



Markt Schwarzach


BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13a BAUGESETZBUCH
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. **“KREUZSTRASSE DECKBLATT 1“**

FASSUNG VOM 24.07.2024

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
1.2.2 Schallschutz.....	4
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 Dörfliches Wohngebiet nach § 5a, BauNVO einer Nutzung für landwirtschaftliche Hallen vorgesehen werden.

Das dahinter liegende Grundstück, Flurstücknummer 301/2 soll in den Geltungsbereich integriert werden, damit die Fläche ebenfalls bebaut werden kann, um die Lücke zu dem Grundstück der bestehenden Zimmerei zu schließen.

Beim Deckblattbereich des dörflichen Wohngebietes werden textliche Festsetzungen und planliche Festsetzungen angepasst bzw. geändert.

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 soll die Lücke zwischen der bestehenden Zimmerei und dem Allgemeinen Wohngebiet geschlossen werden.

Der Deckblattbereich umfasst insgesamt 2.625,5 m²

Von der Änderung sind die Grundstücke Flurnummern 301 und 301/2 betroffen.

Auf dem Grundstück Flurnummer 301 soll eine eingeschossige landwirtschaftliche Maschinenhalle 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 für die geplante Bebauung angepasst werden.

1.2.2 Schallschutz

Das Schallgutachten des ifb EIGENSCHENK vom 10.01.2019 gilt auch für den Geltungsbereich des Deckblattes.

Bei der geplanten Nutzung bei der Flurnummer 301 im Bereich 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 würde.

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.

Sollte bei dem Grundstück der Flurnummer 301 entgegen der aktuellen Absicht eine Wohnbebauung entstehen, so wäre dafür das Schallgutachten entsprechend zu überarbeiten und das Ergebnis der Beurteilung berücksichtigt werden.

2. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Für das geplante Deckblattgebiet des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen:

2.1.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.2.

Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Grundflächenzahl GRZ 0,40

Geschossflächenzahl GFZ 0,60

maximale Zahl der Vollgeschosse: 2; beim südlichen Grundstück Flurnummer 301: 1 sh. planliche Festsetzungen.

Bei entsprechender Hanglage ist ein Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig.

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

2.1.3 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

2.1.3.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW)

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 sowie Blechdeckung in gedeckten Grau- oder Rottönen

Höhe der baulichen Anlagen

2.1.3.2 im Bereich des dörflichen Wohngebietes
zulässige traufseitige Wandhöhe: max. 6,80 m über fertigem Gelände.
zulässige Firsthöhe: max. 9,95 m über fertigem Gelände.

2.1.3.3 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, gemessen ab bestehendem Gelände. Zulässige Materialien für Stützmauern sind gestockte Betonflächen, Natursteinmauerwerk oder verputzte bzw. begrünte Mauern.

2.2 Sonstige Festsetzungen

2.2.1 Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend der Beurteilung des Schallschutzgutachtens werden im Deckblattbereich bei Wohnbebauung 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.

2.2.2 Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „LINDFORST KREUZSTRASSE“ gelten auch für Wohnbebauung 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 m²

Nettobaulandfläche nicht betroffen – keine Änderung!

Erschließungsflächen Gemeinde nicht betroffen – keine Änderung!

Grundflächenzahl – GRZ 0,40

Zulässige Grundfläche gemäß

§ 19 Abs. 2 BauNVO:

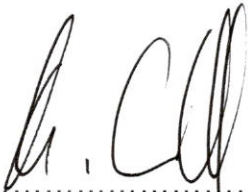
2625,5 m² x 0,40 1.050,2 m²

3.2 Umweltbericht

entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB

Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.

sh. Anlage.



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



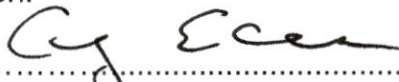
.....
Georg Edbauer
1. Bürgermeister

4 Verfahrenshinweise

1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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


Schwarzach, den 24. JULI 2024


.....
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 20.02.2024 bis einschließlich 02.04.2024


Schwarzach, den 24. JULI 2024


.....
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 28.02.2024 bis einschließlich 02.04.2024 (Bekanntmachung vom 20.02.2024) durchgeführt worden.

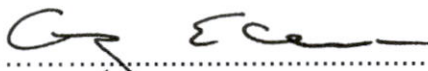
Schwarzach, den 24. JULI 2024


.....
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

4.0 ABWÄGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS IM MARKTRAT

Mit Beschluss vom 15.05.2024 wurde vom Marktrat der Entwurf des Deckblattes gebilligt und die Auslegung veranlasst.

Schwarzach, den 24. JULI 2024


.....
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

5.0 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2024 bis 18.07.2024 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 24. JULI 2024


.....
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister

8.0 **BESCHLUSS / SATZUNG**

Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss des Marktrates Schwarzach vom 24.07.2024 das Deckblatt zum Bebauungsplans mit Begründung gemäß §10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den 24. JULI 2024

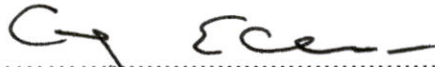

.....
Georg Edbauer, 1. Bürgermeister



9.0 **BEKANNTMACHUNG/ INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Deckblattes wurde am 26. JULI 2024 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 26. JULI 2024


.....
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://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 leitungsauskunft@pledoc.de