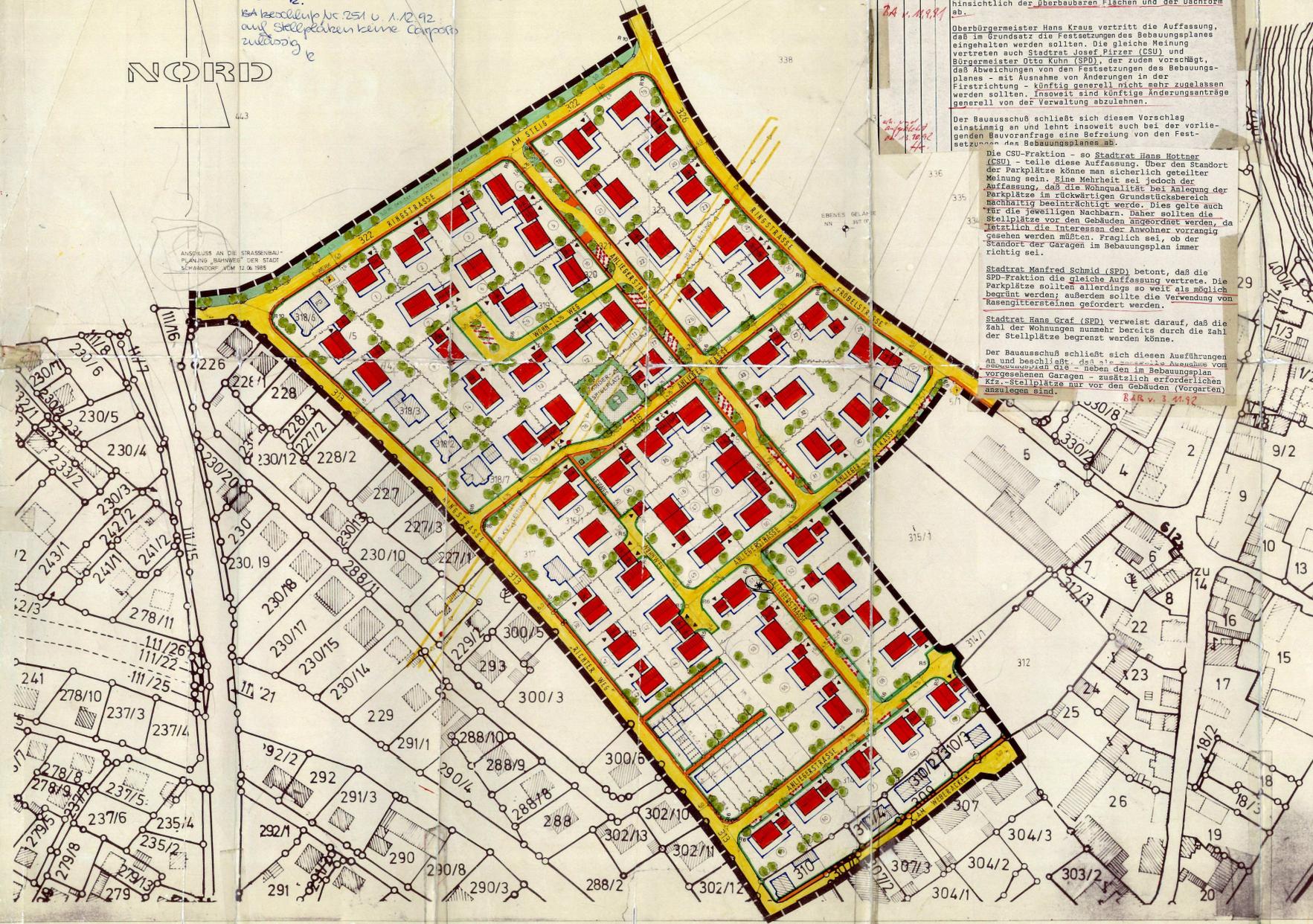


51. * BA-Beschl. u. 9.7.91 (Nr. 155)
 andere Fährleitung zulässig

BA-Beschl. Nr. 225 v. 3.11.92:
 Stellplätze (zwo. zu Garagen)
 nur im Vorgartenbereich zulässig,
 begrünt

BA-Beschl. Nr. 251 v. 1.12.92
 auf Stellplätzen keine Carports
 zulässig

NORD



186 9 | 0 Bauvorenfrage des Herrn Franz Habel, Richter Weg 12, 8460 Schwandorf; hier: Neubau eines Doppelwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 315/32 Gemarkung Krondorf, Richter Weg

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der o.g. Bauvorenfrage, die durch TA Weniger erläutert wird. Danach weicht das geplante Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Gsteiner" hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Dachform ab.

Oberbürgermeister Hans Kraus vertritt die Auffassung, daß im Grundgesetz die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden sollten. Die gleiche Meinung vertreten auch Stadtrat Josef Pilzer (CSU) und Bürgermeister Otto Kuhn (SPD), der zudem vorschlägt, daß Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans - mit Ausnahme von Änderungen in der Firstrichtung - künftig generell nicht mehr zugelassen werden sollten. Insoweit sind künftige Änderungsanträge generell von der Verwaltung abzulehnen.

Der Bauausschuss schließt sich diesem Vorschlag einstimmig an und lehnt insoweit auch bei der vorliegenden Bauvorenfrage eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Die CSU-Fraktion - so Stadtrat Hans Hottner (CSU) - teilt diese Auffassung. Über den Standort der Parkplätze könne man sicherlich geteilter Meinung sein. Eine Mehrheit sei jedoch der Auffassung, daß die Wohnqualität bei Anlegung der Parkplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich nachhaltig beeinträchtigt werde. Dies gelte auch für die jeweiligen Nachbarn. Daher sollten die Stellplätze vor den Gebäuden angesetzt werden, da letztlich die Interessen der Anwohner vorrangig gesehen werden müßten. Fraglich sei, ob der Standort der Garagen im Bebauungsplan immer richtig sei.

Stadtrat Manfred Schmid (SPD) betont, daß die SPD-Fraktion die gleiche Auffassung vertritt. Die Parkplätze sollten allerdings so weit als möglich begrünt werden; außerdem sollte die Verwendung von Rasengittersteinen gefordert werden.

Stadtrat Hans Graf (SPD) verweist darauf, daß die Zahl der Wohnungen nunmehr bereits durch die Zahl der Stellplätze begrenzt werden könne.

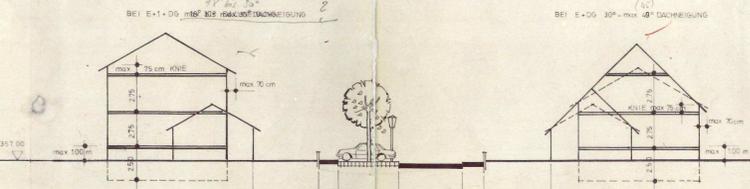
Der Bauausschuss schließt sich diesen Ausführungen an und beschließt, daß alle weiteren Ausweisungen von vorgesehenen Garagen - zusätzlich erforderlichen Kfz-Stellplätze nur vor den Gebäuden (Vorgärten) anzulegen sind.

RAR v. 3.11.92

Zeichenerklärung
 fB: planliche Festsetzungen und Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bauzugrenze
- festgesetzte neue Parzellengrenzen (Grundstücksgrenzen)
- Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen)
- Fahrverkehrsflächen
- Gehsteige und öffentliche Fußwege (im Einzelfall auch Grundstückszufahrten oder verkehrsflächenbegleitende öffentliche Grünflächen)
- öffentliche Parkflächen/Stellplätze
- öffentliche verkehrsflächenbegleitende Grünflächen
- Vorschlag für zu pflanzende Bäume oder Baumgruppen (sowohl Privat als auch verkehrsflächenbegleitend auf öffentlichen Grün)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektro, Trafos, Post etc.)
- bestehende Hochspannungsleitungen mit bestehenden Masten
- bestehendes Wohngebäude
- bestehendes Nebengebäude
- geplantes neues Wohngebäude (Darstellung der Bauzugrenze)
- laufende Parzellenummern
- zwingende Zufahrt zum Grundstück
- geplantes neues Nebengebäude (Doppelgarage)
- Öffentliche Telefonzelle
- Kinderspielfeld
- geplante Verkehrswege - Breiten (Fahrverkehrsfläche / Fußweg)
- festgesetzte Kurvenradien

REGELBEISPIELE: WOHNBEBAUUNG / ANLIEGERSTRASSE



- GA / VP = Garagen
- F = Fußgänger / Gehweg
- P / DG = Öffentliche Parkfläche / Öffentliches Grün
- KFZ/GA = Wohnanmeldestraße

Für das gesamte als WA ausgewiesene Baugebiet gilt der verkehrsberuhigte KFZ-Fahrbetrieb.

Angrund des Baugesetzes, der Bauordnungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, der Gemeindeverordnung des Freistaates Bayern sowie der Bayerischen Bauordnung erläßt die Stadt Schwandorf folgende **SATZUNG** für die mit Beschluß der Regierung der Oberpfalz vom ... AZ: ... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurden.

1. Nutzungsart

Die gesamte Fläche ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bauordnungs-Verordnung (BauVO) in der Fassung aus dem Jahr 1977 (BMBI. I.S. 1757) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze ist zwingend. Ausnahmen von der festgesetzten Baugrenze sind nur in begründeten Fällen zulässig. Die Geschosshöhe wird bei freistehenden Gebäuden nicht zwingend mit E + DG bei 75 cm Kniestock und 30° bis max. 40° Dachneigung oder als Obergrenze E + 1 + DG bei 75 cm Kniestock mit 18° bis max. 30° Dachneigung festgesetzt. Die Firstrichtung ist zwingend; bei Eckgrundstücken entscheidet von Fall zu Fall der Bauausschuss, das Mindestseitenverhältnis der Hauptgebäude-Länge zur Breite sollte 3 : 4 betragen. Anbauten, Ausbauten oder Erker sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/3 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dachneigung: Dachziegel (Farbe?) Rot. Dachüberstände an Traufen und Giebeln dürfen höchstens 70 cm betragen. Außenputz als Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben. In begründeten Fällen kann Ausnahme durch den Bauausschuss gewährt werden.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gesesselte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelwohngebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der "Nachbargenosse" in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachbedeckung etc. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Die Garagen sollen in der Dachneigung und Firstrichtung des Hauptgebäudes entsprechen. Der Nebengebäude, der die Dachneigung und Firstrichtung des Hauptgebäudes entsprechen. Die Stellfläche zu den Garagen muß mindestens 5,00 m betragen, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenze größere Abstände ergeben. Die Stellfläche vor den Garagen der Parzellen Nr. 58, 40, 42, 44, 58 und 63 darf nicht umzäunt werden, sie dient dem öffentlichen Verkehr als Umkehrfläche.

4. Holzverkleidungen + Dachgaupen

Dachgaupen, Erker oder Anbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes unterordnen. (Dachgaupen sind nur in mittleren Drittel der Dachfläche zulässig). Bezüglich der Holzverkleidung an Balkonen, Loggien oder Giebeln werden keine besonderen Regelungen getroffen.

5. Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind grundsätzlich Holzzäune bis max. 1,10 m Höhe zulässig. An gemeinsamen Nachbargrenzen auch kunststoffummantelte Maschendrahtzäune oder Hecken bis max. 1,50 m Höhe.

6. Freileitungen

Freileitungen mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen, Dachständer etc. sind, soweit erforderlich, auf der, der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten. Antennenanlagen jeglicher Art sind nur unter Dach zulässig.

7. Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstandsfläche - Abstand Nachbargebäude - seitliche Nachbargrenze - hat bei Gebäuden mit Erdgeschoß oder Erd- und 1. Obergeschoß nach den Richtlinien der Bayerischen Bauordnung (BauVO) zu erfolgen, mit jedoch mind. 4,50 m betragen, sofern sich nicht aus den Festlegungen der Bauzugrenzen dieses Bebauungsplanes noch größere Abstände ergeben.

8. Grünflächen + Vorgärten

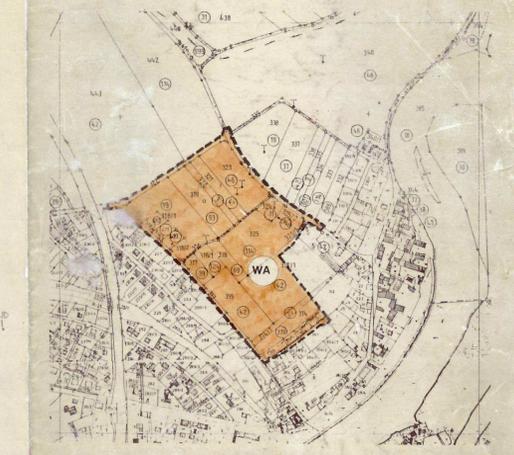
Innenörtliches Grün wird z.T. als "Verkehrsgrünfläche" ausgewiesen. Es ist seinen Rechtscharakter nach Bestandteil der Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauBau und als solches von der Stadt selbst zu unterhalten und zu pflegen. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und als solche vom Anlieger zu unterhalten und zu pflegen.

9. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 29. 05. 1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Gsteiner" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15. 11. 1985 ortsüblich bekanntgemacht. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BauBau wurde vom 25. 11. 1985 bis einschl. 20. 12. 1985 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 6 BauBau in der Zeit vom 13. 04. 1987 bis 15. 05. 1987 öffentlich ausgestellt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauBau erneut vom 21. 12. 1987 bis 20. 01. 1988 öffentlich ausgestellt. Der nochmals geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauBau in der Zeit vom 10. 05. 1989 bis 09.06.1989 öffentlich ausgestellt. Die Stadt Schwandorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10. 05. 1989, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBau in der Fassung vom 24. 04. 1989, als Satzung beschlossen. Die Regierung hat mit Schreiben vom 12. 04. 1990 Nr. 20-622-34844 gemäß § 11 Abs. 3 BauBau erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02. 02. 1990 gemäß § 12 2. Halbsatz BauBau geüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den 02. FEBRUAR 1990
 Hans Kraus
 Oberbürgermeister

Stand der Planung:
 Schwandorf, den 21. April 1989
 Architekturbüro Albert Lotter
 ALBERT LOTTER
 GEMEINSCHAFTLICHE ARCHITECTURBÜRO



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN
 M 1:1000
AM GSTEINERT
 GEMARKUNG KRONDORF
 - GROSSE KREISSTADT -
 SCHWANDORF