

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1. **WA**
Innerhalb des WA wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 2. 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:
entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone: **0,3**
- Geschoßflächenzahl (GFZ)** gem. § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
- max. zulässige GFZ:
entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone: **0,5**
- 2.2. **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: **II**
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1. **offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser
- 4. Örtliche Bauvorschriften**
- 4.1. Gestaltung baulicher Anlagen
- Als **Wandhöhe** gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mittig des Grundstückes) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Anfallspunkt); Bei Puttdach firstseitig gemessen.
- Im Geltungsbereich kann zwischen den folgenden **3 Bautypen** gewählt werden:
- | TYP A | Wandhöhe (firstseitig): | max. 8,00 m |
|---------------------------|-------------------------|-------------|
| Dachform/-neigung: | Puttdach | max. 15° |
| Dachüberstand: | Ortgang | max. 0,5 m |
| | Traufe | max. 0,5 m |
| | First | max. 1,5 m |
| TYP B | Wandhöhe: | max. 6,50 m |
| Dachform/-neigung: | flaches Satteldach | 15° - 25° |
| Dachüberstand: | Ortgang | max. 0,3 m |
| | Traufe | max. 0,5 m |
| TYP C | Wandhöhe: | max. 4,30 m |
| Dachform/-neigung: | steiles Satteldach | 35° - 48° |
| Dachüberstand: | Ortgang | max. 0,3 m |
| | Traufe | max. 0,5 m |
- Für alle 3 Bautypen gilt:**
- Dachdeckung:** naturrote Dachsteine aus Ziegel oder Beton; Gründächer
Metalleindeckung (bei Typ A und B zulässig)

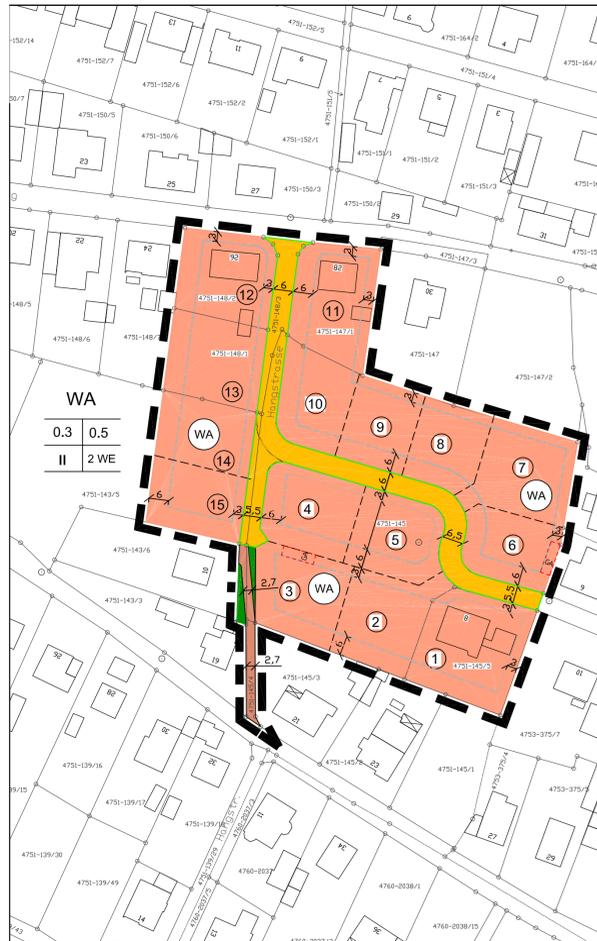
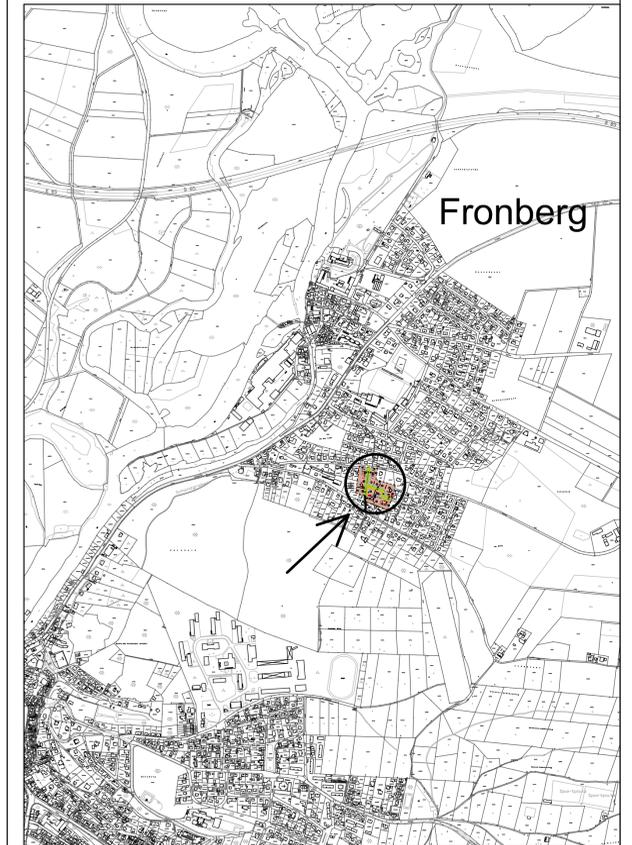
Textliche Festsetzungen

