



AUSGLEICHSBEDARF

Feldgehölz (Privatfläche sowie auf städtischem Grund)

Eingriffsfläche 1.417,91 m²
Ausgleichsfaktor gem. StLFU = mind. 0,8
Ausgleichsfläche = 1.134,33 m²

Grünland (Privatfläche)

Eingriffsfläche 5.034,60 m²
Ausgleichsfaktor gem. StLFU = mind. 0,5
Ausgleichsfläche = 2.517,30 m²

Ermittelter Ökologischer Ausgleichsbedarf = 3.651,63 m²

(Kann nicht innerhalb des Baufensters erbracht werden. Der Ausgleich wird daher außerhalb der Baugrundstücke erbracht.)

Eingriff: Biotop (bereits vollständig beseitigt)

Flächengröße 457,95 m²
Die hierfür erforderliche Ersatzpflanzung wird im Rahmen eines laufenden naturschutzrechtlichen Verfahrens festgelegt und ist somit nicht Gegenstand dieser Entwicklungsatzung

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1:1000

WA	I - II
2 Wo	O
GRZ 0,35	GFZ 1,2
WH min 2,5 m	
WH max 4,0 m	
FH max 7,4 m	



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16, 18, 20 und 22 BauNVO

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

GRZ 0,35 Grundflächenzahl | 2 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen
PlanNVO Anlage Punkt 2.5 | PlanNVO Anlage Punkt 1.5

I - II Zahl der Vollgeschosse | GFZ 1,2 | Geschossflächenzahl
PlanNVO Anlage Punkt 2.2 | PlanNVO Anlage Punkt 2.1

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

Offene Bauweise | **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
PlanNVO Anlage Punkt 3.1 | PlanNVO Anlage Punkt 3.1.4

Baulinie | **Baugrenze**
PlanNVO Anlage Punkt 3.2 | PlanNVO Anlage Punkt 3.3

Die Hauptgebäude sind an der Baulinie zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Vorgartenzone als Teil der privaten Grundstücksfläche
PlanNVO Anlage Punkt 6.2

Die textlichen Festsetzungen sind der Satzung zu entnehmen!

GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

5. Planungen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Hausbaum auf Privatgrund pflanzen

Es ist ein Hausbaum auf Privatgrund zu pflanzen. Die Lage des Baumes befindet sich außerhalb des Baufensters im Bereich der Vorgartenzone. Stammabstand zwischen den Bäumen jeweils 30 m. Die Pflanzpunkte innerhalb der Vorgartenzone sind variabel. Hausbaum Artauswahl: mind. Qual.: H., 3xv., STU 12-14; jeweils sechs Laubbäume gleicher Sorte. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn auszuführen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Anlegen einer Streuobstwiese:
Die Streuobstwiese ist auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zu pflanzen und muss regionaltypische obstgenetische Ressourcen beziehungsweise alte Sorten vom Kulturobst enthalten. Pflanzabstand 8 m, Reihenabstand 10 m, 2-reihig versetzt gepflanzt. Hochstamm, mind. StU. 6 - 8 cm, h = 1,25 m bis 1,50 m, C 20. Oder Obstsorten gem. der Liste heimischer Obstbäume im Landratsamt Schwandorf. Anbindung mit Zweibock, Stammanstrich mit ArboFlex, Stammschutz umlaufend mit Hasengitter als Schutz vor Wildverbiss.
PlanNVO Anlage Punkt 13.1

Die ausgleichenden Pflanzmaßnahmen sind vor Baubeginn der ersten Bauparzelle gemäß den Festsetzungen vollständig in einem Zug auszuführen.

7. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Anbringen von Vogel- bzw. Fledermauskästen, als Ersatz möglicher potentieller Spalten- und Rinderverstecke für Fledermäuse in Bäumen bzw. Bruthöhlen für Vögel, die sich innerhalb der Rodungsflächen befinden. Es sind 10 handelsübliche Fledermauskästen sowie 10 handelsübliche Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen an geeigneten Stellen, auf der westlich angrenzenden städtischen Grünfläche mit Feldgehölz/Baumbestand der Flurnummer 81 anzubringen. Eine Wartung und Überprüfung der Kästen hat fortlaufend in einem Zeitabstand von zwei Jahren stattzufinden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Höhenlinien der bay. Vermessungsverwaltung interpoliert auf Grundlage der DGM 25 Koordinaten in Meter über Normal Null (m ü. NN.) (Geländeorientierungswert aufgrund der Maßhaltigkeit)

