B E B A U U N G S P L A N

(ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO "Verbrauchermarkt" 2.1 SONDERGEBIET "Verbrauchermarkt"

2.1.1 Das Gebiet ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit dem Gebietszweck "Verbrauchermarkt" festgesetzt, mit einer max. zulässigen Bruttogeschossfläche von 1.200 m2 je Einheit.

2.1.2 Nebenanlagen BauNVO § 14 Abs. 1
Im Ausnahmefall sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen bis zu einer Größe von 50 m2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen liegen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 3.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

3.3 Nutzungsschablone

Nutzung	GFZ
GRZ	Dachform
Bauweise	

4. BAUWEISE

4.1 Bauweise
Abweichende Bauweise
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.
Die dargestellten Baugrenzen sind einzuhalten.

4.2 Bauhöhen
Die Wandhöhen gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut im Bezug zum Urgelände dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

Maximal zulässige Wandhöhe: = 6,50 m
Maximal zulässige Firsthöhe: = 13,00 m

4.3 Dachform:
Für die Hauptbaukörper sind gleichseitig geneigte Satteldächer und Pultdächer zulässig.
Nebengebäude sind in Form, Gestaltung, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Für Nebengebäude, Anbauten, untergeordnete Einzelgebäude und Verbindungsbauten sind auch Flachdächer sind zulässig.

4.4 Dachneigung:
Die Mindestdachneigung bei Pult- und Satteldächern beträgt 5°.
Die max. zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 20°, bei Pultdächern 12°.

4.5 Dachmaterialien
Als Dachdeckungsmaterialien sind zulässig:
- Ziegel- und Betondachdeckung in grau und rot
- Stahl-, Aluminium- und Titanzinkbleche
- Faserzementdeckung
- Gründächer

4.6 Fassadengestaltung
Zulässig sind Putz- oder Sichtmauerfassaden sowie Holz- und Blechverkleidungen. Grelle Farben sind dabei unzulässig.

4.7 Einfriedungen
Alle Einfriedungen sind mit Punktfundamenten auszuführen.
Durchlaufende Streifenfundamente (Sockelmauern) als Einfriedungen sind nicht zulässig.
Zulässig sind sockellose Einfriedungen aus Holzzäunen, naturbelassen, mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m, sowie Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m.
Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von über 2,00 m sind unzulässig.
Stützmauern sind nur als Sichtbeton-oder Trockenmauern zulässig. Max. Höhe 1,50 m.
Im Bereich des Hochwasserabflusses und des Retentionsraumes ist die bisherige Höhenlage des Geländes zu erhalten; Auffüllungen, Bordsteine, Zäune usw. sind in diesem Bereich unzulässig.

5. ÜBERBAUBARE FLÄCHE

5.1 Baugrenze

5.2 Die Tiefe der zulässigen Abstandsflächen im SONDERGEBIET beträgt 0,50 H, jedoch nicht weniger als 3 m.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Fußweg

6.2 Ein- bzw. Ausfahrt

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Der max. zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel für die Tagzeit beträgt 58 dB(A)/m2.
Der max. zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel für die Nachtzeit beträgt 43 dB(A)/m2.

7.2 Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden. Sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

G R Ü N O R D N U N G S P L A N

(ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Sondergebiet Einzelhandel, Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

1.1 BÄUME UND STRÄUCHER

1.1.1 Bestehende Einzelbäume

1.1.2 Neu zu pflanzende großkronige Einzelbäume mit Festlegung nach Art und Standort Arten gemäß Festsetzungen durch Text, Auswahlliste 1.1.1 Großkronige Bäume

1.1.3 Neu zu pflanzende geschlossene Gehölzpflanzung, Arten gemäß Festsetzungen durch Text und Pflanzschemen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Sondergebiet Verbrauchermarkt

1.1 Neupflanzung von Gehölzen

1.1.1 Großkronige Bäume

A+	A	Acer platanoides H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Spitzahorn
AP	AP	Acer pseudoplatanus H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Bergahorn
F+	F	Fraxinus excelsior H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Esche
Q+	Q	Quercus robur H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Stieleiche
T+	T	Tilia cordata H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Winterlinde

1.1.2 Kleinkronige Bäume

AC	Acer campestre H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Feldahorn
CB	Carpinus betulus H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Hainbuche
MS	Malus sylvestris H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Wildapfel
PA	Prunus avium H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Vogelkirsche
PC	Pyrus communis H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Wildbirne
SA	Sorbus aucuparia H, 3 x v, o.B., 14 - 16	Eberesche

