

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 I. V. m. § 19 BauNVO
max. zulässige GRZ (entsprechend der Nutzungsschablone): **0,3**
Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 I. V. m. § 20 BauNVO
max. zulässige GFZ (entsprechend der Nutzungsschablone): **0,5**
 - Zahl der Vollgeschosse** als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: **II**
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser
 - Örtliche Bauvorschriften**
 - Gestaltung baulicher Anlagen**
Als **Wandhöhe** gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenerkerfläche (nützlich des Grundstückes) bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Anlaufspunkt) traufseitig gemessen. Im Geltungsbereich kann zwischen folgenden **Bauweisen** gewählt werden:
 - TYP A**
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform/-neigung: flaches Satteldach
Zeldach, Walmdach
Dachüberstand: Organg
Traufe
 - TYP B**
Wandhöhe: max. 4,30 m
Dachform/-neigung: steiles Satteldach
Dachüberstand: Organg
Traufe
 - TYP C**
Wandhöhe: max. 8,0 m
Dachform/-neigung: Pultdach
Dachüberstand: Organg
Traufe
- Für alle Bauweisen gilt:**
naturfarbene Dachsteine aus Ziegel oder Beton; Gründächer
Metalleindeckung (bei Typ A und C zulässig)
Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung zulässig:
Dachgäulen mit max. 1,50 m Anstrichbreite, Abstand zwischen den Gäulen mind 1,5 m.
Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m
1. Zwischengiebel, Breite max. 1/3 der Hauslänge, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m
Die OK-F im Erdgeschoss ist max. 0,5 m über der Oberkante der Öffentlichen
Straßenverkehrsfläche mittig des jeweiligen Grundstücks zulässig.
Garagen, Carports, Nebengebäude:
sind entsprechend der Gestaltung des Hauptgebäudes auszubilden.
Wandhöhe: max. 3,00 m
Dach: begrünte Flachdächer sowie Pultdächer sind zusätzlich, zu den bei Hauptgebäuden zugelassenen Dachformen/-deckungen, zulässig. Der **Mindestabstand zur Straßenbegrenzungsfläche** muss 5,00 m betragen.
Grenzbebauung: Bei Doppelhausbauweise bzw. bei Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgeführt sein. Der Nachplanende hat sich dem Einflansplan anzupassen.
Garagen und Carports, sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder innerhalb der Baufelder zugelassen. Nebenablagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen möglich.

Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigung 30er Zone
 - Fußweg
 - Park- und Grünstreifen
- Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Hochwassergrenze HQ100
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen Stellplätze und Garagen
Nutzungsschablone
1 = Art der baulichen Nutzung
2 = max. zulässige Grundflächenzahl
3 = max. zulässige Geschosflächenzahl
5 = max. Zahl der Wohneinheiten
Mit Leitungssprechen zu belastende Flächen

Planliche Hinweise

- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - amtliche Flurstücksgrenzen
 - Wohngebäude Bestand

Textliche Festsetzungen

- Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
1 Wohneinheit: 2 Stellplätze
2 Wohneinheiten: 3 Stellplätze
- Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen:
- Einführung
Straßenseitig sind senkrechte Holz- bzw. Metallzäune sowie lebende Zäune aus einheimischen Laubbepflanz wie z. B. Liguster, Weide, Hehn- und Rotbuche zulässig. An den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind auch Mischreihenpflanzungen zulässig. Diese müssen mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Die Zäune darf max. 1,20 m betragen, oberhalb der Zaunsohle sind nicht zugelassen.
- 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 BayDO
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
die Kabelverlegung der Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.
- Wasserschutz**
Unterkehlungen sind in wasserreicher Bauweise (z.B. weiße Wanne) auszuführen. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen auf Unterkehlungen zu verzichten.
- Feuerungsanlagen**
Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Firstes hochzusetzen.
In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Private Grünflächen - Hausgärten
Die Begrünung der Hausgärten mit Bäumen hat gemäß der Artenliste (liegt der Begründung bei) zu erfolgen. Zusätzlich dürfen alle Arten von Obst- und Nussbäumen gepflanzt werden. Pro 300m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum der Wuchshöhe 2 oder ein Obst- oder Nussbaum zu pflanzen. Werden die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Einfindungen des privaten Grüns mit geschichteten Hecken hinterpflanzt, hat dies gemäß der Artenliste zu erfolgen. Fassaden- und Sichtschutzelemente können mit Kleingehölzen begrünt werden. Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Bäume: Kleinbäume, mind. 3xv STU 18/20 (Hausgärten, Grünflächen); Obstbäume: Hochstämmle, mind. STU 12/14

