Festsetzungen:

Planliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

z. B. (1.2) Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO als Höchstgrenze

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in § 20 Abs. 1 BauNVO angegeben, werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht berücksichtigt.

z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

g geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze 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

Kindergarten

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich

P Öffentliche Parkfläche

GFL/FW 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 a BauGB. Anzupflanzen sind großkronige Laubgehölze, Stammumfang mind. 18 cm in 1 m Höhe.

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

S Elektrizitätsversorgung / Gasversorgung

Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Trafostationssammler

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 a BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFLR* mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Schwandorf zu belastende Fläche

LR* 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

Textliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Ausschluß von Nutzungen

Im WA werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. 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 dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören auch Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig:
Teppichklopfanlagen, offene Stellplätze (soweit aufgrund der BayBO erforderlich) Wäschetrockenanlagen, Pergolen, nach BayBO genehmigungsfreie Nebengebäude, auch überdachte Abstellplätze für Abfallbehälter, Gartenhäuser und Geräteschuppen bis 20 qm Grundfläche.

Ausnahmsweise nach § 14 Abs. (2) für die Versorgung des Bebauungsplanes 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 Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand sind an den Traufseiten höchstens zulässig:

Bei Gebäuden:	E + I + II E + II + III	6,00 m 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 BayBO. Die Abstandsregelung nach der BayBO hat Vorrang gegenüber dem 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 Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Wahl der Belagsarten wird mittels einer grünordnerischen Gestaltungsplanung festgelegt.

7.1 Sammelstraße am Tratgraben

Gesamte Fahrbahnbreite max. 6,50 m.
Der nördliche Fußweg 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 Baugrundstücken abgetrennt.

7.2 Quartierstraße (Erschließungsstraße „Egelsee-Süd")

Gesamte Fahrbahnbreite 5,50 m.
Der nordwestliche 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 1,50 m breiten Parkstreifen von der Fahrbahn getrennt.
Der südöstliche Parkstreifen ist mit einem Pflaster aus Betonsteinen mit offener Rasenfuge herzustellen.

7.3. Wohnwege (Sackgassen)

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 Rasenfuge zu befestigen.

7.4 Fakenauer Straße

Gesamte Fahrbahnbreite 8,50 m - 9,00 m unterteilt in 5,50 m breite Fahrbahn mit beidseitigem Gehsteig. Gehsteigbreite 1,50 m - 2,00 m nördlicher Fahrbahnbereich, 1,50 m südlicher Fahrbahnbereich. Im Bereich der Einmündung der Neißer Straße erfolgt eine verkehrsbedingte Aufweitung der Fahrbahnbreite auf 9,00 m.

8. **Immissionsschutz**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur standortgerechten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossenen Kulisse entsprechend der Auswahlliste (siehe Gestaltungsempfehlungen) zu bepflanzen.
Je 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 4 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 25 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 Bodeneinsäumung soll mit einer standortgerechten Grasansaat vorgenommen werden.
Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 98 Abs. 3 BayBO

1. **Baukörper**

Bei Doppelhäuser hat der Nachbaueunde die Firsthöhe und Dachneigung zu übernehmen.

2. **Dächer und Dachaufbauten**

2.1 Firstrichtung bindend

2.2 Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Garagennebengebäuden sind nur in naturroter Dachdeckung (Ziegel oder Betonsteine) zulässig.
Dachneigung 32° - 42° ausgenommen Parzelle 1, 2, 3, 4, 5 und 6: 22° - 32°

2.3 Vorgezogene Überdachungen und untergeordnete Bauteile wie:
- Balkone,
- Terrassen,
- Eingangsüberdachungen, etc.

sind in leichten Konstruktionen (Holz, Stahl) auszuführen. Massive Betonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.

2.4 Dachüberstände sind nur bis zu einer Größenordnung von 1,00 m zulässig; ausgenommen sind Giebelseiten mit vorgehängten Balkonen, bei denen der Dachüberstand max. 2,00 m annehmen darf.

2.5 Dachgauben sind nur zulässig bei einer Mindestdachneigung von 32° des Hauptbaukörpers.

2.6 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig.
Breite der Einzelgaube maximal 1,30 m. Gaubenhöhe maximal 1,50 m, aber nicht größer als die Fenster in den Fassaden.
Der Gaubenabstand untereinander muß mind. der Gaubenbreite entsprechen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

2.7 Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einer Breite von ¼ der Länge des Daches.

3. **Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten**

Die Garagenzufahrten, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4. **Einfriedungen**

Entlang den örtlichen Verkehrsflächen sind nur kniehohe Einfriedungen bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

5. **Auffüllungen**

Auffüllungen auf dem Baugrundstück sind max. bis zum Anschlußniveau der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche erlaubt.
Stützmauern zum Nachbargrundstück sind nicht zulässig; übergangsweise kann hier zum Nachbargrundstück abgeböscht werden. Das Steigungsverhältnis dieser Böschung ist auf max. 1 : 3 begrenzt.

Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen jedes Bauabschnittes sind naturnah zu gestalten und spätestens im Jahr der Fertigstellung der jeweiligen Erschließung anzulegen.
Ausnahme: Öffentliche Grünflächen bei denen ein wasserrechtliches Verfahren notwendig ist.

2. Private Grünflächen

Die Baugrundstücke sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je Bauparzelle mit mindestens einem großkronigen einheimischen Laubbaum oder Obstbaum, Hochstamm, oder alle 200 m² mit einem mittel- bis kleinkronigen Obstbaum, Hochstamm, zu bepflanzen.

3. Zeitliche Durchführungsrichtlinien für die Bepflanzung:

Die Bepflanzung ist grundsätzlich nach Baufertigstellung innerhalb von 2 Vegetationsperioden abzuschließen.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

GWR Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Entwässerungsgräben mit Angerbereichen

Hinweise

Gründungsfähigkeit

Vom „Geotechnischen Institut Dr. Gründer" wurde eine stichpunktartig durchgeführte Baugrunduntersuchung erstellt.

Der gründungsfähige Boden liegt zwischen 0,3 m und 1,9 m unter dem natürlichen Geländeverlauf.
Im Bereich zwischen der Fakenauer Straße und dem Firnaugraben ist ein tragfähiger Baugrund erst ab 3,00 m unter Geländeoberkante zu erwarten.

Grundwasserspiegel

Der Grundwasserspiegel liegt im Gebiet zwischen 0,9 m und größergleich 2,0 m unter Geländeoberkante.
Die NN-Höhen des Wasserspiegels im Baugebiet liegen im Osten bzw. im Nordosten bei etwa 354,2 m NN bis 354,3 m NN, im Westen zwischen 353,2 m NN und 353,8 m NN.

Es ist zu berücksichtigen, daß das Grundwasser zu niederschlagsreichen Zeiten noch um ca. 0,5 m ansteigen kann. Das bedeutet, daß in den entsprechenden Teilbereichen des Gebietes die Untergeschosse über die gesamte Höhe druckwasserdicht auszubilden sind.

Vorgeschlagene Aufpflasterung als unterstützende verkehrsberuhigende Maßnahme.
32 Flurstücknummer
Bestehende Gebäude
Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
17 Parzellennummer
Vorgeschlagener Baukörper
Geltungsbereich Bebauungsplan „Östlich der Dachelhofer Straße"
Empfohlene neu zu pflanzende Groß- und Kleinbäume
Empfohlene Straßenbeleuchtung
Höhenschichtlinie
Vorgeschlagener Fußweg in öffentl. Grünfläche (Empfehlung)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Bauweise	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse maximal	Geschoßflächenzahl maximal

Bearbeitung

Furth i. Wald, den 13.03.97

Siegi Wild
Dipl.-Ing. Architekt

Gez.: 13.03.97
Geä.: 12.06.97
Geä.: 20.06.97
Geä.: 28.02.98

Planunterlagen

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung.
Die Planunterlagen haben den Stand vom September 1996.

Furth i. Wald, den 13.03.97

Siegi Wild
Dipl.-Ing. Architekt

Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 30.07.1996 die Aufstellung 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 Bebauungsplanes 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 ausgelegt.

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 am 26.03.1998 beschlossen.

Hans Kraus
Oberbürgermeister

Bekanntmachung-Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes 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

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Schwandorf in seiner Sitzung am 26.03.1998 den Bebauungsplan „Egelsee-Süd" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 und die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 (siehe Planteil) maßgebend.
Im Bereich der Falkenauer Straße und der Neisser Straße tritt der Bebauungsplan „östlich der Dachelhofer Straße" außer Kraft.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Planzeichnung, Verfahrensvermerke und textliche Festsetzungen

2. Begründung mit Gestaltungsempfehlungen

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

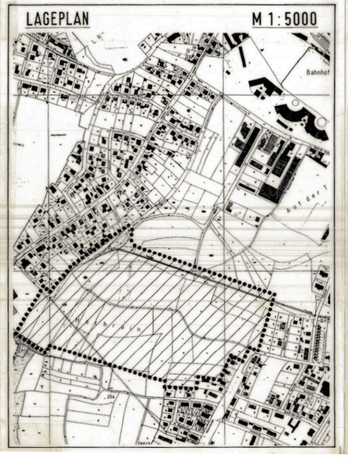
Dieser Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Schwandorf, den 27.07.1998

Stadt Schwandorf

Kraus
Oberbürgermeister

LAGEPLAN M 1:5000



Große Kreisstadt
Schwandorf

Bebauungsplan

Nicht bei (Th. Pöllinger) vorhanden, muß bitte durch Parteiliste (Ref 7-28 im Ordner-Kind) ergänzt werden (gleiche Anfrage stellen!)
R 4.05

Egelsee - Süd

SIEGI WILD DIPL.-ING. - ARCHITEKT
BÜRO F. ARCHITEKTUR U. STADTPLANUNG
93437 FURTH IM WALD

Maßstab 1 : 1000