



VERFAHRENSVERMERKE a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.09.2006 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 11.08.2004 bis zum 26.09.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsbildlich bekannt gemacht.	VORENTWURFSPHASE b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplans (in der Fassung vom 29.06.2004) in der Zeit vom 20.08.2005 bis zum 21.07.2005 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.	ENTWURFSPHASE c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.05.2005 wurde mit der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans (in der Fassung vom 29.06.2004) in der Zeit vom 23.08.2004 bis zum 26.09.2004 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.	ENTWURFSPHASE d) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.02.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2006 bis zum 07.05.2006 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.	ENTWURFSPHASE e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.03.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2007 bis zum 17.06.2007 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.	SATZUNG f) Die Grosse Kreisstadt Schwandorf hat durch Beschluss des Stadtrats vom 18.12.2008 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2007 als Satzung beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.	AUSFERTIGUNG g) Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde daraufhin ausfertigt. Schwandorf, den 22.01.2008 (Siegel) Helmut Hey Oberbürgermeister	BEKANNTMACHUNG h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde vom 23.01.2008 bis zum 25.02.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Schwandorf, den 28.02.2008 (Siegel) Helmut Hey Oberbürgermeister
---	---	--	--	---	--	---	--

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Bauförderung, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5 Baugruppe
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsfächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Mehrzweckflächen (Fußweg, Gehweg, überfahrbar)
 - Stellen für öffentliche Stellplätze und Eingrünung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.1 Wasserflächen
 - 10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 10.3 Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserergrünung festgesetztes Wasserschutzgebiet
 - Überschwemmungsgebiet HQ100
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB)
 - 13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Blotopfläche 6738-77, Teilfläche 5 der Bayerischen Blotopkartierung
- Sonstige Planzeichen
 - 15.10 Höhenlage bei Festsetzungen festgesetzte Geländehöhen im Überschwemmungsgebiet HQ 100
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

GRÜNORDNUNGSPLAN

- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO müssen einem Mindestabstand von 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einhalten.
- Baum, zu pflanzen (Ap = Acer platanoides - Spitz-Ahorn; Ac = Acer campestre - Feld-Ahorn)
- Sträucher, zu pflanzen (Auffällige Arten im Grünordnungsplan)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 I V. m. § 19 BauNVO
max. zulässige GRZ: 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 I V. m. § 20 BauNVO
max. zulässige GFZ: 0,6

2.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone II
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser in den dafür vorgesehenen Bereichen
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

4.1. Gestaltung baulicher Anlagen

Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mitlig des Grundstücks) bis zum Schwellenrand der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Im gesamten Grundstücksbereich kann zwischen den folgenden 3 Bautypen gewählt werden:

TYP A	Wandhöhe freistehend:	max. 6,00 m
	Dachform: -neigung:	Pultdach max. 15°
	Dachüberstand:	Ortgang max. 0,5 m
	Trüffel:	max. 1,5 m
TYP B	Wandhöhe:	max. 7,00 m
	Dachform: -neigung:	flaches Satteldach max. 30°
	Dachüberstand:	Zeildach max. 0,3 m
	Trüffel:	Ortgang max. 0,5 m
TYP C	Wandhöhe:	max. 5,00 m
	Dachform: -neigung:	stilles Satteldach 35° bis 50°
	Dachüberstand:	Ortgang max. 0,3 m
	Trüffel:	max. 0,5 m

Für alle drei Bautypen gilt:
Dachdeckung: naturfarbene Dachsteine aus Ziegel oder Beton; Gründächer
Dachaufbauten: Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung
2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,50 m Ansichtsbreite, Abstand zum Ortgang min. 2,50 m
oder
1 Zwerchgiebel, Breite max. 4,00 m, Abstand zur Giebelwand min. 3,00 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

- Grenzbebauung:** Grenzbebauung: Bei Doppelhausbebauung bzw. bei Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgebildet sein. Der Dachplanende hat sich dem Erstoplanenden anzupassen.
- Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Pro Grundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig
- Anzahl der Stellplätze**
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
1 Wohneinheit: 2 Stellplätze
2 Wohneinheiten: 3 Stellplätze
3 Wohneinheiten: 5 Stellplätze
- Einfriedigung:** Holz- bzw. Metallzäune, max. 1,2 m hoch und "lebende" Zäune (z. B. Heibuchenhecke); an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ohne oberirdischen Sockel, max. 1,2m hoch, hier auch hinterplanzte Maschendrahtzäune.
- versiegelte Flächen:** sind auf Privatgrundstücken grundsätzlich nicht zulässig. Zu befestigende Flächen sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken und gut durchlässig auszuführen (z. B. wasserdurchlässige Beläge, Beläge auf Fuge gesetzt, Rasengittersteine etc.)
- Abstandsflächen nach Art. 6 BauBO**
Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung Art. 6, 7.
- Wasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Unterlektierungen sind in wasserdichter Bauweise (z. B. weiße Wanne) auszuführen. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen auf Unterlektierungen zu verzichten.
- Feuerungsanlagen**
 - Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Firstes hochziehen
 - In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GRÜNORDNUNGSPLAN