1.1.3 Sträucher (Str) in geschlossenen Pflanzungen und Pflanzgruppen, 2xv, Höhe 60 - 100 cm,

CS	Cornus sanguinea	Hartriegel
CA	Corylus avellana	Haselnuss
LV	Ligustrum vulgare	Liguster
PS	Prunus spinosa	Schlehe
RA	Rosa arvensis	Ackerrose
RC	Rosa canina	Hundsrose
RH	Rhamnus cathartucus	Kreuzdorn
SN	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
VL	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.1.4 Heister (Hei) in geschlossenen Pflanzungen und Pflanzgruppen, 2xv, Höhe 150 - 200 cm,

AC (Hei)	Acer campestre	Feldahorn
CB (Hei)	Carpinus betulus	Hainbuche
MS (Hei)	Malus sylvestris	Wildapfel
PA (Hei)	Prunus avium	Vogelkirsche
PC (Hei)	Pyrus communis	Wildbirne
SA (Hei)	Sorbus aucuparia	Eberesche
TC (Hei)	Tilia cordata	Winterlinde

PFLANZSCHEMA 3,00 m- STREIFEN

Pflanzabstand 1,50m x 1,50 m

H Hei H

CA VL VL LV LV PS RA RA RH RH RC CS CS
CA CA VL SN SN PS PS RA RA RH RC RC CS

Hochstämme H, Abstand ca. 10 m - 15 m, gem. Auswahlliste Ziff. 1.1.1 u. 1.1.2, jeweils 50 % Heister (Hei), Abstand ca. 5 m - 8 m, gem. Pflanzenliste Ziff. 4

PFLANZSCHEMA 4,50 m- STREIFEN

Pflanzabstand 1,50m x 1,50 m

H Hei H

CS CS CA VL VL LV LV PS RA RA RH RH RC CS CS
CS CA CA VL SN SN PS PS RA RA RH RH RC RC CS
CS CS CA VL VL LV LV PS RA RA RH RH RC CS CS

Hochstämme H, Abstand ca. 10 m - 15 m, gem. Auswahlliste Ziff. 1.1.1 u. 1.1.2, jeweils 50 % Heister (Hei), Abstand ca. 5 m - 8 m, gem. Pflanzenliste Ziff. 4

Pflanzabstände
1,50 m x 1,50 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3 bis 5 (7) Stück einer Art;

Mischungsverhältnis zwischen großkronigen und kleinkronigen Baumanpflanzungen
Großkronige Bäume 20 % (nach Auswahlliste 1.1.1)
Kleinkronige Bäume 80 % (nach Auswahlliste 1.1.2)

Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstreifen müssen auf mind. 100 % ihrer Fläche mit geschlossener Gehölzpflanzung angelegt werden.
Es dürfen lediglich die vorgegebenen einheimischen Arten aus der Liste verwendet werden.
Die Herkunft der Pflanzen ist nachzuweisen.

1.2 Wiesenflächen
Sämtliche Vegetationsflächen außerhalb von Pflanzungen sind mit einer Regelsaatgutmischung entsprechend RSM 7 „Landschaftsrasen - normal, mit Kräutern" einzusäen.

1.3 Fremdländische Gehölzarten und Koniferen dürfen nicht verwendet werden.

1.4 Entlang des Schwarzachbaches ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.
Die Herkunft der Pflanzen ist nachzuweisen.

1.5 Bäume und Sträucher, die entlang des Schwarzachbaches gepflanzt werden, müssen dauerhaft vor Verbiss durch Biber geschützt werden.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

2.1 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes einhält und berücksichtigt.

3. STELLPLÄTZE

3.1 Alle Stellplätze sind als versickerungsfähige Flächen auszuführen.
(z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster etc.).

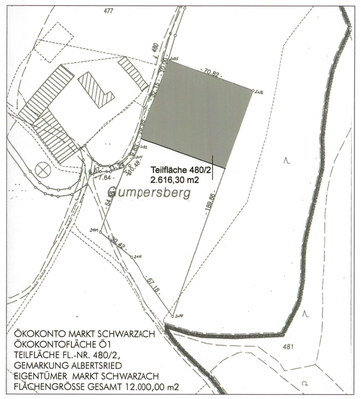
A U S G L E I C H S F L Ä C H E N

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes dar und erfordert Ersatzmaßnahmen (Art. 6, 6a Abs. 3 und 6 sowie Art. 6b Abs. 5 BayNatSchG).

