

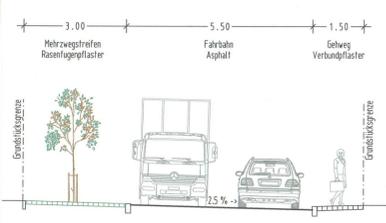
**Bebauungs- mit Grünordnungsplan
M=1:100**



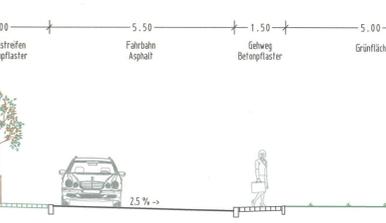
WA	o
0.30	0.60
SD, WD 16°-33° PD 12°-20°	

Regelquerschnitte der Erschließungsstraßen

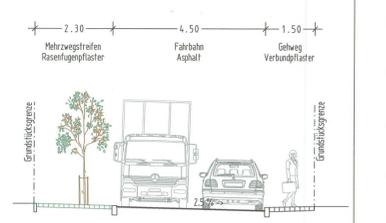
**Regelquerschnitt A Erschließungsstraße
M=1:100**



**Regelquerschnitt B Erschließungsstraße
M=1:100**



**Regelquerschnitt C Erschließungsstraße
M=1:100**



Übersichtslageplan



Luftbild



A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BAUNVO nicht zugelassen werden Anlagen für soziale Zwecke nach §4 Abs.2 Nr.3 BAUNVO und die Ausnahmen (Tankstellen) nach §4 Abs.3 Nr. 5 BAUNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 mögliche Baukörper
- max. zwei Vollgeschosse
- Traufseitige Wandhöhen max. 6.50 m gemessen in Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß der festgesetzten Geländeöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe
- max. Wandhöhen (First) bei Häusern mit Pultdächern: 8.00 m

2.2 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachformen und Dachneigung SD=Saftdach, WD=Kroppel-/Walmdach PD=versetztes Pultdach	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 offene Bauweise
- 3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche (Asphalt)
- 4.2 öffentlicher Gehweg (Pflaster, Asphalt)
- 4.3 Mehrzweckstreifen bzw. Grünfläche
Parkbereich (wasserdurchlässige Befestigung)
Pflanzbereich (Oberboden, Wiesensaat)
- 4.4 öffentlicher Weg
- 4.5 private Stellplätze (Stauraum) und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung, Einzäunung zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig
- 4.6 ÖPNV Haltestelle öffentlicher Personennahverkehr

5. Grünflächen

- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwand als Strauchfläche mit mehrreihiger Gehölzpflanzung, Pflanzabstand 1,50 m
- 5.3 Gehölzbestand dauerhaft erhalten (aus Luftbild nachrichtlich übernommen)
- 5.4 Parzellen 7-18: 2-reihige Strauchpflanzung, B=3.0m auf >= 50% der Grundstückslänge (s. C3.2.1, textl. Festsetzungen)
- 5.5 freiwachsende Hecke als Randeingrünung unter Verwendung der Arten aus Liste C3.1.5

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 zu pflanzende öffentliche Einzelbäume mit Festlegung des Arten, Mindestpflanzgröße, Pflege etc. (einheimische Laubgehölze) s. Festsetzung durch Text
- 6.2 privat zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung (einheimische Laub- und Obstgehölze) Artenvorschlag s. Auswahlliste der Festsetzung durch Text
- 6.3 Bestandeseinzelbaum, Erhaltungsgebot

7. sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB), ca. 30.710 m²
- 7.2 Sichtdreieck
- 7.3 Naturnaher Gestaltung von Flächen Becken zur Rückhaltung von Regenwasser
- 7.4 Lärmschutzwand

B. PLANLICHE HINWEISE

- B1. gepl. Grenzverlauf
- B2. vorgeschlagener Gebäuestandort, ohne Festlegung der Firstrichtung
- B3. vorgeschlagener Standort für Garagen/Carports (ohne Festlegung der Firstrichtung, mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach mit vorgelagerten mind. 5,0 m tiefen Stellplätzen)
- B4. vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Parzellennummer und Parzellengröße
A=737m
- B5. Höhenschichtlinie
- B6. Bemaßung
- B7. Lage des Regelquerschnittes
- B8. Landschaftsschutzgebiet (aus Biotopkartierung Bayern nachrichtlich übernommen)
- B10. bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- B11. bestehende Flurnummer
- B12. Gebäudebestand: Wohn- und Nebengebäude
- B13. vorh. Stromleitung oberirdisch mit best. Strommast mit Schutzstreifen
- B14. vorh. Abwasserleitung
- B15. Vorhalfläche Trafostation

C. FESTSETZUNG DURCH TEXT

s. eigenes Geheft

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

s. eigenes Geheft

E. BEGRÜNDUNG

s. eigenes Geheft

F. VERFAHREN

Markt: Schwarzbach	Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk: Niederbayern	
AUFSTELLUNG: Der Rat des Marktes Schwarzbach hat in der Sitzung vom 16.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.	Schwarzbach, den ... 08. JUNI 2017 ... Edbauer, 1. Bürgermeister
BILLIGUNG: Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom 24.08.16 gebilligt. Außerdem wurde der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs gefasst.	Schwarzbach, den ... 08. JUNI 2017 ... Edbauer, 1. Bürgermeister
AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.08.2016 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.16 bis 24.10.2016 in der Geschäftsstelle des Marktes Schwarzbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 13.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.	Schwarzbach, den ... 08. JUNI 2017 ... Edbauer, 1. Bürgermeister
SATZUNG: Der Markt Schwarzbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.01.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2016 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Schwarzbach, den ... 08. JUNI 2017 ... Edbauer, 1. Bürgermeister
AUSFERTIGUNG: Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.01.2017 wird hiermit ausgefertigt.	Schwarzbach, den ... 08. JUNI 2017 ... Edbauer, 1. Bürgermeister
INKRAFTTRETEN: Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 12. JUNI 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Amtszeiten öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12. JUNI 2017 ortsüblich bekannt gemacht.	Schwarzbach, den ... 12. JUNI 2017 ... Edbauer, 1. Bürgermeister

b	15.11.2016	bw	Anpassungen gem. Stellungnahmen
a	30.06.2016	bw/bb	Änderungen gem. Stellungnahmen, MGR-Sitzung vom 24.08.2016
Änderung	Datum	Name	Art
Bauehr			
Markt Schwarzbach Marktplatz 1, 94374 Schwarzach Fon 09962.9402-0 Fax 09962.940240			
Allgemeines Wohngebiet Stockach / Harpfen BA I			
der Bauherr Georg Edbauer (1. Bürgermeister)		Projektnummer 2551	
Vorhaben		Status Entwurf	
Planbezeichnung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.08.2016		Maßstab 1:1000	
Fundstelle Projekt: STOCKACH		Plannummer/Index L 2 b	
Datum 12/01/2016		Name bw	
Datum 14/01/2016		Name bb	
Datum 19/01/2016		Name bw	
Ingenieurbüro WEISS Gesellschaft für das Bauwesen mbH Uferstraße 28, 94315 Straubing Fon +49.94.21.9614-0, Fax +49.94.21.9614-1 eMail office@ibwplan.com			
Straubing, 14. Dezember 2016			