



Markt Schwarzach

# BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13b BAUGESETZBUCH  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**NR. "KREUZSTRASSE DECKBLATT 1"**

FASSUNG VOM 15.02.2024

Vorhabensträger:  
Markt Schwarzach  
Marktplatz 1  
94374 Schwarzach

Schwarzach, \_\_\_\_\_  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister) (Siegel)

## Inhaltsverzeichnis

1 ÄNDERUNG:.....	3
1.2 BEGRÜNDUNG.....	3
1.2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	4
3. Umwelt.....	6
4 Verfahrenshinweise.....	7
5 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB).....	9

## 1 ÄNDERUNG:

- 1.1 Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes „LINDFORST KREUZSTRASSE“ ist die geplante Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle. Die Halle soll auf dem Grundstück Flurnummer 301, dem Bereich zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet „LINDFORST KREUZSTRASSE“ und der nördlichen, bestehenden Zimmerei errichtet werden. Der Bereich soll als Sonstiges Sondergebiet einer Nutzung nur für landwirtschaftliche Hallen ohne Wohnbebauung vorgesehen werden.

Auf dem dahinter liegenden Grundstück, Flurstücknummer 301/2 soll das Allgemeine Wohngebiet „LINDFORST KREUZSTRASSE“ erweitert werden um die Lücke zu dem Grundstück der bestehenden Zimmerei zu schließen.

Beim Deckblattbereich des Sonstiges Sondergebietes werden textliche Festsetzungen und planliche Festsetzungen geändert.

Beim Bereich der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes werden die Festsetzungen des angrenzenden Allgemeines Wohngebietes „LINDFORST KREUZSTRASSE“ im Wesentlichen übernommen.

## 1.2 BEGRÜNDUNG

### 1.2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Schwarzach hat 2020 einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „LINDFORST KREUZSTRASSE“ beschlossen.

Durch das Deckblatt Nr. 1 wird der Geltungsbereich des Plangebietes erweitert. Die Lücke zwischen der bestehenden Zimmerei und dem Allgemeinen Wohngebiet soll geschlossen werden.

Der Deckblattbereich umfasst insgesamt 2.625,5 m<sup>2</sup>

Von der Änderung sind die Grundstücke Flurnummern 301 und 301/2 betroffen. Bei dem sonstigen Sondergebiet soll eine eingeschossige Halle errichtet werden. Auf der Erweiterungsfläche des Allgemeinen Wohngebietes sollen zwei Wohnhäuser mit Garagen errichtet werden können.

Es sollen die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Das Deckblatt soll nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) für die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b

genannten Schutzgüter sind nicht vorhanden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen vom angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet übernommen werden.

## **2. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Für das geplante Deckblattgebiet des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen:

### **2.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **2.1.2.a**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl GRZ 0,35

Geschossflächenzahl GFZ 0,6

maximale Zahl der Vollgeschosse: 2

Aufgrund der Topographie ist ein Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig.

#### **2.1.2.b**

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Grundflächenzahl GRZ 0,35

Geschossflächenzahl GFZ 0,35

maximale Zahl der Vollgeschosse: 1

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Absatz 4 sind befestigte Zufahrten und Wege entsprechend ihrem prozentualen Anteil der Versiegelung zu berechnen.

### **2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE**

Dachform: Satteldach, Pultdach oder Walmdach zulässig.

Dachneigung: max. 30 Grad. Bei Pultdächern maximal 18 Grad

Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen oder roten Farben; Kupfer-, Zink- und Bleideckungen sind unzulässig.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

2.1.4.1 im Bereich der „Sonstigen Sondergebieten“  
zulässige traufseitige Wandhöhen: max. 6,80 m  
zulässige Firsthöhe: max. 9,95 m

2.1.4.2 im Bereich der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes

zulässige traufseitige Wandhöhe: max. 6,80 m

- 2.1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 1,50 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

Stützmauern dürfen maximal 1 m hoch sein. Zulässige Materialien für Stützmauern sind gestockte Betonflächen, Natursteinmauerwerk oder verputzte bzw. begrünte Mauern.

## 2.2 Sonstige Festsetzungen

### Schallschutzmaßnahmen

Bei der geplanten Nutzung des Bereiches Sonstiges Sondergebiet des Deckblattbereiches für landwirtschaftlich Hallen ist von keiner zusätzlichen Schallbelastung auszugehen.

