



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **>Nr. 83< “Hasenbuckel“ Fronberg**



Flur Nr.: 206 (TF), 208 (TF), 208/1, 208/2, 208/3, 208/5, 208/6, 208/7, 209 (TF), 217 (TF),  
222 (TF), 223 (TF), 223/10, 232 (TF) der Gemarkung Fronberg

Entwurf vom 17.10.2013

in der **Fassung vom 10.12.2013**



## **Internetfassung**

Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland  
Region Oberpfalz-Nord (6)  
Regierungsbezirk Oberpfalz





**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich Umweltbericht**

# **Nr. 83 > HASENBUCKEL <** Fronberg

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

### Planungsanlass

Die Planaufstellung erfolgt, um der Nachfrage innerhalb des Stadtgebiets an Wohnbauland gerecht zu werden. Bei der Stadt liegt eine Vielzahl von Anfragen von Bauwerbern vor, welche nicht befriedigt werden können. Eine Ausweisung von neuem Bauland trägt somit auch als Marktregulativ zur Stabilisierung der Baulandpreise bei. Um Wohnbauland in erforderlichem Umfang und preislich moderatem Rahmen zur Verfügung stellen zu können, ist eine bedarfsorientierte Entwicklung neuer Wohnbauparzellen notwendig.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht u.a. hier Potentialflächen für den Wohnungsbau (Wohnbauflächen (W)) zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor. Der Integrierte Landschaftsplan stellt eine Ortsrandeingrünung in den östlichen Randbereichen dar. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses (PLUA) vom 30.10.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 11.04.2013 bis 14.05.2013
- Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.08.2013 bis 20.09.2013
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.08.2013 mit der Frist 1. Monat ab Zugang
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.11.2013 bis 28.11.2013
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.11.2013 mit der Frist von zwei Wochen ab Zugang
- Satzungsbeschluss in der Sitzung des PLUA vom 10.12.2013

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 83 "Hasenbuckel" Fronberg wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bestandteil der Planung erstellt. Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Vorhabens für die Schutzgüter sind im Umweltbericht festgehalten.

Im Zuge der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt und sind entsprechend in der Planung berücksichtigt. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wurde, sofern erforderlich, die Umweltprüfung entsprechend weitergeführt. Der vorliegende Umweltbericht stellt damit eine Fortschreibung über das gesamte Verfahren dar.

Die Flächen des Planungsbereichs sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmemissionen durch Straßen und landwirtschaftliche Nutzflächen, welche jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen haben.

Nach Kenntnisstand werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlich relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Die gegebenen Möglichkeiten zur Eingriffsminderung bzw. der nachträglichen Verbesserung wurden per Festsetzungen ergriffen. Die Überwachung begrenzt sich daher auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben.

## Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung

### Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung ging von einem Bürger eine schlussfolgernde Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungsaufteilung und des Geschwindigkeits-Zonen-Konzepts nach StVO ein. Durch die Stadt erfolgte hierzu eine Erläuterung der Zusammenhänge zwischen verbindlichen Bauleitplan als rechtlicher Rahmen und den nachfolgenden, konkretisierenden, Planungsebenen.

Während der Beteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein. Wesentliche Einwendungen waren: Der Erhalt der jetzigen Ortsrandlage wegen dem Naturdenkmal Hasenbuckel, mangelnde Beteiligung der Anlieger, ein "unverbauter Blick", zu dichte Bebauung, ein zu nahes Heranrücken von Baukörpern und ein Wunsch nach der Dachform Walmdach.

Nach Darlegung und Beratung wurde zu den Bedenken der Anwohnerinnen und Anwohner bezüglich der Ortsrandlage, dem Naturdenkmal, der mangelnden Beteiligung, dem "unverbautem Blick" und der Dichte keine Erforderlichkeit einer Änderung erkannt. Der Aufnahme einer zusätzlichen Dachform stimmte der Planungs- und Umweltausschuss (PLUA) zu.

Im Rahmen der nochmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Planentwurf gingen weder Anregungen noch Bedenken ein.

### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung (§ 4 Abs 1 BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Auslegung des Planentwurfs. Die E.ON Bayern AG meldete zur Niederserversorgung Platzbedarf für die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im östlichen Bereich des Baugebietes an, welche durch die Stadt zur Erschließungssicherung aufgenommen wurde.

Für die Umweltprüfung empfahl das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LFU) eine vertiefte Ausarbeitung zum Schutzgut Boden und die Regierung der Oberpfalz (Technischer Umweltschutz) zum Immissionsschutz. Der Ausschuss ließ das Vorgebrachte im Wesentlichen in die Planung einfließen.

Die höhere und untere Naturschutzbehörde forderten zur naturschutzfachlichen Kompensation einen höheren Ausgleichsfaktor. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die Durchwegung in wassergebundener Form nicht in die Kompensation einbezogen werden sollte. In Abwägung der Belange der immer stärker werdenden Spannungen, durch konkurrierende Nutzungen bei Verbrauch von Grund und Boden, entschied der Ausschuss am gewählten Faktor festzuhalten, jedoch die Kompensationsmaßnahmen zu intensivieren. Die Wegeflächen wurden in der Berechnung berichtigt.

