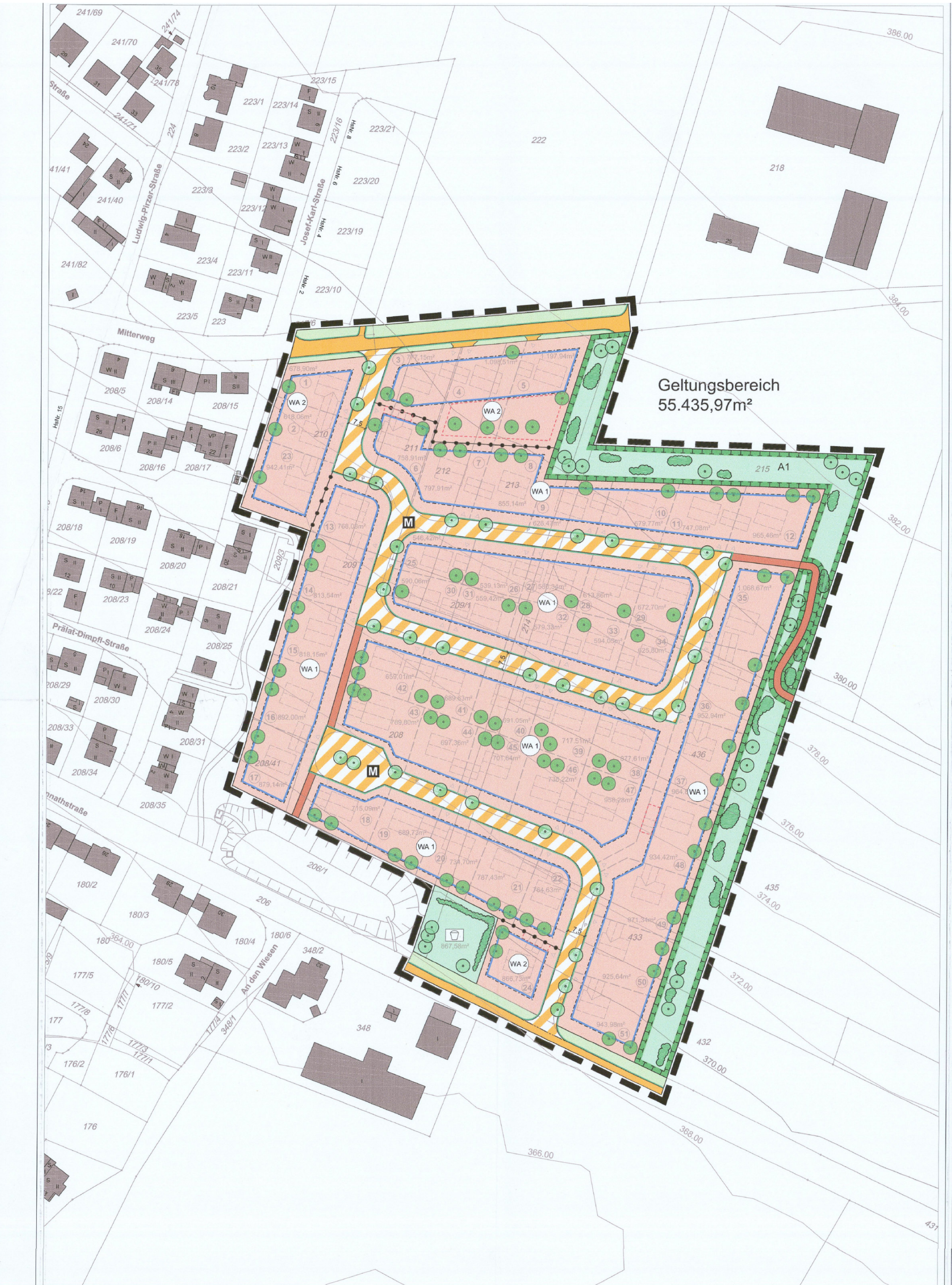


WA 1	II
2 WE	o ED
GRZ 0,35	Bautypen ABCDEF

WA 2	II
4 WE	o E
GRZ 0,35	Bautypen ABCDEF

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit; Katasterauszug vom Juli 2020

Planliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — PlanzV 90; Anlage Punkt 15.13.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Teilbereich WA1 - WA2 — PlanzV 90; Anlage Punkt 15.14.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16 und 22 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet mit den Baugebietsteilflächen WA1 und WA2 — PlanzV 90; Anlage Punkt 1.1.3.