Begründung: Da die Hallen nur zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten bestimmt sind, ist keine zusätzliche Belastung erkennbar.

Auch zur jetzigen Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche, ist das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten erforderlich.

Es ist zu prognostizieren, dass eine intensivere Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen durch den Bau von landwirtschaftlichen Hallen nicht erfolgen wird.

Im Gegenteil entsteht die meiste Lärmbelastung beim Betrieb der landwirtschaftlichen Geräte zur Bewirtschaftung der Flächen. Zum Abstellen der Geräte in der Halle sind die an den Zugfahrzeugen angehängten Geräte nicht in Betrieb sondern sollen nur zum Abstellen in die Halle gefahren werden.

Somit ist keine zusätzliche Belastung durch den Bau des Hallengebäudes zu erwarten.

Als Resultat ist zu erwarten, dass bei Bebauung der Deckblattfläche mit einer Halle nur eine zusätzliche Verbesserung der Lärmbelastung aus der Zimmerei resultieren wird weil die geplante Halle oder Hallen die Wirkung einer Schallschutzmaßnahme erzeugen wird.

Entsprechend der Beurteilung des Schallschutzgutachtens werden im Deckblattbereich beim Allgemeinen Wohngebietes folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Die Wohn- und Schlafräume in Obergeschossen sind auf der lärmabgewandten Seite gegenüber der vorhandenen Zimmerei anzuordnen.

Bei Aufenthaltsräumen sind in Richtung Nordwesten zur bestehenden Zimmerei Schallschutzfenster einzubauen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „LINDFORST KREUZSTRASSE“ gelten auch für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes beim Deckblatt.

### 3. Umwelt

#### 3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Nach § 1a BauGB gelten ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Es gilt dazu auch § 21 Abs. 1 BNatSchG.

Betrachtet wird das Deckblattgebiet	
Nettobaulandfläche privat:	2625,5 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche	nicht betroffen – keine Änderung!
Erschließungsflächen Gemeinde	nicht betroffen – keine Änderung!
Grundflächenzahl – GRZ	0,35
Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO: 2625,5 m <sup>2</sup> x 0,35	918,93 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Umweltbericht entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. **sh. Anlage.**

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Michael Wimschneider  
Architekturbüro Wimschneider

.....  
Georg Edbauer  
1. Bürgermeister

## 4 Verfahrenshinweise

### 1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung vom 13.12.2023 beschlossen, das Deckblatt zum Bebauungsplan aufzustellen.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 2.0 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 3.0 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt worden.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 4.0 ABWÄGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS IM GEMEINDERAT

Mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ wurde vom Marktrat der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Auslegung veranlasst.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

### 5.0 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_  
.....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „LINDFORST KREUZSTRASSE“  
DECKBLATT Nr. 1

8.0 **BESCHLUSS / SATZUNG**

Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss des Marktrates Schwarzach vom \_\_\_\_\_ das Deckblatt zum Bebauungsplans mit Begründung gemäß §10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_ .....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

9.0 **BEKANNTMACHUNG/ INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Deckblattes wurde am \_\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Schwarzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt zum Bebauungsplan tritt damit in Kraft und ist rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 und §§214,215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schwarzach, den \_\_\_\_\_ .....  
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

## **5 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB)**

(gem. § 4 BauGB)

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Staatl. Bauamt Passau - Straßenbau
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Bauverwaltung/Städtebau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Vermessungsamt Straubing
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
9. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
12. Deutsche Post AG
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing
16. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
17. Gewerbeaufsichtsamt
18. Industrie- und Handelskammer Passau
19. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, Hauptverwaltung Passau
20. PLEdoc GmbH
- 21 ALE

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „LINDFORST KREUZSTRASSE“  
DECKBLATT Nr. 1

BIL-Portal

( <https://download.open-grid-europe.com/public/Downloadticket.aspx?DownloadticketId=608fba53-0c20-4b14-aef7-fa7eadd4be84> )

( <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> )

( <https://www.bil-leitungsauskunft.de> )

Leitungsauskünfte auch [leitungsauskunf@pledoc.de](mailto:leitungsauskunf@pledoc.de)