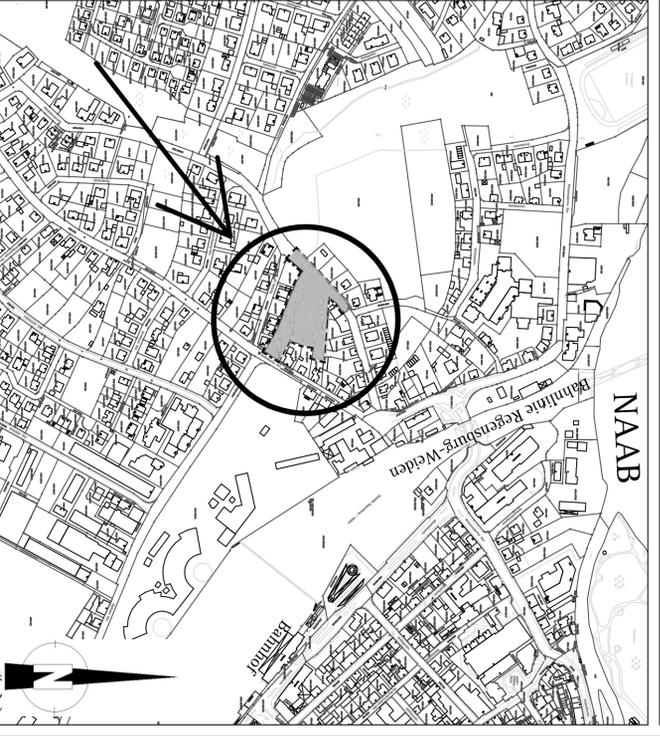
Textliche Hinweise

- Oberflächenwasser:**
Es wird empfohlen, das von den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallendes und unverschnitztes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Rigole oder Sickerschacht) auf privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagsfreisetzungsvorschrift (NW/FreiV) und den dazu eingangenen Technischen Richtlinien (TREGNV) sind zu beachten.
- Regenerative Energien:**
Die Installation von Solar Kollektoren auf den Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiehäuser etc.).

Verfahrensvermerke

- AUFSTELLUNG**
Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz hat in der Sitzung vom 30.11.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.05 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsblich bekannt gemacht.
- VORENTWURFSPHASE**
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.05 in der Zeit vom 25.01.05 bis 28.02.05 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.
- ENTWURFSPHASE**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.05 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.05 bis 12.07.05 öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.
- SATZUNG**
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 24.10.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG**
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2005 einschließlich des Umweltschutzes in der Fassung vom 25.01.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2006 bis 27.03.2006 öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.
- SATZUNG**
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 03.04.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2005 aufgehoben. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 03.04.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2005 einschließlich des Umweltschutzes vom 25.01.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erneut als Satzung beschlossen.
- Schwandorf, den 18.04.2006
(Siegel)
- AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt.
- Schwandorf, den:
(Siegel) Helmut Hey Oberbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom bis gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Schwandorf, den:
(Siegel) Helmut Hey Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Schwandorf



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gabelsbergerstraße"

Maßstab 1:1000

26.07.2005

Stadtbaupant Sachgebiet Stadtplanung Spitalgarten 1 92421 Schwandorf