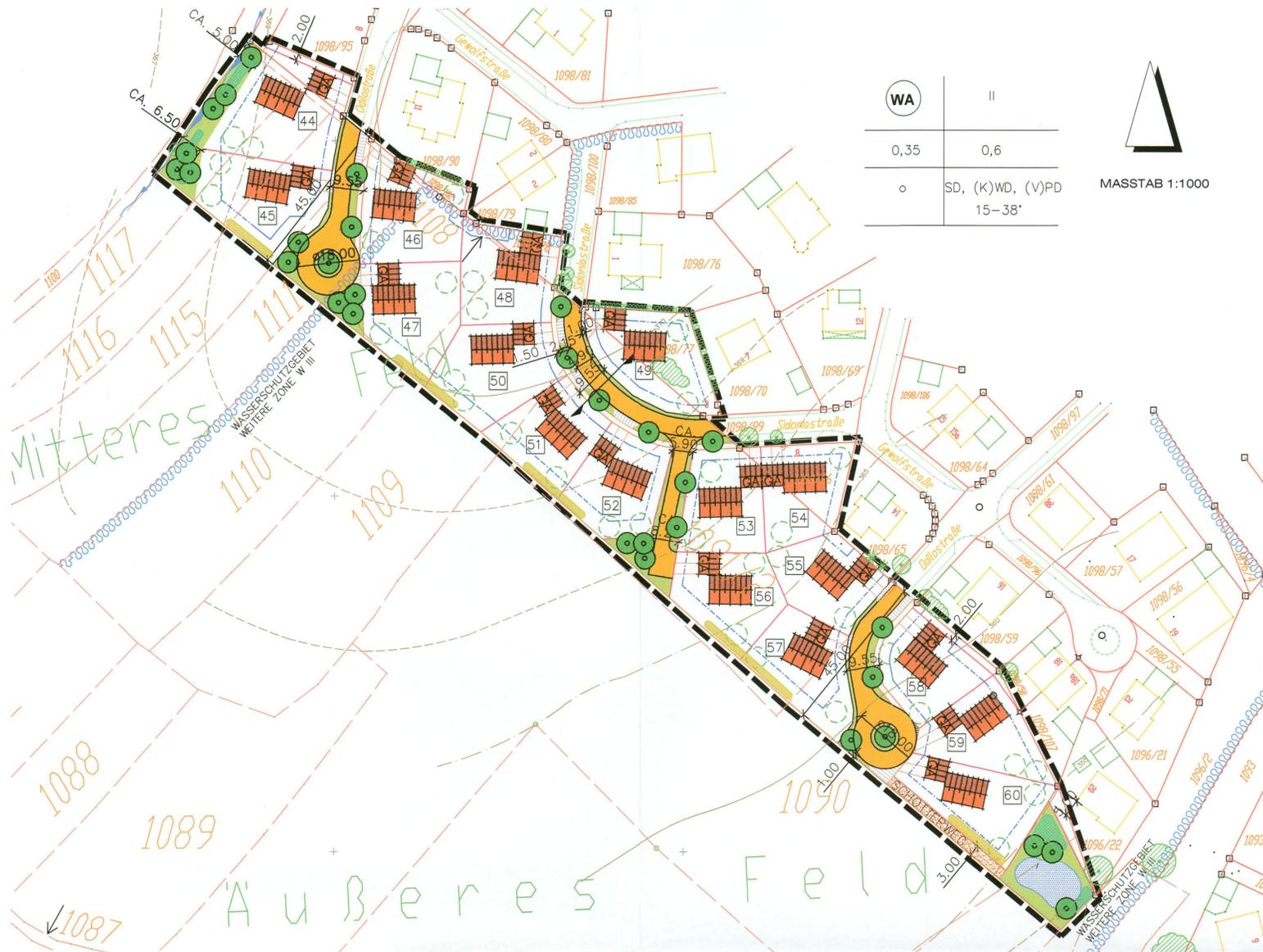


# BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## WA "BAUMGARTEN II"



### GEPLANTE PARZELLENGRÖSSEN:

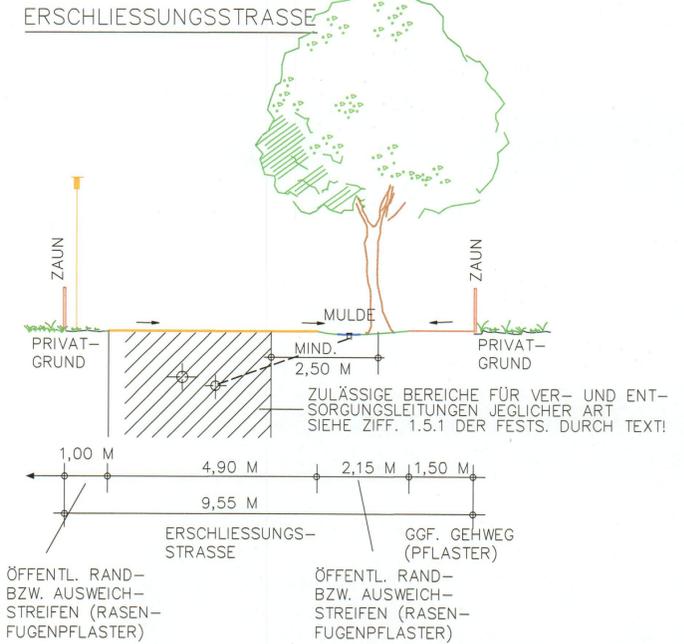
17 PARZELLEN MIT EINZELGRÖSSEN VON CA. 600 QM BIS CA. 900 QM  
GESAMT: 12250 QM  
DURCHSCHNITTLICH: CA. 720 QM

|    |        |    |        |    |          |
|----|--------|----|--------|----|----------|
| 44 | 900 QM | 50 | 825 QM | 56 | 680 QM   |
| 45 | 800 QM | 51 | 640 QM | 57 | 695 QM   |
| 46 | 790 QM | 52 | 680 QM | 58 | 660 QM   |
| 47 | 770 QM | 53 | 655 QM | 59 | 640 QM   |
| 48 | 725 QM | 54 | 635 QM | 60 | 735 QM   |
| 49 | 805 QM | 55 | 600 QM |    | 12235 QM |

CA. 52 QM ZU FL.NR. 1098/95 (BA I)  
CA. 60 QM ZU FL.NR. 1098/59 (BA I)  
CA. 65 QM ZU FL.NR. 1096/22 (BA I)  
CA. 15 QM ZU FL.NR. 1098/58 (BA I)

192 QM

### SCHNITT M = 1 : 100



### I . PLANLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BAUNVO)  
NICHT ZUGELASSEN WERDEN AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3  
3 BAUNVO

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 MÖGLICHE BAUKÖRPER

- MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE
- TRAUFSÄITIGE WANDHÖHEN MAX. 4,70 M AB FOK ANGRENZENDER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, GEMESSEN BERGSEITIG IN GEBÄUDEMITTE
- MAX. WANDHÖHEN (FIRST) BEI HÄUSERN MIT PULTDÄCHERN: 7,00 M AB FOK ANGRENZENDER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, GEMESSEN IN GEBÄUDEMITTE

2.2 NUTZUNGSSCHABLONE:

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ANZAHL DER GESCHOSSE  |
|---------------------------|---|
| GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ      | GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ   |
| BAUWEISE<br>o = OFFEN     | DACHFORM UND DACHNEIGUNG<br>SD = SATTELDACH<br>(V)PD = (VERSETZTES) PULTDACH<br>(K)WD = (KRÜPPEL-) WALMDACH |

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 **BAUGRENZE**  
DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UND GEBÄUDLICHKEITEN GEM. ART. 6(9) BAYBO SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

