



## PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 PlanzV 90, Anlage Punkt 15.13  
 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße".  
 Gem. § 1 der Satzung über die 1. Änderung ersetzen diese Festsetzungen die Festsetzungen des Bebauungsplans vom 29.04.1963 in diesem räumlichen Geltungsbereich vollumfänglich.  
 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße" v. 29.04.1963
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16 und 22 BauNVO)  
 (WA) Allgemeines Wohngebiet  
 PlanzV 90, Anlage Punkt 1.1.3  
 2.1 Grundflächenzahl GRZ  
 In der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. PlanzV 90, Anlage Punkt 2.5  
 2.2 Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)  
 2.2.1 Vollgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)  
 In der Fläche des allgemeinen Wohngebiets werden bei den Hauptgebäuden max. drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt. Bei Nebengebäuden ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.  
 2.2.1.2 Definition Vollgeschoss (Art. 83 Abs. 7 BayBO 2009)  
 Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.  
 Definition Vollgeschoss gem. Überleitungsvorschrift:  
 Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.  
 2.2.2 Höhenlage der Hauptgebäude  
 Für die Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe und der maximal zulässige Firsthöhe ist für das jeweilige Grundstück das natürliche Gelände als Bezugspunkt heranzuziehen.  
 2.2.3 Wandhöhe und Firsthöhe  
 Es wird für die Hauptgebäude eine Mindestwandhöhe von 2,40 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe beträgt WH max. 6,50 m Die maximale Firsthöhe beträgt FH max. 10,50 m Bei Haustypen mit Flachdächern entspricht die Wandhöhe der max. Firsthöhe / OK Attika.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 22 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)  
 3.1 offene Bauweise  
 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.  
 3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind der Planzeichnung (TEIL A) zu entnehmen. PlanzV 90, Anlage Punkt 3.5  
 3.3 Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche  
 Die in der Planzeichnung (TEIL A) festgesetzte Wohn- und Sammelstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen erfolgt durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie. PlanzV 90, Anlage Punkt 6.1  
 PlanzV 90, Anlage Punkt 6.2  
 4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
 Der beschränkt öffentlicher Weg, als ein selbständiger Gehweg, wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Er ist nur für den Fußgängerverkehr und zweirädrige Fahrzeuge bestimmt. PlanzV 90, Anlage Punkt 6.3  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fußgängerverkehr und zweirädrige Fahrzeuge
- Ergänzende örtliche Bauvorschriften**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)  
 5.1 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)  
 Die Vorgaben über Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind anzuwenden.  
 5.2 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten  
 Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf vom 22.12.2008, geändert durch Satzung vom 05.12.2014.  
 Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrten darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden und muss mindestens 3,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze betragen und darf straßenseitig nicht eingefriedet werden. Ausnahme kann bei Verwendung einer automatischen und/oder funktionsgesteuerten Öffnungsanlage auf den Stauraum verzichtet bzw. eine Einfriedung zugelassen werden.  
 5.3 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz  
 Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 1 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbewert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.  
 5.4 Nebenanlagen  
 Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer
- Bebauung Bestand
- Gemarkungsgrenze
- Höhe Schachtdeckel Kanal Bestand in m ü. NN
- Alltasten**  
 Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Alltastenkataster erfasst. Das Nichtvorhandensein einer Eintragung im Alltastenkataster bedeutet lediglich, dass der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf keine Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast/Altlastverdächtige Fläche bekannt sind. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
  - Unterirdische Versorgungsleitungen**  
 Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Strom- und Gasleitungen ist eine nochmalige Einweisung anzufordern. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da Säure die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 19920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbelastung zugänglich sein und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.  
 Auf das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Erdungsanlagen herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinien GW315 und das Merkblatt "Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabungsarbeiten hingewiesen. Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt oder bei der Stadt eingesehen werden.
  - Erschließung mit Kabelfernsehen**  
 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektiven Bauvorhaben im Plangebiet wird das Unternehmen entsprechende Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.
  - Erschließung mit Telekommunikationsanlagen**  
 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391-580213737, E-Mail: planauskunft.sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationsanlagen anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.  
 Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbau bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Deutsche Telekom Technik GmbH, T.NL.Süd, PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747, in Verbindung zu setzen.
  - Naturschutz und Artenschutz**  
 Der allgemeine und der besondere Artenschutz nach § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind größere zusammenhängende Flächen nicht bebaut und mit älteren Obstbäumen bestanden. Die Fällung von Gehölzen ist daher grundsätzlich außerhalb der Vogelgezielte, ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.02. durchzuführen.
  - Bodendenkmalpflegerische Belange**  
 Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.  
 Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
 Wer Bodendenkmäler auftrifft, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedarf der übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 07.11.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss erfolgte am 15.12.2016.
  - Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 30.11.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße" i.d.F. vom 30.11.2016 gebilligt.
  - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße" wurde mit Begründung vom 30.11.2016 gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2016 bis einschließlich 25.01.2017 öffentlich ausgestellt.
  - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße" mit Begründung in der Fassung vom 30.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2016 mit der Frist 1 Monat ab Zugang beteiligt.

4. Die Stadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 21.02.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße" in der Fassung vom 21.02.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Stadt Schwandorf  
Schwandorf, 08.03.17

- Siegel -

gez. Feller  
Andreas Feller  
Oberbürgermeister

6. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße" wurde am 08.03.17 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Schwandorf  
Schwandorf, 08.03.17

- Siegel -

gez. Feller  
Andreas Feller  
Oberbürgermeister

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN i.M. 1:5.000



**Große Kreisstadt Schwandorf**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Westlich der Dachelhofer Straße" im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB**



Flurnummer 658/3, 658/2, 658/1, 658, 659, 659/1, 660/2, 660/8, 660, 660/1, 660/3, 660/4, 660/5, 663/7, 663/8, 663, 660/7, 660/9, 663/9, 663/5, 663/4, 663/3, 663/2, 663/1, 668/2, 668/14, 668/15, 668/16, 668/17, 668/8, 668, 668/16, 668/8, 668/7, 668/6, 668/5, 668/3, 668/4, 668/3, 669/1, 669/4, 669/2, 670, 669, 670/1, 669, 670/7, 670/3, 670/13, 670/8, 670/12, 671/6, 671/7, 671/5, 671/4, 671/3, 672/3, 673, 673/14, 673/2, 672, 671, 671/1, 670/8, 670/5, 670/4, 670/11, 670/10, 670/10, 670/6, 671/2, 672/1, 673/9, 673/4, 673/11, 673/10, 673/5, 673/7, 673/8 der Gemarkung Schwandorf.

**PLANZEICHNUNG (TEIL A) MAßSTAB 1:1.000**

Satzung i. d. F. vom 21.02.2017

Planfertiger:

Große Kreisstadt Schwandorf  
Stadtplanung und Bauordnung  
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

G:\StadtCAD\_Projekte\B-Plan 30\_1\_Aenderung Westlich der Dachelhofer Str\Planung 2017\Satzung 21.02.2017.dwg