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze — PlanzV 90; Anlage Punkt 3.5.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — PlanzV 90; Anlage Punkt 15.3.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) — PlanzV 90; Anlage Punkt 15.3.

- Straßenverkehrsflächen — PlanzV 90; Anlage Punkt 6.1.
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche — PlanzV 90; Anlage Punkt 6.3.
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie — PlanzV 90; Anlage Punkt 6.2.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Spielplatz — PlanzV 90; Anlage Punkt 9.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- öffentlich, gliedernde Grünfläche zur Ortsrandeingrünung — PlanzV 90; Anlage Punkt 9.
- vorgeschlagenes Verkehrsbegleitgrün
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft — PlanzV 90; Anlage Punkt 13.1.
- zu pflanzender Baum im Bereich der Verkehrsflächen (gem. textlichen Festsetzungen) — PlanzV 90; Anlage Punkt 13.2.
- zu pflanzender Strauch im Bereich der öffentlichen Grünflächen (gem. textlichen Festsetzungen) — PlanzV 90; Anlage Punkt 13.2.
- zu pflanzender Baum im Bereich der öffentlichen Grünflächen (gem. textlichen Festsetzungen) — PlanzV 90; Anlage Punkt 13.2.
- zu pflanzender Baum im Bereich der privaten Grünflächen (gem. textlichen Festsetzungen) — PlanzV 90; Anlage Punkt 13.2.
  Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind exemplarisch und haben demzufolge keine bindende Wirkung.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer
- Bebauung Bestand
- Höhenlinien der Bay. Vermessungsverwaltung interpoliert auf Grundlage der DGM 25 Koordinaten in Meter über Normal Null (m ü. NN.)
- wassergebundene Durchwegung (Vorschlag) innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- Bauparzellen mit Grundstücksgröße, Nummer, Aufteilung und Zufahrt (Vorschlag)

Textliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:

- ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsflächen mit vorgeschlagenem verkehrsbegleitendem Grün
- öffentliche, gliedernde, Grünflächen z.T. mit überlagerter Ausgleichsflächenfunktion
- Externe Ausgleichsmaßnahmen über Zuordnungsfestsetzung (Planzeichnung Teil B)
- einen öffentlichen Spielplatz

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) in vorliegender Fassung zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

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.

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.1.2 Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach §§3 und 4 BauNVO Räume zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

1.2.1 Höhe der Baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je gewähltem Gebäudetyp (Typ A bis Typ E) als Höchstmaß über der hergestellten **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** (FOKE max.) in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets getroffen:

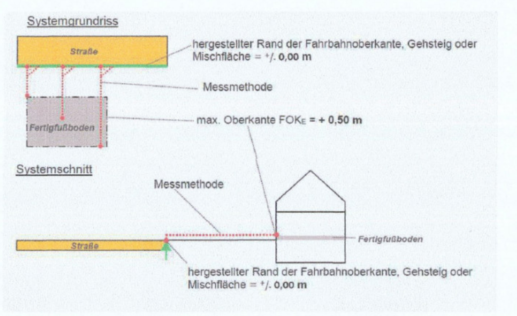
Zulässig sind:

Typ	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Typ A Flaches Satteldach (SDf)		Dachneigung von/bis:		15° - 30°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,3 m
			Traufe	0,5 m
		max. Wandhöhe:		6,5 m
		max. Firsthöhe:		10,0 m
Typ B Steiles Satteldach (SDs)		Dachneigung von/bis:		30° - 50°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,3 m
			Traufe	0,5 m
		max. Wandhöhe:		4,2 m
		max. Firsthöhe:		10,6 m
Typ C Pultdach (PD)		Dachneigung von/bis:		10° - 20°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,5 m
			Traufe	0,5 m
		max. Wandhöhe:		6,0 m
		max. Firsthöhe:		9,0 m
Typ D Versetztes Pultdach (VPD)		Dachneigung von/bis:		10° - 20°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,5 m
			Traufe	1,5 m
		max. Wandhöhe:		6,0 m
		max. Firsthöhe:		9,0 m
Typ E Walmdach (WD)		Dachneigung von/bis:		15° - 35°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,5 m
			Traufe	0,5 m
		max. Wandhöhe:		6,5 m
		max. Firsthöhe:		10,0 m
Typ F Flachdach (FD)		Dachneigung von/bis:		0°-3°
		max. Wandhöhe:		7,0 m

- Ermittlung der Wandhöhe:
  Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOKE) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Ermittlung der Firsthöhe:
  Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOKE) und der Oberkante Dachhaut (höchster Punkt des Daches).
  Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.1.2 Höhenlage der Hauptgebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOKE max.) beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der nächstgelegenen, angrenzenden Erschließungsstraße. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodendecke (vgl. folgende Systemskizzen).



