

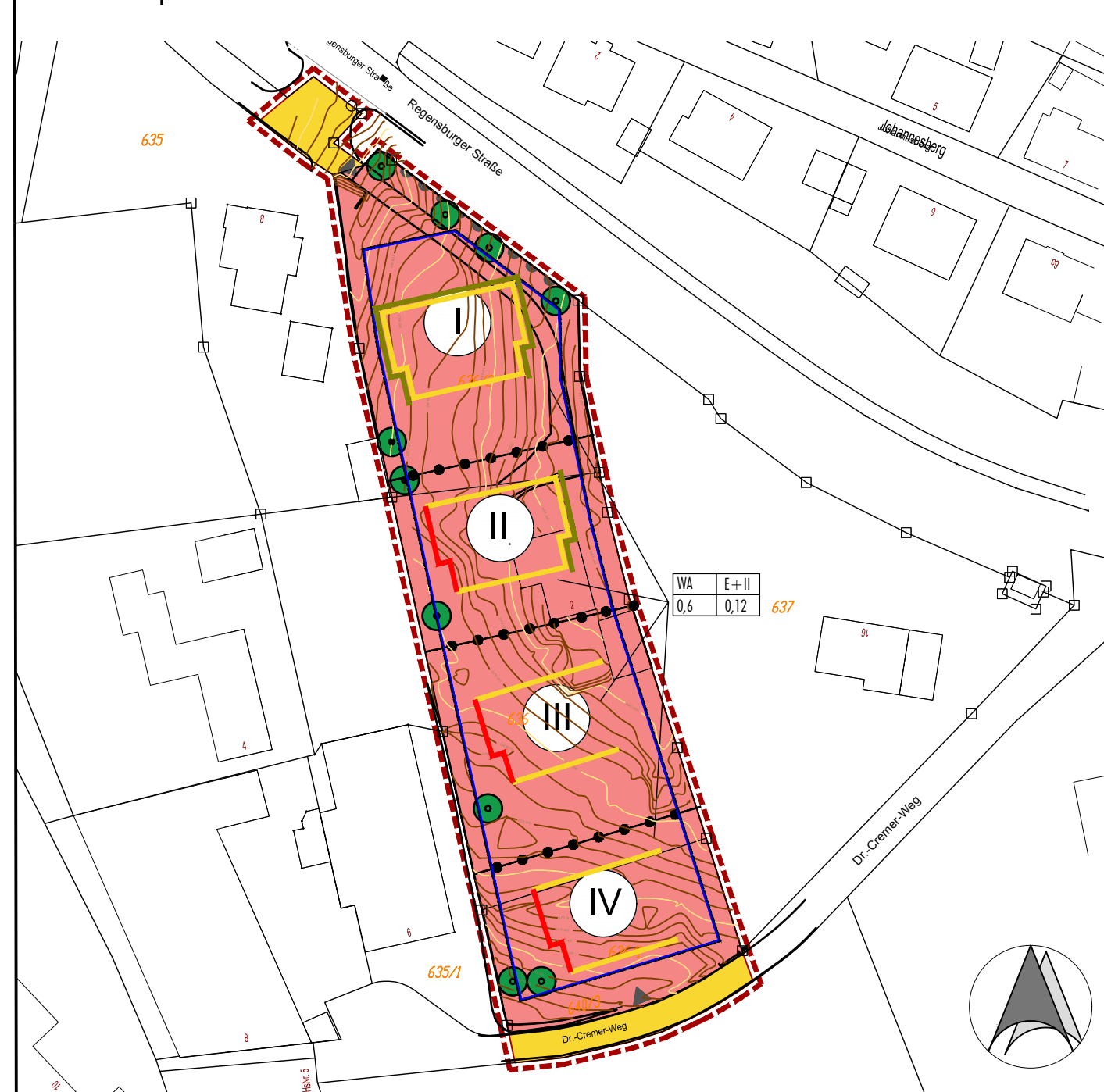


- B) Verbindliche Festsetzungen**
- Grenzen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ = 0,6 3.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
 - GFZ = 1,2 3.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.
 - E+II 3.3 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 3
 - 3.4 Maximal zulässige Firsthöhe / Attikahöhe über FOK: 10,50 m
 - Baugrenzen, Abstandflächen**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Eine Überlappung der Abstandsflächen in geringem Maß ist zulässig, sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.
 - Höhenlage/Gebäudehöhe**

Folgende Höhenkote darf mit der FOK des Erdgeschosses nicht überschritten werden:

 - Bereich I: max. 379,20 m ü. NN, Bereich II: max. 380,20 m ü. NN,
 - Bereich III: max. 379,70 m ü. NN, Bereich IV: max. 379,00 m ü. NN

