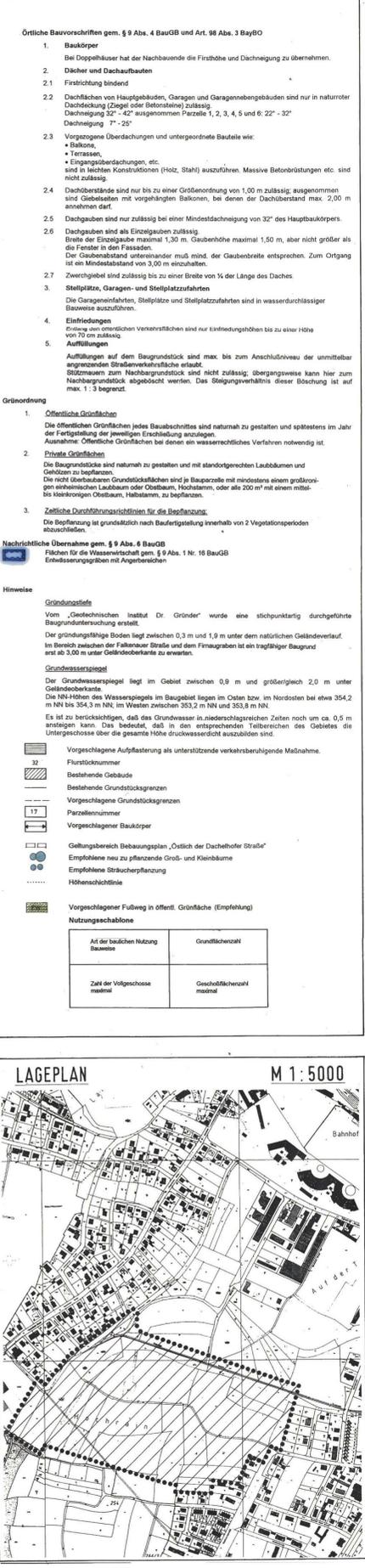




- Festsetzungen:**
- Planliche Festsetzungen:**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
  - Zulässig sind Wohngebäude.
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.
    - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 24 bis 27 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
1. Allgemeines Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 0,4**
- 0,4** Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO als Höchstgrenze
- Die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen als in § 20 Abs. 1 BauNVO angegeben, werden bei der Berechnung der Geschosflächenzahl nicht berücksichtigt.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Bauweise, Bauformen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Reihen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
- Bauweise gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Nur Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
- Kindertagen
- Verkehrflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Öffentlicher Fußweg / Radweg
- Einfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Anzupflanzende Straßenbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Anzupflanzende und groß Kronige Laubbäume, Stammumfang mind. 18 cm in 1 m Höhe
- Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
- Elektrizitätsversorgung / Gasversorgung
- Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Trinkwasseranlagen
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Plan
- Spielplatz
- Flächen zur Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen u. Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlage und der Stadt Schwandorf zu belastende Fläche
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwandorf zu belastende Fläche
- Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Garagen und überdeckte Stellplätze
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Sonstige Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Egelsee-Süd“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen Zweckbestimmung Garagen
- Textliche Festsetzungen:**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1** Ausschluß von Nutzungen
- Im WA werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:
- Betriebe des Bergbau- und Gewerbetreibens,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbetriebe,
  - Tankstellen.
- 1.2** Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Nebenanlagen gelten untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugrenzen gelegenen Grundstücke oder des Baugelbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören auch Anlagen und Einrichtungen für die Verkehrsberuhigung.
- Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig:
- Teppichkopfstangen, offene Stellplätze (soweit aufgrund der BauNVO erforderlich)
  - Wäschetrockneranlagen, Pergolen nach BauNVO genehmigungsfreie Nebengebäude, auch überdeckte Abstellplätze für Abfallbehälter, Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 20 qm Grundfläche
- Ausnahmen nach § 14 Abs. (2) für die Versorgung des Baugelbietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen** können zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Folgende Wandhöhen von Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberem Abschluß der Wand sind an den Traufseiten höchstens zulässig:
- Bei Gebäuden E + I = II 6,00 m  
E + II = III 9,40 m
- Bei Garagen und Nebengebäuden 3,00 m
- Bei Gartenhäusern 2,30 m
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- In Wohngebäuden sind max. 3 Wohnungen zulässig, ausgenommen die Gebäude auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 6.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen nach § 6 BauNVO. Die Abstandsregelung nach der BauNVO hat Vorrang gegenüber den Baugrenzen.
- 5. Garagen und Stellplätze**
- Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur in begründeten Fällen zulässig.
- 6. Leitungen**
- Leitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
- 7. Öffentliche Verkehrsflächen**
- Die Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Wahl der Belagarten wird mittels einer großmaßstabigen Gestaltungplanung festgelegt.
- 7.1** Sammelstraße am Tralgraben
- Gesamte Fahrbahnbreite max. 6,50 m
- Die nördliche Fahrbahn mit einer Breite von 2,00 m und der südliche Rad- und Fußweg (2,50 m / 2,50 m) ist durch einen ausreichend breiten Grünstreifen von der Fahrbahn und den angrenzenden Bestandsgebäuden abgetrennt.
- 7.2** Quartierstraße (Erschließungsstraße „Egelsee-Süd“)
- Gesamte Fahrbahnbreite 5,50 m
- Der nördwestliche Geh- und Radweg (1,30 m / 1,60 m) ist durch einen 1,80 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.
- Der südöstliche Gehweg von 1,00 m Breite ist durch einen 1,80 m breiten Parzellenstreifen von der Fahrbahn getrennt.
- Der südöstliche Parzellenstreifen ist mit einem Pflaster aus Betonsteinen mit offener Rasenfläche herzustellen.
- 7.3** Wohnwege (Schleifen)
- Gesamte Fahrbahnbreite 5,50 m unterteilt in 4,00 m breite Fahrbahn mit überfahrbarem Gehwegbereich von 1,50 m
- Zwischen Fahrbahnrand und Grundstücksgrenze verbleibt an beiden Seiten ein 50 cm breiter Schotterrasenstreifen.
- Die öffentlichen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen und mit einem Pflaster mit offener Rasenfläche zu befestigen.
- 7.4** Falkenauer Straße
- Gesamte Fahrbahnbreite 8,00 m unterteilt in 5,50 m breite Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg, Gehwegbreite 1,50 m + 2,00 m nördlicher Fahrbahnbereich, 1,50 m südlicher Fahrbahnbereich. Im Bereich der Einmündung der Neiler Straße erfolgt eine verkehrsberuhigte Aufweitung der Fahrbahnbreite auf 9,00 m
- 8. Immissionschutz**
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur standortgerechten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossener Kollis entsprechend der Auswahlliste (siehe Gestaltungsempfehlungen) auszuführen.
- Je 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 4 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche anzupflanzen. Je 50 qm Pflanzfläche sind mind. 20 Sträucher der o. g. Arten mit einer Mindesthöhe von 100 cm anzupflanzen.
- Die einzelnen Arten sollen zu Gruppen zwischen 5 und höchstens 15 Stück zusammengepflanzt werden.
- Die Bepflanzung soll mit einer standortgerechten Gassensaat vorgenommen werden.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.