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

MASSNAHME 1



LAGEPLAN ÖKOKONTOFLÄCHE Ö1 TEILFLÄCHE FL.-NR. 480/2
M 1/2000

Eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 480/2, Gemarkung Albertsried, ist unter der Ökokontonummer 1 als ökologische Ausgleichsfläche im Ökokonto des Marktes Schwarzach aufgenommen. Die markierte Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 480/2 wird als erforderliche Ausgleichsfläche von 2.616,30 m2 genutzt und vom bestehenden Flächenvorrat des Ökokontos abgebucht.

N A C H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E N, H I N W E I S E

1. Vorschlag einer Bebauung

S.T 2. Vorschlag einer Stellplatzanordnung

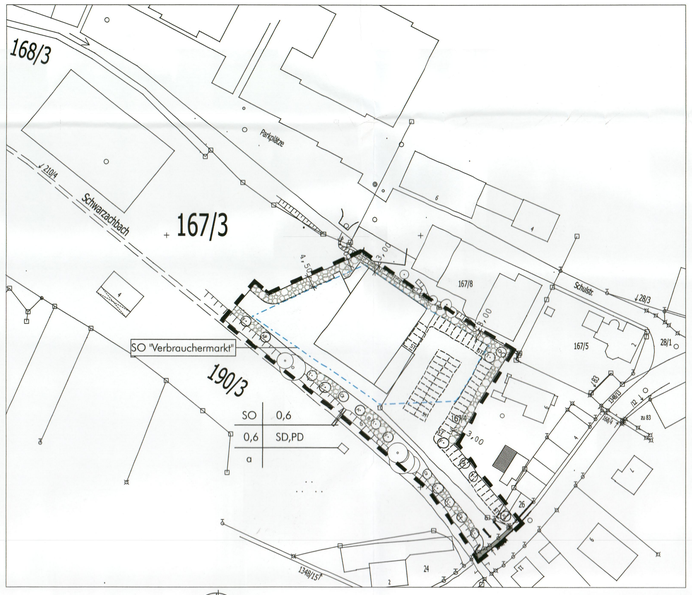
3. Streusalz und andere ätzende Streustoffe sollen zum Schutz des Schutzgutes Wasser und zum Schutz der Pfoten von Haustieren auf allen privaten Verkehrs- und Stellflächen nicht eingesetzt werden.

4. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

5. Die Anfahrsicht beim Einfahren in die Staatsstraße beträgt 50 m, für das Überqueren des Gehweges 30 m. Die Anfahrsichtfelder von 3 m / 50 m in die Deggendorfer Straße und 3 m / 30 m auf den Gehweg sind von jeglicher Bebauung , Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

6. Auf öffentlichen und privaten Flächen sollen Pestizide und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser nicht eingesetzt werden.

7. Die Verwendung von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Strassen, Wegen und Stellplätzen ist empfehlenswert.



M 1/1000

B E B A U U N G S - U N D G R Ü N O R D N U N G S P L A N

" HERBSTFESTWIESE "

Die Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, der Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Gemeinderates diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

1. AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Schwarzach , den 3 0. SEP. 2008 Siegel Wenninger 1.Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2008 hat in der Zeit vom 21.04.2008 bis 23.05.2008 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2008 hat in der Zeit vom 11.04.2008 bis 26.05.2008 stattgefunden.

Markt Schwarzach , den 3 0. SEP. 2008 Siegel Wenninger 1.Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2008 bis 28.07.2008 öffentlich ausgelegt.

Markt Schwarzach , den 3 0. SEP. 2008 Siegel Wenninger 1.Bürgermeister

4. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 17.06.2008 bis 22.07.2008 beteiligt.

Markt Schwarzach , den 3 0. SEP. 2008 Siegel Wenninger 1.Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.07.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.07.2008 als Satzung beschlossen.

Markt Schwarzach , den 3 0. SEP. 2008 Siegel Wenninger 1.Bürgermeister

6. AUSFERTIGUNG

Das Landratsamt _____ hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ Nr._____ gemäß § 6 BauGB/ § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Ausgefertigt _____

Markt Schwarzach , den _____ Siegel Wenninger 1.Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am - 2. OKT. 2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Schwarzach , den - 2. OKT. 2008 Siegel Wenninger 1.Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN	M 1/1000
" HERBSTFESTWIESE "	

PLANUNG:	PLANUNGSTRÄGER:
b ü r o s t a t t - p l a n GERHARD STIERSTORFER, ARCHITEKT ANDREA WOLLER, ARCHITEKTIN architektur + kreativarbeit Ä G I D I E N P L A T Z 7 93047 R E G E N S B U R G HADERSBACHER STR. 18C 94333 G E I S E L H Ö R I N G	MARKT SCHWARZACH LKR STRAUBING-BOGEN REG.-BEZ. NIEDERBAYERN

DATUM: 03. SEPTEMBER 2008