1.2.1.3 Höhenlage der Nebengebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Nebengebäude beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländeniveaus, welcher vom Nebengebäude überstellt wird.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird in den in den Teilflächen WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Nebenanlagen (auch GRZ II genannt) gemäß § 14 BauNVO und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen dürfen die zulässige GRZ (GRZ I) um maximal 50 Prozent überschreiten.

1.2.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO).

In den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden bei den Hauptgebäuden max. zwei (**II**) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden ist max. ein (**I**) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis 1997 geltenden Fassung fort.

1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebietsteilflächen WA 1 werden je Einzelhaus/Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten als Höchstmaß festgesetzt.

In den Wohngebietsteilflächen WA 2 werden je Einzelhaus 4 Wohneinheiten als Höchstmaß festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilflächen WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

Es sind in der Teilfläche WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser, in der Teilfläche WA 2 nur Einzelhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets mit seinen Teilflächen WA 1 und WA 2 sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die Gebäude sind (z.B. Garten-, Geräte-, Gewächshäuser, Pavillons etc.) und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung, dürfen jedoch ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke angeordnet werden. Die Höchstzahl dieser wird auf maximal zwei je Grundstück begrenzt.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15,00 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Verkehrsfläche

Die Wohn- und Sammelstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (M) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

4. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass angebaut wird.

Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen.

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 75 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad, zu einem Drittel hinzugerechnet.

Die Höhe von Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 75 Grad voll, im übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen.

Das sich so ergebende Maß ist H.

Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.

Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt diese Festsetzung nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so sie nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

In die Abstandsflächen werden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Hälfte eingerechnet.

In den Abstandsflächen sind untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen zulässig.

Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen gelten für andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sinngemäß, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

5.1 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen und Kabel ist nur unterirdisch zulässig.

Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall detailliert darzulegen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

6.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Neigungen der Haupt- und Nebengebäude des Allgemeinen Wohngebiets mit seinen Teilflächen WA 1 und WA 2 sind den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ≥ 17° nur Dachsteine und Dachpfannen aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Für Dächer unter 17° Dachneigung sind über dies hinaus auch Metalleindeckungen, Kiesbedeckungen oder Gründächer zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

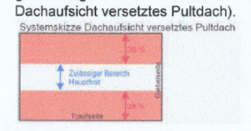
Spiegelnde und stark reflektierende Dachmaterialien sind generell unzulässig.

6.2 Stellung der Baulichen Anlagen / Hauptfirste

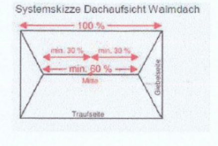
Hauptfirste müssen parallel zu zwei Außenwänden angeordnet werden.

Der Hauptfirst ist bei den Bautypen A, B, und E nur baukörpermittig zulässig.

Der Hauptfirst bei Bautyp D muss einen Mindestabstand von 35 % der Gebäudetiefe der giebelseitigen Außenwand zur traufseitigen Außenwand aufweisen (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht versetztes Pultdach).



Der Hauptfirst bei Bautyp E muss eine Mindestlänge von 60 % der Gebäudelänge (traufseitige Außenwand) aufweisen. Diese ist in das Verhältnis zu setzen von der äußeren Wandoberfläche der giebelseitigen Außenwände zu den äußeren Punkten des Firstes an der Oberseite Dachhaut. Die Lage des Firstes ist gebäudemittig zu situieren (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht Walmdach).

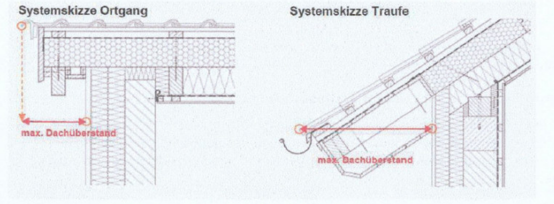


6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von ≥ 35° zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander aufweisen. Ferner müssen sie an ihrem höchsten Punkt mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dieser ist vertikal zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gaube und Oberkante First. Je Gebäude darf nur ein Gaubentyp gewählt werden.