**3. Änderung des Bebauungsplans**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz hat in der Sitzung vom 04.10.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

**Auslegung**

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2006 bis 22.11.2006 öffentlich ausgestellt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.

**Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 18.06.2007 die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Ausfertigung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 16.07.2007 ausfertigt.

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde vom 18.07.2007 bis 21.08.2007 gemäß § 10 Abs. 3, Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

**Große Kreisstadt Schwandorf**

**3. Änderung des Bebauungsplans**

**Egelsee - Süd**

**- SATZUNG -**

**Stand 04.10.2006**

Stad Schwandorf  
Sachgebiet Stadtplanung  
Spitalgarten 1  
92421 Schwandorf

**Maßstab 1 : 1000**

**Bearbeitung**

Fürth i.Wald, den 13.03.97

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung.

Die Planunterlagen haben den Stand vom September 1996.

Siegi Wild  
Dipl.-Ing. Architekt

**Planunterlagen**

Fürth i. Wald, den 13.03.97

Siegi Wild  
Dipl.-Ing. Architekt

**Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 30.07.1996 die Aufteilung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB am 22.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Hans Kraus  
Oberbürgermeister

**Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.1997 hat in der Zeit vom 30.04.1997 bis 30.05.1997 stattgefunden.

Hans Kraus  
Oberbürgermeister

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 24.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hans Kraus  
Oberbürgermeister

**Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.1997 bis 26.09.1997 ausgestellt.

Hans Kraus  
Oberbürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.03.1998 als Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hans Kraus  
Oberbürgermeister

**Bekanntmachung-Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den 27.07.1998

Hans Kraus  
Oberbürgermeister

**1. Änderung Bebauungsplan**

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 4 vom 02.03.1999 die Änderung des Bebauungsplans „Egelsee-Süd“ (Deckblatt Nr. 1) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Änderung umfasst den Bereich der Parzellen Nr. 124 bis 127 (an der Falkenauer Straße), die Bebauungsplanänderung und die planlichen Festsetzungen entsprechen der Tekturplanung vom 08.02.1999.

**1. Änderung In-Kraft-Treten**

Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

**2. Änderung Bebauungsplan**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat die Änderung (einschließlich Begründung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.07.1999 als Satzung am 19.10.1999 beschlossen.

**2. Änderung Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat die Änderung (einschließlich Begründung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.07.1999 als Satzung am 19.10.1999 beschlossen.

**2. Änderung In-Kraft-Treten**

Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.