=HOCHSTAMM, SOL.=SOLITAR, 3xv.=3 x VERPFLANZT, STU=STAUUMFANG, O.B./M.B.=OHNE/MIT WURZELBALLEN:
FALLS IN AUSREICHENDEN STÜCKZAHLEN VORHANDEN, IST STANDORTGERECHTES AUTOCHTHONES PFLANZGUT (=VON ORTSNAHEN WILDBESTÄNDEN DES NATURRAUMKOMPLEXES "FALKENSTEINER VORWALD", HERKUNFTSREGION 5 ABSTAMMENDE GEHÖLZE) ZU VERWENDEN.
DIE EINZELHALTENDEN MINDESTABSTÄNDE VON 2,50 M VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN ZU DEN FESTGESETZTEN BAUMSTANDORTEN SIND ZU BEACHTEN.

4.4 EINZELBÄUME
4.4.1 ARTENAUSWAHL:
BÄUME, GROSSKRONIG
MINDESTQUALITÄT : HOCHSTAMM, 3xv, m.B., STU 16-18
BAUMGRUBEN : MIND. 150 x 150 x 80 CM
ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN
FRAXINUS EXCELSIOR - GEM. ESCHÉ
QUERCUS ROBUR - STIL-EICHE
TILIA CORDATA - WINTER-LINDE

BÄUME, KLEINKRONIG
MINDESTQUALITÄT : HOCHSTAMM, 3xv, m.B., STU 14-16
BAUMGRUBEN : MIND. 100 x 60 CM
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHÉ
PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCHÉ
SORBUS AUCUPARIA - EBERSCHÉ

4.4.2 JE 100 QM FESTGESETZTER GRÜNFLÄCHE IST MIND. EIN GROSSKRONIGER UND EIN KLEINKRONIGER EINZELBAUM DER O. G. ARTEN UND PFLANZQUALITÄTEN ZU PFLANZEN

4.4.3 JE 5 PKW-STELLPLÄTZE BZW. JE 1 LKW-STELLPLATZ IST IN RÄUMLICHER ZUORDNUNG - ZUSÄTZLICH ZU ZIFF. 4.4.2 - EIN EINZELBAUM DER LISTE IN 4.4.1 ZU PFLANZEN

4.5 GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN
OBERBODENSTÄRKE: MIND. 40 CM

4.5.1 PFLANZUNG IN GRUPPEN ZU MIND. (3) 5 - 7 STCK. EINER ART; REIHENABSTAND CA. 1 M, ABSTAND IN DER REIHE CA. 1,5 M, REIHEN DIAGONAL VERSETZT
HEISTER EINZELN EINGESTREUT

4.5.1 ARTENAUSWAHL
HEISTER, CA. 10 % FLÄCHENANTEIL
MINDESTPFLANZGRÖSSE : 2xv, o.B./m.B., 150-200 CM
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZ-ERLE
BETULA PENULA - WEISS-BIRKE
CARRINUS BETULUS - HAINBUCHÉ
FRAXINUS EXCELSIOR - GEM. ESCHÉ
MALUS SYLVESTRIS - WILD-APFEL
PURNUS AVIUM - WILD-KIRSCHÉ
PYRUS COMMUNIS - WIGEL-BIRNE
QUERCUS ROBUR - STIL-EICHE
SORBUS AUCUPARIA - VOGELBEERE
TILIA CORDATA - WINTER-LINDE

STRÄUCHER, CA. 90 % FLÄCHENANTEIL
MINDESTQUALITÄT : VERPFLANZTE STRÄUCHER, O.B., HÖHE 60-100 CM
CORNUS SANGUINEA - ROTES HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HASELNUS
CRATAEGUS MONOGYNA - EINGRIFFELIGER WEISSDORN
CRATAEGUS OXYCANTHA - ZWEIFRIFELIGER WEISSDORN
EUCONYMIUS EUROPAEUS - PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE - LICUSTER
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE
RHAMNUS CATHARTICUS - KREUZDORN
RHAMNUS FRANGULA - FAULBAUM
VIBURNUM OPULUS - WASSER-SCHNEEBALL

FREMDLÄNDISCHE ARTEN UND NADELGEHÖLZE SIND NICHT ZULÄSSIG

4.6 GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN
GEM. ART. 48 ADBGG: 2 M MIT STRÄUCHERN
4 M MIT BÄUMEN

GRENZABSTÄNDE ZU SONSTIGEN GRUNDSTÜCKEN
0,5 M MIT STRÄUCHERN
2 M MIT BÄUMEN/HEISTERN

4.7 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
SAMTLICHE PFLANZUNGEN SIND MIT STROH ODER RINDE ZU MULCHEN, FACHGERECHT ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. EINGEGANGENE GEHÖLZE SIND IN DER JEWEILS NÄCHSTEN PFLANZPERIODE ZU ERSETZEN.

4.8 FASSADENBEGRÜNUNG
FENSTERLOSE BETONFASSADEN SIND MIT SELBSTKLIMMENDEN KLETTERPFLANZEN FOLGENDER ARTENAUSWAHL ZU BEGRÜNEN:
PARTHENOCCISSUS TRIQUISPIDATA 'VEITCHI' - WILDER WEIN
PARTHENOCCISSUS QUINQUEFOLIA 'ENGELMANNI' - MAUER-WEIN
HEDERA HELIX - EFEU

4.9 RASEN-/WIESENFLÄCHEN
DIE NEUANSAA TEN VON WIESENFLÄCHEN SIND MIT STANDORTGERECHTEM SAATGUT MIT HOHEM KRÄUTER- UND STAUDENANTEIL VORZUNEHMEN.
DIE NEUANSAA TEN VON RASENFLÄCHEN SIND MIT DEM SAATGUT RSM 7, LANDSCHAFTSRASEN MIT KRÄUTERN VORZUNEHMEN. OBERBODENSTÄRKE MIND. 20 CM
PFLEGE: ÖFFENTLICHE WIESENFLÄCHEN SIND MAX. 2-3 MAL PRO JAHR BEI ENTFERNUNG DES MÄHGUTES ZU MÄHEN

4.10 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
DER EINSATZ VON HERBIZIDEN, PESTIZIDEN UND MINERALISCHEN DÜNGEMITTELN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN IST UNZULÄSSIG

4.11 REGENRÜCKHALTEBECKEN - GRÖSSE IN ABHÄNGIGKEIT EINER IM ZUGE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG NOCH ZU ERSTELLENDE HYDRAULISCHEN BERECHNUNG;
DIE ERRICHTUNG IST NUR UNTER BERÜCKSICHTIGUNG EINER NATURNAHEN GESTALTUNG MIT UNTERSCHIEDLICHEM UFER- UND BÖSCHUNGSVERLAUF ZULÄSSIG, DIE VORLAGE EINES ENTSPRECHENDEN FREILÄCHENGESTALTUNGSPLANES IST ERFORDERLICH.

4.12 FREILÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE
FÜR DIE ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN (INNERE DURCHGRÜNUNG, GEWERBEBEBIETSEINGRÜNUNG, REGENRÜCKHALTEBECKEN, EXTERNE AUSGLEICHFLÄCHEN) SIND QUALIFIZIERTE FREILÄCHENGESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSPLÄNE (MIND. IM MASSSTAB 1:200) IM EINVERNEHMEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE AUFZUSTELLEN.
DIESE SIND GEGENSTÄND DES JEWEILIGEN BAUABSCHNITTES BZW. BAUANTRAGS UND SIND AUCH IM FALLE DER DURCHFÜHRUNG EINES GENEHMIGUNGS-FREISTELLUNGSVERFAHRENS VORZULEGEN.
ES SIND INSBESONDERE DARZUSTELLEN:
ART UND UMFANG DER BEPFLANZUNG, DER MODELLIERUNG DES GELÄNDES (BESTAND UND PLANUNG), ART DER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, FLÄCHEN FÜR DIE OBERFLÄCHENWASSERABFÜHRUNG ODER -VERSICKERUNG, LAGE UND BELAGSMATERIAL GEPLANTER BEFESTIGTER FREILÄCHEN, LAGE UND HÖHE EVTL. ZÄUNE