Ermittlung der Dachüberstände:

Die unter Punkt 1.2.1.1 festgesetzten maximalen Dachüberstände je Gebäudetyp sind bindend. Sie sind horizontal zu ermitteln zwischen der Außenseite der Außenwand und dem Abschluss der Dachhaut (vgl. nachfolgende Systemskizze Ortgang und Traufe).



6.4 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Dachanlagen dürfen nur dachneigungsgleich ausgebildet werden. Sie dürfen hierbei einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

6.5 Zwerchgiebel und Querbauten

Zwerchgiebel und Querbauten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie müssen sich der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn diese in Länge weniger als 1/3 und in der Breite weniger als 1/4 der Hauslänge aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

6.6 Anbauten und Wintergärten

Anbauten und Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel zulässig. Zur zentralen Erschließungsanlage darf eine max. Höhe von 1,20 m über dem fertigen Höhenniveau der fertig gestellten Erschließung nicht überschritten werden.

Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig, ebenso blickdichte Zäune.

Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 1 Sträucher zu entnehmen.

Sichtschutzmaßnahmen sind je Baugrundstück maximal bis insgesamt 6,00 m additiver Länge und 2,00 m Höhe über anstehendem Gelände zulässig. Geschlossene Sichtschutzmaßnahmen sind an den der Erschließungsanlage zugewandten Seiten des Grundstücks generell unzulässig.

6.8 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die jeweils aktuell gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf.

6.9 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie bei Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in folgenden Fällen zulässig bzw. erforderlich:

- Anpassung an die Verkehrsflächen: Im unmittelbaren Anschluss an die zentralen Erschließungen (öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das fertige Höhenniveau der zentralen Erschließungen exakt anzupassen. Die Anpassung muss mindestens 0,50 m in das eigene Grundstück hineinreichen. Der Abstand ist parallel zur hergestellten Kante der öffentlichen Erschließung zu messen.
- Stützmauern: Werden Stützmauern errichtet, müssen diese einen Mindestabstand von 1,0m gegenüber der eigenen Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand ist parallel von der eigenen Grenze zur Außenkante Stützmauer zu messen.
  Sofern die Nachbarn zustimmen, kann der Mindestabstand zu diesen entfallen. Somit sind Grenzmauern zu Nachbargrundstücken möglich, jedoch nicht zu öffentlichen Flächen.
  Sie müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,0m, gemessen von Außenseite Wand zu Außenseite Wand, aufweisen. Je Stützmauer ist eine maximale Höhenentwicklung von 1,0 m, gemessen von der sichtbaren Unterkante Mauer bis Oberkante Mauer, zulässig. Das Gelände zwischen den Mauern darf ein maximales Steigungsverhältnis von 30° aufweisen.

  Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder zu begrünen.
- Offene Abgrabungen: Offene Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses dürfen in einem Umfang von maximal 1,50 m vor Gebäudeaußenwänden hervortreten und je Außenwandseite eine additive Lauflänge von 2,00 m nicht überschreiten. Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig.

6.10 Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Wird ein Hauptgebäude des allgemeinen Wohngebiets auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet (Doppelhaushälfte), hat sich der Nachbauende in der Wahl des Hauptgebäudes und in Höhenentwicklung, Dachform, Neigung und Eindeckung dem Vorbauenden anzupassen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 35 % der gesamten Teilfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 2 Gehölzen je angefangener 200 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzenliste 1 erfolgen. Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Mindestbegrünung ist zulässig.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen der privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

7.2 Verbot Schottergärten

Die privaten Baugrundstücke -außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite- sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht, oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

7.3 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 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

7.4 Verkehrsbegleitgrün

Flächen, die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen (Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche).

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen mit Bodenfilter versickert werden.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume sind in Stückzahl zu pflanzen. Der Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten und den Ergebnissen späterer Planungsebenen geringfügig angepasst werden. Die zulässigen Gehölzarten und Qualitäten sind der Pflanzenliste 3 Hochstammbäume zu entnehmen.

7.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

7.6 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsfläche, A1)

Gemäß Planzeichnung ist an den festgesetzten östlichen Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 3 Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 erfolgen. Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 8 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Abstand der Reihen 0,8 - 1,0 m, Abstand der einzelnen Pflanzen 1,0 - 1,2 m in den Reihen. Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten sind zu verwenden.