Übersichtsplan M 1:5000



- Gestaltung der Gebäude**
 - 6.1 Außenputz, Fassadenbekleidung und Dachflächen der Gebäude sind in gedeckten Farben auszuführen. Extreme Farbkontraste zu Nachbargebäuden sind zu vermeiden (z.B. kräftiges rosa zu helle Gelb-, Grau- oder Blautöne). Signalfarben, reflektierende oder selbstleuchtende Farben sind unzulässig.
 - 6.2 Die Farbgebung der Dächer hat von Naturrot bis Rotbraun sowie Grau bis Anthrazit zu erfolgen. Nicht zulässig sind Farben in grün, blau, gelb, lila usw.
 - 6.3 spiegelnde oder reflektierende Verkleidungen oder Beschichtungen sind nicht zulässig.
 - 6.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Aufständerungen sind nicht zugelassen. Die Kollektorflächen müssen parallel zur First/Traufe und Dachfläche positioniert werden. Abtreppungen sind nicht zulässig. Kollektorflächen müssen zusammenhängend ausgeführt werden. Fassadenkollektoren sind zugelassen, müssen allerdings gestalterisch in die Fassade integriert werden.
 - 6.5 Werbeanlagen sind bis max. 1 m², Nasenschilder bis max. 0,3 m² zulässig. Unzulässig sind Leuchtreklamen.
- Verkehrsflächen**
 - 7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 7.2 Verkehrsfläche
 - 7.3 Grundstückszufahrt
 - 7.4 Stellflächen
Bei der Planung der Stellflächen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Schwarzenfeld zu beachten. Nähere Angaben hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
- Grünordnung, Natur und Landschaft**
 - 8.1 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume, Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm. Nicht standortgebunden, nur als mind. Stückzahl verbindlich. Jedoch mindestens je 4 Bäume in Zuordnung zur Regensburger Straße bzw. 2 zum Dr.-Cremer-Weg
 - 8.2 Bodenschutz, Wasserhaushalt
- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleideckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.
 - 8.3 Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen.
 - 8.4 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind in einem Abstand von mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu errichten und vorzupflanzen.
 - 8.5 Der Ausgleich entsprechend dem Bayerischen Leitfadens erfolgt auf einer Teilfläche Flnr. 529, Gemarkung Högling und ist im Umweltbericht beschrieben.

A) Planzeichnung M 1:1000

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Lärmschutz

- 9.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
- 9.2 In den festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur zulässig, sofern diese über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, belüftet werden können.
- 9.3 Abweichend von Abs. 9.2 ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (verglasete Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzkerer, Wintergartenkonstruktionen, Laubganganschließungen o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschritten wird.
- 9.4 Abweichend zu Abs. 9.3 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kahlloggien o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicher stellen.
- 9.5 In den in der Abbildung dargestellten Bereichen ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen oder vergleichbare Außenwohnbereiche) nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, Verglasungen bei Balkonen/Loggien usw.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.
- 9.6 In den gekennzeichneten Bereichen sind keine schutzbedürftigen Immissionsorte von Wohnungen nach TA Lärm zulässig

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 10.1 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 10.2 Für den Straßenbausträger der BAB A 93 sowie der Staatsstraße besteht keine Verpflichtung zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der jeweiligen Straßen.
- 10.3 Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße darf, auch im Zufahrtbereich, kein Schmutz- und Regenwasser zugeleitet werden. Niederschlagswasser darf bewusst nicht oberflächlich der Gemeindestraße zugeleitet werden.
- 10.4 Auf die Freihaltung des Lichtraumprofil der Staatsstraße sowie der Gemeindestraße ist bei der Wahl der Bepflanzung (Baumkronen) zu achten.
- 10.5 Im Bereich Traunricht ist alter Bergbau dokumentiert. Unterlagen hierüber liegen dem Bergamt Nordbayern nicht vor. Bei den Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen usw.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

C) Hinweise und Empfehlungen / nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude mit Hausnummer
 - bestehende Flurstücksnummer
 - Höhenschichtlinien vorh. Gelände
- Auf die entsprechend der Bauvorlagenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrlinien wird hingewiesen.
Stützmauern müssen auf dem eigenen Grundstück standsicher errichtet werden.
Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:
Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen.
Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breit-flächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2016
Vermessung: Büro Janka

D) Textteil

Beitrag des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist ein Textteil mit Begründung inkl. Umweltbericht.
Es liegen folgende Unterlagen bei:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	Stand Dezember 2016	30 Seiten
- Geruchs- und Luftschadstofftechnische Untersuchung	Stand Juni 2017	25 Seiten
- Schalltechnische Untersuchung	Stand Juli 2017	64 Seiten
- Untersuchung zur Blendwirkung	Stand Juni 2017	21 Seiten

E) Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Marktrat hat in der Sitzung vom 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.12.2016 hat in der Zeit vom 01.01.2017 bis 03.02.2017 stattgefunden.
 - frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.12.2016 hat mit Anschieben vom unter Fristsetzung bis 15.09.2017 stattgefunden.
 - Beteiligung der Behörden**
Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben vom unter Fristsetzung bis 15.09.2017 beteiligt.
 - Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2017 bis 15.09.2017 öffentlich ausgelegt.
 - Satzungsbeschluss**
Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Schwarzenfeld, den (Siegel)
Bürgermeister Manfred Rodde
 - Ausfertigung**
Ausgefertigt
Schwarzenfeld, den (Siegel)
Bürgermeister Manfred Rodde
 - Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde amgemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Schwarzenfeld, den (Siegel)
Bürgermeister Manfred Rodde
- Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den
Landschaftsarchitekt Manfred Neidl

Markt Schwarzenfeld
Viktor-Koch-Straße 4
92521 Schwarzenfeld

vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Traunricht - Dr.-Cremer-Weg"



Vorentwurf: 14.12.2016
Entwurf: 15.02.2017
Entfassung:

Planung:
NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel: 09661 / 1047-0, Fax: 09661 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