Bebauung Bestand

Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer

Höhenpunkte in m ü. NN

Mindestabstand zur Kreisstraße (KR SAD 5)

Nach Auskunft der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung besteht derzeit in diesem Bereich keine Trinkwasserversorgung. Die Erschließung mit Trinkwasser ist daher Aufgabe des Bauherrn.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Planungs- und Unterausschuss der Stadt Schwandorf hat am 19.03.2014 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung einer Entwicklungsatzung Nr. 2 "Naabeck", südlich der Schwabstraße gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen und den vorgelegten Entwurf vom 14.03.2014 in der Fassung vom 19.03.2014 gebilligt, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

2) Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

3) Der Entwurf der Entwicklungsatzung mit Lageplan, Satzungstext, Hinweisen und Begründung in der Fassung vom 19.03.2014 wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 16.04.2014 bis einschl. 19.05.2014 öffentlich ausgelegt.

4) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.04.2013 von der Auslegung benachrichtigt (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB). Ihnen wurde eine Frist eines Monats ab Zugang zur Stellungnahme eingeräumt.

5) Während der Beteiligung gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte am 29.07.2014 durch den Planungs- und Unterausschuss der Stadt Schwandorf. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

6) Der Planungs- und Unterausschuss der Stadt Schwandorf hat am 06.11.2014 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung einer Entwicklungsatzung Nr. 2 "Naabeck", südlich der Schwabstraße gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen und den vorliegenden Entwurf vom 24.10.2014 in der Fassung vom 06.11.2014 gebilligt, sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

7) Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 24.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

8) Der Entwurf der Entwicklungsatzung mit Lageplan, Satzungstext, Hinweisen und Begründung in der Fassung vom 06.11.2014 wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 25.11.2014 bis einschließlich 09.01.2015 öffentlich ausgelegt.

9) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.11.2014 von der Auslegung benachrichtigt (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB). Ihnen wurde eine Frist eines Monats ab Zugang zur Stellungnahme eingeräumt.

10) Während der Beteiligung gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte am 04.03.2015 durch den Planungs- und Unterausschuss der Stadt Schwandorf. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

11) Der Planungs- und Unterausschuss der Stadt Schwandorf hat am 04.03.2015 den vorgelegten Entwurf der Entwicklungsatzung Nr. 2 "Naabeck", südlich der Schwabstraße gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, bestehend aus Lageplan, Satzungstext, Hinweisen und Begründung vom 24.10.2014, in der Fassung vom 06.11.2014 und mit redaktionellen Überarbeitungen vom 19.02.2015, als Satzung beschlossen.

12) Ausgefertigt.

Schwandorf, 22.06.15
Stadt Schwandorf
-Siegel- gez. Andreas Feller
Andreas Feller, Oberbürgermeister

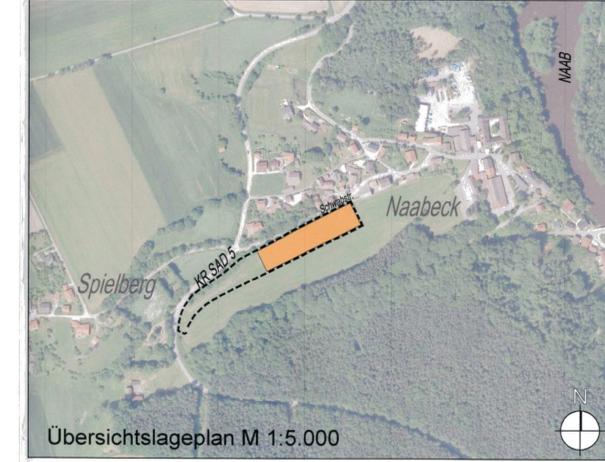
13) Der Satzungsbeschluss zur Entwicklungsatzung Nr. 2 "Naabeck", entlang der Schwabstraße wurde am 13.08.15 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, als auch auf Fälligkeit und Erschöpfung von Einsichtungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

14) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die Entwicklungsatzung Nr. 2 "Naabeck", südlich der Schwabstraße, in Kraft getreten.

Schwandorf, 13.08.15
Stadt Schwandorf
-Siegel- gez. Andreas Feller
Andreas Feller, Oberbürgermeister



Entwicklungsatzung Nr. 2 "Naabeck" südlich der Schwabstraße



Große Kreisstadt Schwandorf | Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Maßstab 1:1000 | Redaktionell überarbeitet am 19.02.2015
Entwurf vom 24.10.2014 | In der Fassung vom 06.11.2014