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

DIE ZUM AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT ERMITTELTEN 5.300 QM AN ERFORDERLICHER KOMPENSATIONSFLÄCHE SIND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG EINES ZINSGEWINNS VON 318 M² UND EINES ANERKENNUNGSFAKTORS VON 2,0 AUF FL. NR. 480/2, G.M.K. ALBERTSRIED/ÖKO-KONTOPFLÄCHE Ö2 MIT 2.491 QM ABZUBUCHENDER AUSGLEICHFLÄCHE WIE FOLGT NACHGEWESEN.
DIE MASSNAHMEN SIND SPÄTESTENS IN DER AUF DIE FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG FOLGENDEN PFLANZPERIODE HERZUSTELLEN (EINE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE GILT NACH EINBAU DER ASPHALTRAGSCHIHT ALS FERTIGGESTELLT).

AUSSCHNITT Ö2, M=1:1000



6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GOP

6.2 FÜR BELEUCHTETE BETRIEBS- UND STELLPLATZFLÄCHEN WIRD EINE INSEKTENSCHONENDE UND ENERGIESPARENDE BELEUCHTUNG Z.B. MITTENS NATORIUMDAMPHOCHDRUCKLAMPEN FESTGESETZT.

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- GEBÄUDEBESTAND: HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
- DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DER DFK)
- MASSZAHLEN
- VORHANDENE UND VON DEN GEPL. BAUMASSNAHMEN NICHT BETROFFENE GEHÖLZE
- BODENKENNALSCHUTZ: EVTL. BEI ERDARBEITEN ZU TAGE TRETENDE BODENKENNÄLER UNTERLIEGEN GEM. ART. 8 DSchG DER MITTEILUNGSPFLICHT AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER AN DIE ZUSTÄNDIGE KREISARCHÄOLOGIE.
- MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
- HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.)

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GE NB "ZIEGELHÖHE - IRLGRABEN"

GEMEINDE: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS - Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.04.2010 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.07. bis 18.08.2010. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 08.09.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.10. bis 22.11.2010. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

3. SATZUNG Der Markt Schwarzach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.2010 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 08.12.2010 als Satzung beschlossen.

4. INKRAFTTRETEN Der Markt Schwarzach hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB den Bebauungs- mit Grünordnungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft.

SCHWARZACH, den 16. Feb. 2011 Johann Weninger (1. Bürgermeister)

SCHWARZACH, den 16. Feb. 2011 Johann Weninger (1. Bürgermeister)

SCHWARZACH, den 16. Feb. 2011 Johann Weninger (1. Bürgermeister)

SCHWARZACH, den 16. Feb. 2011 Johann Weninger (1. Bürgermeister)

SCHWARZACH, den 16. Feb. 2011 Johann Weninger (1. Bürgermeister)

SCHWARZACH, den 16. Feb. 2011 Johann Weninger (1. Bürgermeister)

SCHWARZACH, den 16. Feb. 2011 Johann Weninger (1. Bürgermeister)

PLANVERFASSER
dipl.-Ing. Gerald Eckel
Landesarchitekt
FON 09422/8054-50, FAX 8054-51
E-MAIL: BRUNNENSTR. 3, 94237 BODEN
INTERNET: www.gerald-eckel.de

08.12.10 Billigungsbeschluss ES/HG
08.09.10 Auslegungsbeschluss ES/HG
Geb. Anlaß von
Gepr. April 2010 ES
Bea. April 2010 HG

10-56
154 792