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Ortsrandeingrünung ist zulässig.

Hecken sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

Die nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche sind durch Sukzession oder Ansaat einer geeigneten Landschaftsrasenmischung extensiv zu entwickeln.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

Eine Durchwegung der Fläche ist in wassergebundener Form ist bis maximal 210 m² zulässig. Dies darf nicht zum naturschutzrechtlichen Ausgleich hinzugerechnet werden.

7.7 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 Sträucher:

(Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna/laevigata	-	Weißdorn
Evonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Juglans regia	-	Walnuss
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera nigra	-	Heckenkirsche*
Populus tremula	-	Zitter- Pappel
Prunus padus	-	Trauben Kirsche
Prunus spinosa agg.	-	Artengruppe Schlehe
Quercus robur	-	Stiel- Eiche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose, und weitere Wildrosen
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Spiraea bumalda	-	Spiere
Tilia cordata	-	Winter- Linde
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Altbewährte Obstsorten - Sortenliste

Äpfel

Adersleber Kalvill	*Jakob Fischer*
Baumann Renette	*Jakob Lebel*
Berner Rosenapfel	*James Grieve*
Berlepsch (Freiherr von Berlepsch, Roter Berlepsch)	*Jonagold*
	Jonathan
Biesterfelder Renette	*Kaiser Alexander*
Blenheim (Goldrenette von Blenheim)	*Kaiser Wilhelm*
Bohnapfel (Rheinischer Bohnapfel)	*Kanadarenette*
Boskoop (Schöner von Boskoop, Gelber Boskoop, Roter Boskoop)	*Kasseler Renette*
Brettacher	*Klarapfel (Weißer Klarapfel)*
Butterapfel	*Landsberger Renette*
Charlamowsky	*Luxemburger Renette*
Coulons Renette	*Maigold*
Croncels (Apfel von Croncels')	*Maunzen-Apfel*
Danziger Kantapfel	*Mautapfel*
Düllmener Rosenapfel	*Meirose*
Fromms Goldrenette	*Nordhausen (Schöner von Nordhausen)*
Geflammter Cardinal	*Oldenburg (Geheimrat Dr. Oldenburg)*
	Ontario
Geheimrat Oldenburg	*Pfaffenhofner Schmelzling*
Gelber Edenapfel	*Prinzenapfel*
Gelber Richard	*Rote Sternrenette*
Gewürzluikenapfel	*Roter Bellefleur*
Glockenapfel	*Roter Eiserapfel*
Goldparmäne (Rote Goldparmäne, Englische Wintergoldparmäne)	*Schafsnase*
Grahams Jubiläumsapfel	*Schöner von Schönlind*
Graue Herbstrenette	*Schweizer Orangenapfel*
Graue französische Renette	*Signe Tillisch*
Gravensteiner (Roter Gravensteiner)	*Starking*
Grüner Stettiner	*Trierer Weinapfel*
Hared	*Winterrambur (Rheinischer Winterrambur)*
Herberts Renette	*Wiltshire*
Ingrid Marie	*Zabergäu*
	Zuccalmaglio

Birnen

Augusbirne	*Marie Luise*
Bartholomäusbirne	*Mostbirne von Angers*
Conference (Konferenzbirne)	*Neue Poiteau*
Feuchtwanger Butterbirne	*Oberösterreichische Weinbirne*
Forellenbirne	*Petersbirne*
Gelbmöstler	*Phillipsbirne*
Gellerts Butterbirne	*Prinzessin Marianne*
Großer Katzenkopf	*Rote Bergamotte*
Grüne Jagdbirne	*Schweizer Wasserbirne*
Gute Graue	*Stuttgarter Gaishirtle*
Gute Luise	*Triumpf aus Viene*
Kongreßbirne	*Weiler'sche Mostbirne*
Madame Verte	

Sauerkirschen

Heimanns Konservenweichsel	*Schattenmorelle*
Königin Hartense	*Spanische Glaskirsche*
Ludwigs Frühe (Frühe Ludwigskirsche)	*Rote Muscateller*
Morellenfeuer	

Zwetschgenartige Pflaumen

Herzog von Edinburgh	*Königspflaume von Tours*
Königin Viktoria	*Ontario-Pflaume*

Reneklođen

Graf Althans-Reneklode	*Quillins Reneklode*
Große Grüne Reneklode	*Rote Reneklode*