3.2 **OFFENE BAUWEISE**

3.2.1 **ZULÄSSIG SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER**

#### 4. VERKEHRSLÄCHEN

4.1 **ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE**  
BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG

4.2 **ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE**  
PFLASTERBELAG

4.3 **1,00/2,15** **ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN** MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASEN; BAUMSCHEIBEN, WESENSTREIFEN), HÖHENGLEICH MIT FAHRBAHN

4.4 **ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN** IM BEREICH VON GARAGENZUFÄHRTEN (PFLASTERBELAG)

4.5 **ÖFFENTLICHE FUSSWEGE**  
PFLASTERBELAG

4.6 **ÖFFENTLICHER ERSCHLIESSUNGSWEG**  
WASSERGEKUNDENE DECKE

#### 5. GRÜNFLÄCHEN

5.1 **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

5.2 **VORH. ENTWÄSSERUNGSRABEN**

#### 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 **ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME** MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES (ÖFFENTLICH)

6.2 **ZU PFLANZENDE GEHÖLZE** MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES (ÖFFENTLICH)

6.3 **ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME** OHNE STANDORTFESTLEGUNG (PRIVAT)

6.4 **ZU PFLANZENDE GEHÖLZE** OHNE STANDORTFESTLEGUNG (PRIVAT), MIND. 2-REIHIG, AUF MIND. 50% DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSEITEN

6.5 **ZU 6.1 MIT 6.4:** ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN, PFLEGE ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB), CA. 15.760 QM

### II . PLANLICHE HINWEISE

1. **MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG**

2. **VORGESCHLAGENER GEBÄUDESTANDORT** MIT MÖGLICHER FIRSTRICHTUNG

3. **VORGESCHLAGENER STANDORT FÜR GARAGEN/CARPORTS**

4. **PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUARAUM) UND GARAGENZUFÄHRTEN** MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTL. STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG

5. **VORGESCHLAGENE PARZELLENUMMERN**

6. **GRUNDSTÜCKS- UND GARAGENZUFÄHRTEN**

7. **MASSANGABEN**

8. **VORHANDENE NADEL- UND LAUBGEHÖLZE**

9. **FLURSTÜCKSGRENZE** MIT GRENZSTEIN

10. **LAGE DES REGELQUERSCHNITTES**

11. **GEBÄUDEBESTAND**

12. **FLURSTÜCKSNUMMER**

13. **HÖHENLINIEN**

14. **WASSERSCHUTZGEBIET BRUNNEN 1 SCHWARZACH**  
WEITERE SCHUTZGEBIETSZONE W III

## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WA "BAUMGARTEN BA II"

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

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2013 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.

2. **BETEILIGUNG** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23.01. bis 24.02.2014 und die der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.01. bis 21.02.2014. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 07.05.14 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.06. bis 07.07.2014.

SCHWARZACH, den *Georg Eibauer*  
24. NOV. 2014 (Erster Bürgermeister)

3. **SATZUNG** Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2014 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 10.09.2014 als Satzung beschlossen.

SCHWARZACH, den *Georg Eibauer*  
24. NOV. 2014 (Erster Bürgermeister)

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 *Georg Eibauer*  
24. NOV. 2014 (Erster Bürgermeister)

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2013  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

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

ERGÄNZUNGEN:  
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und ent-sorgungstechnischen 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.

|          |                                      |       |
|----------|--------------------------------------|-------|
| 10.09.14 | SATZUNGSBESCHL.                      | ES/HÜ |
| Mai '14  | MGRS V. 07.05.14<br>MGRS V. 09.04.14 | ES/HÜ |
| Geö.     | Anlaß                                | von   |
| Gepr.    | NOV. 2013                            | ES    |
| Beo.     | SEPT. 2013                           | HÜ    |

PLANVERFASSER 13-53

dipl.-Ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt  
FON 09422/8054-50, FAX 8054-51  
ELSA-BRANDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN  
info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de

154792