- Dachaufbauten:** Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung zulässig:
2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,50 m Ansichtsbreite, Abstand zum Ortgang mind. 2,5 m oder
1 Zwerchgiebel, Breite max. 4,00 m, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m
- Sockelhöhe:** Die OKFF im Erdgeschoß ist max. 0,5 m über der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mittig des jeweiligen Grundstückes zulässig.
- Garagen, Carports, Nebengebäude:** Garagen, Carports und Nebengebäude sind entsprechend der Gestaltung des Hauptgebäudes auszubilden.
Wandhöhe: max. 3,00 m
Dach: begrünte Flachdächer sowie Puttdächer sind zusätzlich, zu den beim Hauptgebäude zugelassenen Dachformen/-deckungen, zulässig.
Der **Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie** muss 5,00 m betragen. **Grenzbebauung:** Der Nachplanende hat sich dem Erstoplanenden anzupassen.
Garagen, Carport und Nebenanlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder innerhalb der Baufelder zugelassen.
- 4.2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- 4.3. Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 4.4. Einfriedung
Straßenseitig sind senkrechte Holz- bzw. Metallzäune sowie lebende Zäune aus einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Diese müssen mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden.
Die Garagenzufahrten sind ohne Einfriedung zu gestalten
Die Zaunhöhe darf maximal 1,20 m betragen, Zaunsockel sind nicht zugelassen.
- 4.5. Flächenversiegelung
Zu befestigende Flächen sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Sie sind grundsätzlich möglichst durchlässig auszuführen (z.B. Pflaster mit Fugen, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke, usw)
- 4.6. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.
- 4.7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 8 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Kabelverlegung der Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.
5. Grünordnerische Festsetzungen
- 5.1. **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 Laubbaum der Wuchsklasse 2 oder ein Obst- oder Nussbaum zu pflanzen. Werden die im

Textliche Festsetzungen

- Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Einfriedungen des privaten Grün mit geschnittenen Hecken hinterpflanzt, hat dies gemäß der Artenliste zu erfolgen. Fassaden und Sichtschutzelemente können mit Klettergehölzen begrünt werden. Zufahrten zu Garagen und Gehöften sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (z.B. Pflaster mit Fugen, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke, usw.)
Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Bäume: Kleinbäume, mind. 3xv STU 18/20 (Hausgärten, Grünflächen); Obstbäume: Hochstämme, mind. STU 12/14
- 5.2. **Öffentliche Grünflächen**
Die Grünflächen im öffentlichen Straßenraum sind als Baumgräben mit Rasen oder Schotterrasen auszubilden bzw. mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen.
Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.
Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Bäume: Fertige Alleebäume, mind. 4xv STU 20/25 (Straßenraum); Heister/Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 125 cm, Breite mind. 80 cm; Sträucher: v.Str., mind. 5-7 Grundtriebe, Höhe mind. 80 cm, Bodendecker: 2-3xv.; Topfballen, Höhe mind. 20 cm.
- TEXTLICHE HINWEISE:**
- Oberflächenwasser**
Die anfallenden, nicht wesentlich verschmutzten Oberflächenwässer sind nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenebene zu versickern.
Es wird empfohlen, das anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Hierbei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (TRENGW) zu beachten.
- Regenerative Energien**
Die Installation von Sonnenkollektoren auf den Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiehäuser etc.).
- Bodendenkmäler**
Die archäologische Befundsituation muss im Vorgriff auf die Bebauung untersucht werden. Diese Klärung erfolgt durch die fachliche Betreuung des Erdaushubs auf den Erschließungsstraßen (Wege, Kanal usw.) bzw. beim Grundaushub der einzelnen Gebäude. Die Erdarbeiten müssen mit einem Bagger mit Humusschaufel nach Vorgaben des LfD erfolgen. Es ist anzuraten, die Erdarbeiten rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn durchführen zu lassen, damit durch eine möglicherweise notwendig werdende archäologischen Ausgrabungen keine zeitliche Verzögerung des Bauvorhabens eintritt. Bei rechtzeitiger Terminierung (3-4 Wochen voraus) kann die fachliche Aufsicht durch Mitarbeiter des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Bei Personalausgang oder kurzfristig benötigter archäologischer Betreuung ist auf Fachpersonal einer Grabungsfirma zurückzugreifen. Im Falle, dass Bodendenkmäler auftauchen, muss eine fachgerechte Ausgrabung und Dokumentation erfolgen, deren Kosten der Maßnahmeträger zu tragen hat. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

Übersichtslageplan



Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
3. Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentlicher Fuß- und Radweg
4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 1 Nutzungsschablone
1 = Art der baulichen Nutzung
2 = max. zulässige Grundflächenzahl
3 = max. zulässige Geschossflächenzahl
4 = max. Zahl der Vollgeschosse
5 = max. Zahl der Wohneinheiten

Verfahrenshinweise

- AUFSTELLUNG**
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- VORENTWURFS PHASE**
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2003 in der Zeit vom 26.01.2004 bis 27.02.2004 durchgeführt.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.
- ENTWURFS PHASE**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2004 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2004 bis 08.08.2004 öffentlich ausgelegt.
- Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.
- SATZUNG**
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 25.10.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, den Bebauungsplan in der Fassung von
- Schwandorf, den.....
(Siegel) Helmut Hey
Oberbürgermeister
- AUSFERTIGUNG**
Der Bebauungsplan wurde am 25.11.2004 ausfertigt.
- Schwandorf, den.....
(Siegel) Helmut Hey
Oberbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom bis gemäß § 10 Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Schwandorf, den.....
(Siegel) Helmut Hey
Oberbürgermeister



Große Kreisstadt Schwandorf

Vorhabensbezogener
Bebauungsplan
"Schmid, Fronberg"

- Satzung -

Stadtbauamt; Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf

Maßstab 1:1000

19.10.2004