- Anpflanzungen in privaten Grünflächen:** Bei Anpflanzungen in privaten Gärten sind standortgerechte und möglichst heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Je 400qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. (Liste siehe Anhang Erläuterungsbericht Grünordnungsplan)
- Zur Vermeidung des Oberflächenwasserabflusses** wird festgesetzt, dass die Einleitung von Oberflächenwasser auf das Mindestmaß zu beschränken ist und die Verickierung von unverschlümmtem Dachwasser weitestgehend breitflächig vorgenommen werden soll. Die Verwendung von Regenwasserzisternen ist zugelassen.
- Grundstückszufahrten und Parkflächen:** nur verickerungsfähige Beläge (Rasenlufengpflaster, wasserdurchlässige Betonsteinbeläge, wassergebundene Decken oder Vergleichbares)
- Terrassierungen:** begrünte Trockenmauern bis 0,60m Höhe
- Verbot tiergruppenerschädigender Anlagen/Bautelle:** Die Ausführung von Zäunen erfolgt ohne Sockel mit Höhenversatz (Durchlässigkeit für Kleintiere)

PLANLICHE HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN

Kenzeichnungen und Nachfristliche Übernahmen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- best. Flurstücksgrenzen, Flurpunkte
- 20kV-Leitung, oberirdisch mit Sicherheitszone
- best. Wohn- bzw. Nebengebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagene Baukörper

TEXTLICHE HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN

- Wasserschutz:**
 - Aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet wird empfohlen, auf Öheltungsanlagen zu verzichten. Es ist vorzugsweise auf andere Energieträger, wie z. B. Gas zurückzugreifen. Andernfalls ist der Tank zusammen mit allen Anschlüssen und Öffnungen (Öleinfüllstutzen, Belüftung) so zu sichern, dass von aussen kein Wasser eindringen kann. Darüber hinaus ist der Tank durch geeignete Halterungen gegen Aufschwimmen zu sichern. Bei der Anordnung und Bemessung ist zu beachten, dass je nach Größe des Tanks erhebliche Auftriebskräfte entstehen können. Bei Bemessung der Halterungen ist ein leerer Tank anzusetzen.
 - Grundstücke innerhalb der Wasserschutzzone: Die Verordnung des Landratsamtes Schwandorf über das Wasserschutzgebiet (Gemarkung Klardorf) ist zu beachten. Die Verbote (§§ der Verordnung) sind einzuhalten. Für Grundstücke, die innerhalb der Wasserschutzzone liegen, sind Heizöltagerungen und dementsprechend Öheltungen nicht zulässig.
- Hochwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Nach Wasserhaushaltsgesetz (§ 31b Abs. 4 Satz 3 WHG) bedarf nunmehr die Errichtung und die Erweiterung jeder baulichen Anlage im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Genehmigung der unteren Wasserrechtsbehörde (auch baurechtlich genehmigungsfreie Anlagen, wie z.B. Gartenhäuser unter 75 m² unbaubar Raum).
 - Eine wasserrechtliche Genehmigung darf nur unter folgenden Voraussetzungen erteilt werden:
 - die Hochwasserentlastung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenen Rückhaltersaum wird zeitgleich ausgeglichen (d.h. der ertrachte Ausgleich ist Genehmigungsvoraussetzung)
 - der Wasserstand und der Abfluss wird bei Hochwasser nicht nachteilig verändert
 - der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt
 - es wird hochwasserangepasst ausgeführt (z.B. wasserdicke Wanne) oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.
 - Die Grundstücke müssen auf die jeweils festgesetzten Geländehöhen angeheben werden.
- Aufgrund der Lage im Hochwassergebiet wird empfohlen, auf Öheltungsanlagen zu verzichten. Es ist vorzugsweise auf andere Energieträger, wie z. B. Gas zurückzugreifen. Andernfalls ist der Tank zusammen mit allen Anschlüssen und Öffnungen (Öleinfüllstutzen, Belüftung) so zu sichern, dass von aussen kein Wasser eindringen kann. Darüber hinaus ist der Tank durch geeignete Halterungen gegen Aufschwimmen zu sichern. Bei der Anordnung und Bemessung ist zu beachten, dass je nach Größe des Tanks erhebliche Auftriebskräfte entstehen können. Bei Bemessung der Halterungen ist ein leerer Tank anzusetzen.



Große Kreisstadt Schwandorf

Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Birken- und Erffleckäcker, -Nördlicher Teil"

-SATZUNG-

Stadtbaumeister; Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan
Dipl. Ing. Franz-Josef Kreuß
Landschaftsarchitekt BDLA
Eggeners Strabe 40 92224 Arnberg
Landschaftsplanung Grünordnung UVP
Ökologische Gutachten Reaktivierung
von Naturdenkmalen

Maßstab 1:1000
12.12.2007