



WR	II	▲
0,4	0,8	
2 WE	○	

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)



2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze



3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



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 der 4. Bebauungsplanänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Nutzungsschablone

WR	II	▲	1 = Art der baulichen Nutzung	2 = max. Zahl der Vollgeschosse / Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,4	0,8		3 = GRZ	4 = GFZ
2 WE	○		5 = max. Zahl der Wohneinheiten	6 = offene Bauweise

Planliche Hinweise

Flurstücksmmern

bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



bestehende Wohn- bzw. Nebengebäude



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO):

1.1 WR - Reines Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Reines Wohngebiet ausgewiesen (§ 3 BauNVO).

- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
- Zulässig sind Wohngebäude
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO):

(a) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: II Vollgeschosse
Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig

(b) Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

max. zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone: 0,4

(c) Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

max. zulässige GFZ gemäß Nutzungsschablone: 0,8

(d) Zahl der Wohneinheiten

als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: 2 Wohneinheiten

(e) Bauweise (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

max. Wandhöhen laut nachfolgender Schritte

Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mitlig des Grundstückes) bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig bzw. firstseitig gemessen.

Im gesamten Grundstücksbereich kann zwischen den folgenden 4 Bautypen gewählt werden:

TYP A PULTDACH	Dachform/-neigung: Dachüberstand:	Pultdach Ortgang Traufe	max. 15° max. 0,5 m max. 1,5 m
Wandhöhe firstseitig: II > max. 8,00 m			

TYP B FLACHES SATTELDACH	Dachform/-neigung: Dachüberstand:	flaches Satteldach / Zeltdach Ortgang Traufe	max. 25° max. 0,3 m max. 0,5 m
Wandhöhe traufseitig: II > max. 6,50 m			

TYP C STELLES SATTELDACH	Dachform/-neigung: Dachüberstand:	steiles Satteldach / Zeltdach Ortgang Traufe	35° bis 48° max. 0,3 m max. 0,5 m
Wandhöhe traufseitig: II > max. 4,20 m			

TYP D FLACHDACH	Dachform/-neigung: Wandhöhe:	Flachdach II > max. 7,00 m	0°
---------------------------	---------------------------------	-------------------------------	----

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

- Dächer und Dachaufbauten
 - entfällt
 - entfällt (durch Haustypen unter Punkt 2 der textl. Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung geregelt)
 - entfällt (durch Haustypen unter Punkt 2 der textl. Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung geregelt)
 - Zwerggiebel sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der Länge des Daches

Begründung

ANLASS UND GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Die westlich der Julius-Leber-Straße gelegenen Grundstücke im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Egelsee-Süd" sind zum großen Teil bebaut. Im nordöstlichen Bereich wurde die Alfred-Delp-Straße letztes Jahr fertig gestellt. Der letzte noch fehlende Straßenzug (Graf-von-Stauffenberg-Straße) im südöstlichen Bereich soll nächstes Jahr gebaut werden.

Im Zuge der beginnenden Vermarktung wurde festgestellt, dass die sehr großen Grundstücke schlecht zu verkaufen sind. Die Kaufinteressenten sind überwiegend an kleineren Grundstücken mit Grundstücksgrößen von 500 - 600 qm interessiert.

Durch die Festsetzung der Gebäudeausrichtung (bindende Firstrichtung) ist auf einigen Grundstücken keine Solarnutzung möglich.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht bei der Gestaltung der baulichen Anlagen nur bestimmte Dachformen und Dachneigungen vor. Den Bauherren wird sehr wenig Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Die Aufgabe einer modernen Bauleitplanung ist es, eine wirtschaftliche und zugleich individuelle Planung unter Berücksichtigung der Umweltbelange zu ermöglichen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes will die Stadt dazu beitragen, dass in diesem Baugebiet energieoptimierte, ökonomische und langfristig nutzbare Bauformen nach den Bedürfnissen der individuellen Bauherren realisiert werden können.

BEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung soll für den noch nicht bebauten östlich gelegenen Bereich der Julius-Leber-Straße durchgeführt werden.

1. Überbaubare Fläche

Die Baugrenzen werden weiter gefasst, um eine flexiblere und modernere Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen. Durch große Baufelder können auch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen an den jeweiligen Bedarf der Grundstücksgröße angepasst werden.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

Haustypen / Dachformen / Dachneigung / Dachfarbe und Material

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Egelsee - Süd" vom 04.10.2006 sieht bei der Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet unter Punkt 2. Dächer und Dachaufbauten der örtlichen Bauvorschriften nur bestimmte Dachformen und Dachneigungen sowie nur eine naturrote Dachdeckung (Ziegel oder Betonsteine) vor. Zwerggiebel sind nur bis zu einer Breite von 1/3 der Länge des Daches zulässig.