Pflaumen

St. Julien-Pflaume

Zwetschgen

Frühe Bühler (Bühler Frühzwetschge)
Hauszwetschge
Italienische Zwetschge (Italiener)
Wangenheims Frühzwetschge (Wangenheimer)

Pflanzenliste 3 Hochstammbäume:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Acer platanoides	-	Spitzahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und *lavallei*	-	Weißdorn, in Sorten
Prunus avium	-	Vogelkirsche, in Sorten
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde, in Sorten
Juglans regia	-	Walnuss

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

7.8 Ausgleichsflächen

Interner Ausgleich: (A1)

Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche mit entsprechenden Maßnahmen zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff erfolgen z.T. innerhalb des Geltungsbereichs mit 6.587,18 m². Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme folgenden, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. (Siehe Punkt 7.6)

Externer Ausgleich: (A2)

Die einzelnen Maßnahmen können dem beiliegenden Ausgleichsflächenbebauungsplan (Planzeichnung Teil B) entnommen werden.

7.9 Zuordnungsfestsetzung (gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) werden anteilig den Baugrundstücken sowie den Verkehrsflächen zugeordnet.

Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung 7.932 m² und die Erschließung 1.879 m² ist eine Ausgleichsfläche von gesamt 9.811 m² mit entsprechenden Maßnahmen zu erbringen.

7.10 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2020 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 93 „Hasenbuckel Ost", Fronberg beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 93 "Hasenbuckel Ost", Fronberg in der Fassung vom 08.12.2020 hat in der Zeit vom 28.01.2021 bis einschließlich 05.03.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 93 „Hasenbuckel Ost", Fronberg in der Fassung vom 08.12.2020 hat in der Zeit vom 28.01.2021 bis einschließlich 05.03.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 93 „Hasenbuckel Ost", Fronberg in der Fassung vom 07.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 93 „Hasenbuckel Ost", Fronberg in der Fassung vom 07.0.2021 wurden mit der Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.03.2022 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 93 „Hasenbuckel Ost", Fronberg gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.03.2022 als Satzung beschlossen.

   Große Kreisstadt Schwandorf,
   Schwandorf den 06.04.2022
   (Siegel)
   Andreas Feller
   Oberbürgermeister
7. Ausgefertigt

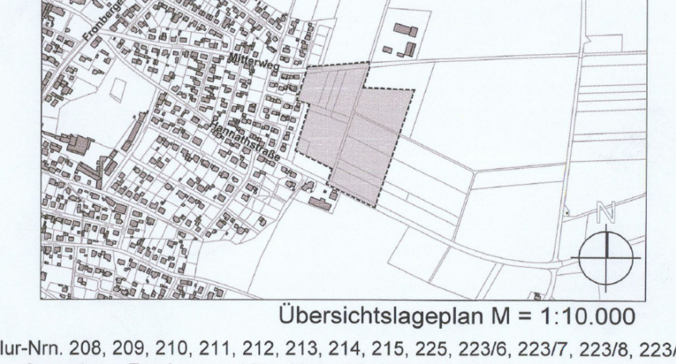
   Große Kreisstadt Schwandorf,
   Schwandorf den 30.05.2022
   (Siegel)
   Andreas Feller
   Oberbürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 93 „Hasenbuckel Ost", Fronberg wurde am 02.06.2022 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 93 "Hasenbuckel Ost", Fronberg mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Zusätzlich können die Unterlagen auf den Internetseiten der Großen Kreisstadt Schwandorf unter Wirtschaft&Bauen/Bauleitpläne sowie auf dem Zentralen Landesportal unter www.bauleitplanung.bayern.de jederzeit eingesehen werden. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 93 „Hasenbuckel Ost", Fronberg ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Große Kreisstadt Schwandorf,
   Schwandorf den 03.06.2022
   (Siegel)
   Andreas Feller
   Oberbürgermeister

Anlage 2a zu BVL NR. 60/137/2021

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.93 „Hasenbuckel Ost", Fronberg

Große Kreisstadt Schwandorf



Übersichtslageplan M = 1:10.000

Flur-Nrn. 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 225, 223/6, 223/7, 223/8, 223/9 Gemarkung Fronberg und Flur-Nrn. 432, 433, 435, 436 Gemarkung Kronstetten

PLANZEICHNUNG mit Verfahrensvermerken — **MAßSTAB 1:1.000**

Satzung Stand 09.03.2022

Planfertiger:

Große Kreisstadt Schwandorf
Planen und Bauen
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf