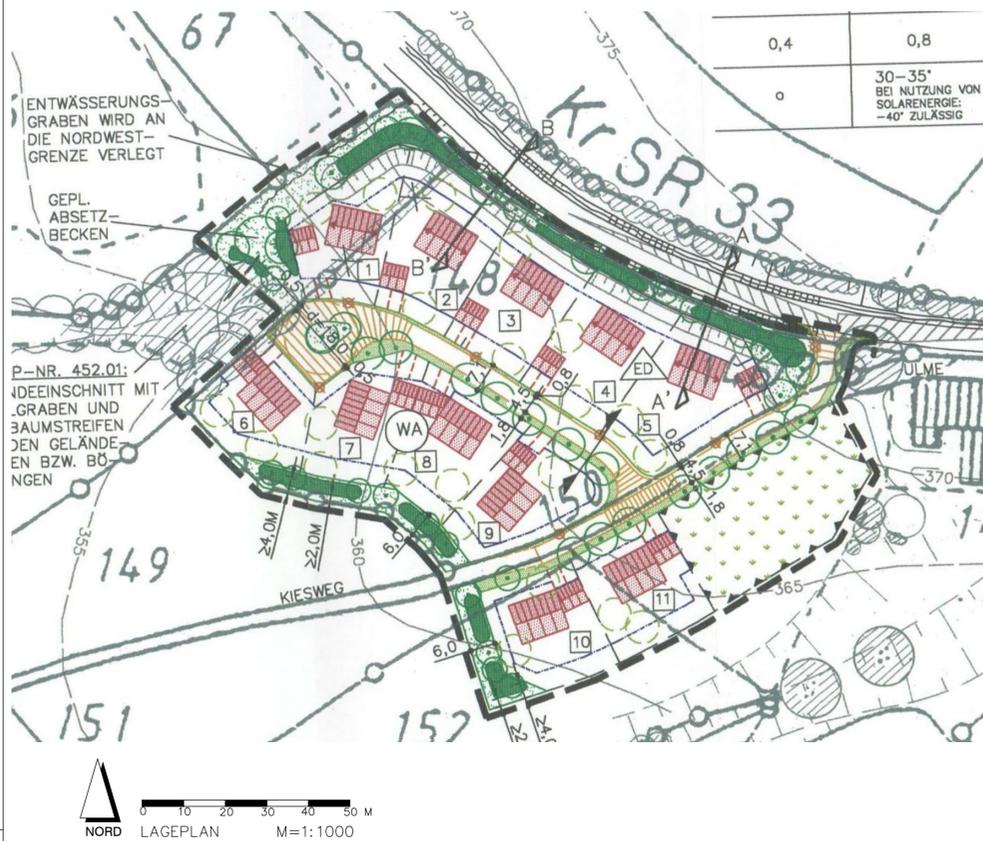


DERZEITIGER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "ALBERTSRIED - HOFFELD"



DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGS- MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN WA "ALBERTSRIED - HOFFELD"



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET NACH § 11 ABS.1 BAUNVO MIT DEN SONDERGEBIETEN SO 1, 2 UND 3. ZWECKBESTIMMUNG: WOHNEN, GEBÄUDE UND ANLAGEN ZUR HALTUNG VON PFERDEN
- SO₁** SONDERGEBIET 1 ZULÄSSIG IST WOHNEN
- SO₂** SONDERGEBIET 2 ZULÄSSIG IST WOHNEN, PRIVATE PFERDEHALTUNG, PRIVATER REITPLATZ, PRIVATE PFERDEKÖPPEL
- SO₃** SONDERGEBIET 3 ZULÄSSIG IST WOHNEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. 0,6/0,8 MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 2.2. 0,35 MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 2.3. III MAX. 3 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG (SO₁ UND SO₂)
II MAX. 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG (SO₃)
- 2.4. 6,5/7,0 MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFGSEITIGE WANDHÖHE IN METERN
SO₁: 6,5 M
SO₂: 6,5 M BEI WOHNGEBÄUDEN
7,0 M BEI LANWIRTSCHAFTLICHEN GEBÄUDEN
SO₃: 6,5 M

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1. **o** OFFENE BAUWEISE
- 3.2. **△** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 3.3. **---** BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1. **■** PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- 4.2. **—** STRASSENABGRENZUNGSLINIE

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

- 5.1. **■** PRIVATE GRÜNFLÄCHEN OHNE STANDORTFESTLEGUNG HECKENPFLANZUNG MIND. 2-REIHIG AUF MINDESTENS 50% DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN PRO PARZELLE ENTLANG DER SÜDOST- UND SÜDWESTGRENZE DES GELTUNGSBEREICHES. PFLANZUNG AUS STANDORTHEIMISCHEN STRÄUCHERN GEMÄSS ARTENLISTE UND VORGABEN IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER PUNKT 3.1.3, PFLANZZONENBREITE MIND. 4 M
- 5.2. **■** PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT STANDORTFESTLEGUNG HECKENPFLANZUNG MIND. 2-REIHIG MIT STANDORTFESTLEGUNG IM BEREICH DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ENTLANG DER NORDWESTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE BEI PARZ. 1, GESAMTLÄNGE: 31,50 M, AUS STANDORTHEIMISCHEN STRÄUCHERN GEMÄSS ARTENLISTE UND VORGABEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER PUNKT 3.1.3, PFLANZZONENBREITE MIND. 4 M
- 5.3. **○** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME – OHNE STANDORTFESTLEGUNG. MIND. 1 EINZELBAUM JE ANFANGER 300 QM ÜBERBAUBARER FLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN (MIND. 18 STÜCK), ARTEN GEMÄSS AUSWAHLLISTE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER PUNKT 3.1.2
- 5.4. **●** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME – MIT STANDORTFESTLEGUNG. ARTEN GEMÄSS AUSWAHLLISTE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER PUNKT 3.1.2
- 5.5. **A1 A2** FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT = AUSGLEICHFLÄCHEN A1 UND A2
- 5.5.1 **A1** FL. NR. 293/TF, GMKG. ALBERTSRIED AUSGANGSZUSTAND: INTENSIVGRÜNLAND TATSÄCHLICHE FLÄCHENGRÖSSE: 190 QM ANERKANNTE FLÄCHENGRÖSSE: 133 QM ANERKENNUNGSFAKTOR: 0,7
- 5.5.2 **A2** PFLANZUNG VON 3 LAUBBÄUMEN UND ENTWICKLUNG VON EXTENSIVGRÜNLAND.
- 5.5.2 **A2** FL. NR. 152/TF (ZUKÜNFTIG 1569/TF), GMKG. ALBERTSRIED AUSGANGSZUSTAND: INTENSIVGRÜNLAND TATSÄCHLICHE FLÄCHENGRÖSSE: 553 QM ANERKANNTE FLÄCHENGRÖSSE: 387 QM ANERKENNUNGSFAKTOR: 0,7
- MEHRREIHIGE GEHÖLZPFLANZUNG MIT OBSTBÄUMEN UND EXTENSIV GENUTZTEM GRÜNLAND

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1. **---** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, FL. NR. 293 (TF), 148 (ZUKÜNFTIG 1566) (TF), 150 (TF) UND 152 (ZUKÜNFTIG 1569) (TF), JEWEILS GEMARKUNG ALBERTSRIED
- 6.2. **SD** SATTELDACH
- 6.3. **PD** PULTDACH
- 6.4. **16,00** MASSANGABEN IN METERN
- 6.5. **---** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN HINSICHTLICH DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

C. PLANLICHE HINWEISE

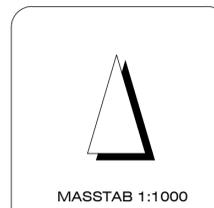
- 1. **148** GRUNDSTÜCKSGRENZEN, FLURNUMMERN
- 2. **■** GEHÖLZBESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- 3. **○** ZUR BESEITIGUNG VORGESEHENER JUNGER BÄUME
- 4. **■** GEBÄUDEBESTAND
- 5. **370,00** HÖHENLINIEN IN MÜ.NN LAUT BAYERN-ATLAS
- 6. **---** 1-M HÖHENLINIEN LAUT GELÄNDENIVELLEMENT
- 7. **■** MÖGLICHE WOHNGEBÄUDE, STADEL, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
- 8. **---** MÖGLICHE PARZELLIERUNG
- 9. **T** MÖGLICHE TRAFOSTATION BAYERNWERK NETZ GMBH (CA. 18-35 QM)
- 10. **15 M** 15 M – ANBAUVERBOTSZONE ZUR KREISSTRASSE SR 33
- 11. **△** SICHTDREIECKE 70 M/3 M
- 12. **■** NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL	MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE / BAUWEISE	DACHFORM MIT DACHNEIGUNGEN
WANDHÖHE	ANZAHL ZULÄSS. WOHNHEITEN

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. **LSG** LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "BAYERISCHER WALD"
- 2. **■** AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNG
- 3. **—** SW-KANAL

VORLIEGENDES DECKBLATT ERSETZT DEN AUSGANGSBEBAUUNGSPLAN WA "ALBERTSRIED - HOFFELD" VON 2000 FÜR DIESEN ÄNDERUNGS- UND ERWEITERUNGSBEREICH.



GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
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.

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.

DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "ALBERTSRIED - HOFFELD"

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

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mittels 1. Deckblatt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des 1. Deckblatts in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts in der Fassung vom erfolgte ebenfalls vom bis Zu dem Entwurf des 1. Deckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom das 1. Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den

Georg Edbauer (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

Schwarzach, den

Georg Edbauer (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum 9. Deckblatt wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schwarzach, den

Georg Edbauer (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT 24-89

24.07.24 Vorentwurf HA/HG
Geö. Anl. von
Gepr. NOV. 2024 HG
Bea. OKT. 2024 HA

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de