Um dem Bürger die größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung des Eigenheims zuzugestehen und gleichzeitig eine möglichst einfache Genehmigungspraxis gewährleisten zu können, soll die Festsetzung der Dachfarbe und der Dachdeckung entfallen. Zwerggiebel sollen bis zu einer Breite von 1/3 der Länge des Daches zulässig sein.

Der Bebauungsplan soll bezüglich der Dachform um vier mögliche Gebäudetypen geändert werden. Es sollen vier verschiedene Haustypen schematisch festgesetzt werden, mit der Angabe der jeweiligen möglichen Dachneigung und Wandhöhe.

Dieses Verfahren wurde mit Erfolg bereits bei der Bebauungsplanänderung im nahe gelegenen Baugebiet "Egelsee-Nord, östlicher Teil" sowie in den Bebauungsplänen "Lohfeld" und "Wacholderstrasse" praktiziert.

3. Bindende Firstrichtung

Um die optimale Nutzung regenerierbarer Energien (Solarkollektoren) auf allen Grundstücken zu ermöglichen soll die Festsetzung der bindenden Firstrichtung entfallen.

Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen zum öffentlichen Raum hin bleiben erhalten und werden im Privatbereich erweitert.
Die Erschließung wird beibehalten, ebenso die festgesetzte Durchgrünung des Baugebiets. Die Änderung kann so im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann demnach entfallen.

DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN

- Die Baugrenzen werden erweitert
- Unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung) werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzung der vier unterschiedlichen Haustypen (Typ A: Pultdach, Typ B: Flaches Satteldach, Typ C: Steiles Satteldach, Typ D: Flachdach) ersetzt.
- Der Punkt 2.1 der örtlichen Bauvorschriften (Firstrichtung bindend) entfällt.
- Punkt 2.2 Farbfestsetzung und Materialfestsetzung der Dachdeckung entfällt.
Die Dachneigung wird durch die Festsetzung der vier Haustypen geregelt.
- Punkt 2.4 Dachüberstände wird durch die Festsetzung der vier Haustypen geregelt
- Punkt 2.7 Zwerggiebel sollen bis zu einer Breite von 1/3 der Länge des Daches zulässig sein.

Textliche Hinweise

Bodendenkmäler

Das Baugebiet befindet sich über einem kartierten Bodendenkmal (Inv. Nr. 6638/0056: endpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlungsfunde).

Die aufgeführten Bodendenkmäler sind möglichst unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf. Art. 141 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 BayVerf. Art. 3 Abs. 2 DSchG, Art. 1 ff. des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes [sog. „Charta von La Valetta“ = geltendes Bundesrecht]). Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanerstellung „als rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht“. Der Vorhabenplanende hat als Verantwortlicher die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valetta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchzuführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

Die Stadt Schwandorf weist aus den oben genannten Gründen keine neuen Baugebiete im Bereich eines Bodendenkmals aus. Der Bebauungsplan „Egelsee - Süd, östl. Teil“ wurde aufgestellt, bevor das Vorhandensein eines Bodendenkmals dort vermutet wurde.

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Bebauungsplan "Egelsee-Süd" In der Fassung vom 04.10.2006 seine Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

4. Änderung Bebauungsplan Egelsee-Süd, östlicher Teil

Änderungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat in der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2010 die 4. Änderung des Bebauungsplans Egelsee-Süd, östlicher Teil im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Entwurfphase
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.01.2011 bis zum 07.02.2011 Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.

Satzungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat die 4. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom _____ in der öffentlichen Sitzung vom _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

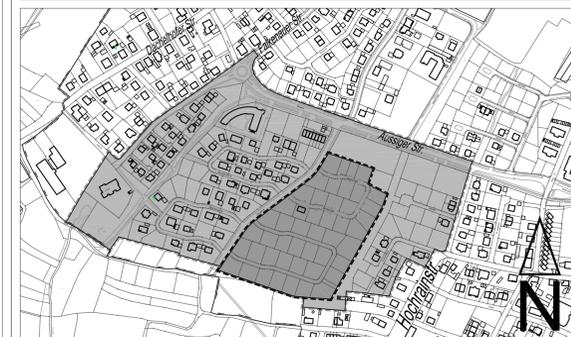
Ausfertigung
Die 4. Änderung in der Fassung vom _____ wird daraufhin ausgefertigt.

Schwandorf, den _____
Helmut Hey, Oberbürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den _____
Helmut Hey, Oberbürgermeister

Übersichtslageplan M 1:5000



Große Kreisstadt
Schwandorf

4. Änderung des
Bebauungsplanes

Egelsee - Süd
östlicher Teil

Stadt Schwandorf
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Maßstab 1:1000
Datum 24.02.2011