Der Kreisheimatpfleger regte aufgrund der Nähe zu einem steinzeitlichen Lagerplatz und einer ehemaligen Hinrichtungsstätte, die Prüfung einer Verlegung der temporären Wendeanlage an und bat um eine deutlichere Definition. Weiter schlug er die Umbenennung des Bebauungsplans nach dem Urkataster in "Hasenbugel" vor. Der PLUA hielt jedoch aufgrund der bereits geprüften Varianten an der Wendeanlage und wegen der heutigen Gebräuchlichkeit an der Namensgebung fest.

Das Landratsamt Schwandorf - Sachgebiet Abfallwirtschaft, forderte größere Wendeanlagen. Die Größe der Wendepfannen wurde daraufhin durch empirische Abwägung in Form eines Fahrversuchs des Entsorgungsfahrzeugs ermittelt und in die Planung eingearbeitet.

Die Deutsche Telekom forderte die Festsetzung zum Verbot von oberirdischen Versorgungsleitungen zu streichen da es dem TKG widerspräche. In Abwägung der städtebaulichen Belange wurde jedoch am grundsätzlichen Ziel der Erdverlegung festgehalten, jedoch in die Festsetzung eine Ausnahme bei Vorliegen technischer Unmöglichkeiten aufgenommen.

Die Beteiligung (§ 4 Abs 2 BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Auslegung des Planentwurfs. Die Deutsche Telekom forderte nochmals die Festsetzung zum Verbot von oberirdischen Versorgungsleitungen zu streichen, da der Netzausbau für die Telekom Deutschland GmbH in diesem Baugebiet unrentabel wird, es sei denn, es gibt eine koordinierte Erschließung. Der PLUA hielt im Grundsatz an der Festsetzung fest, beschloss jedoch zur weiteren Verdeutlichung die Streichung von „technischer Unmöglichkeiten“ und Ersatz durch „von erheblichen substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten“ um den Versorgungsunter-



nehmen entgegenzukommen. Eine "sowieso Preisgabe" städtebaulicher Aspekte ohne Grund und zur lediglichen Gewinnmaximierung wird durch die Stadt jedoch nicht unterstützt oder vorbereitet, zumal eine koordinierte Erschließung erfolgt.

Durch den Kreisheimatpfleger wurde Einwand hinsichtlich einer eventuellen Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden erhoben. Es wurde festgestellt, dass vorgetragenes sich auf evtl. nachfolgende verbindliche Bauleitpläne, welche nicht Teil des hier zu behandelnden Verfahrens sind und folglich nicht in die Abwägung eingestellt werden können. Weiter wurde festgestellt, die grundsätzliche Weichenstellung für die Entwicklung von Baugebietsflächen bereits im genehmigten Flächennutzungsplanverfahren gelegt wurden.

Die untere Naturschutzbehörde wies auf die vorläufige Einordnung zur Landschaftsbildbewertung der Regierung der Oberpfalz (Stand 2010) in Stufe 3 „hohe Bedeutung“ hin, und nicht wie in der Begründung dargelegt als „gering bis mittel“. Weiter besteht kein Einverständnis mit der Wahl des Kompensationsfaktors von 0,2. Auch wurde für die Ausgleichsfläche eine Intensivierung der Pflanzmaßnahmen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für angemessen gehalten. Hinsichtlich der Bewertung des Landschaftsbildes durch die HNB stellte der PLUA fest, dass diese im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans im sachlichen Teilabschnitt B X 5 Windenergie sehr großräumlich bewertet wurde, was aus Sicht der Stadt auf den kleinräumlichen Maßstab des Plangebietes ohne wesentliche Fernwirkung durch Lage hinter einer Kuppe nicht ausschließlich übertragen werden kann. Insofern ist aus Sicht der Stadt die getroffene Beurteilung „gering bis mittel“ aufgrund des gegebenen Maßstabs der Planungsebenen zutreffend. Zum Ausgleichsfaktor verwies der Ausschuss auf die getroffene Abwägung mit Beschluss vom 17.07.2013. Am Faktor 0,2 wurde daher festgehalten. Der Forderung einer Intensivierung der Pflanzung folgte der PLUA.

Die nochmaligen Beteiligung (§ 4a Abs 3 BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Auslegung des Planentwurfs. Die Deutsche Telekom hielt an Ihren Stellungnahmen der vorhergegangenen Beteiligung fest. Der Planungs- und Umweltausschuss stellte fest, dass diese in den jeweiligen Sitzungen behandelt gewürdigt und gem. 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegen- und untereinander abgewogen wurden.

#### Sonstiges

Im Übrigen wurde von den Beteiligten grundsätzliches Einvernehmen signalisiert, bzw. bewegte sich vorgetragenes im redaktionellen Bereich.

Weitere Einzelheiten können den Abwägungen und gefassten Beschlüssen entnommen werden.

### Planungsalternativen

Die Standortprüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene. Große Teile des Ortsteils Fronberg sind bereits bebaut bzw. sind nicht im vorbereitenden Bauleitplan erfasst.

Im Zuge der Vorentwurfsfindung wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Grundstücksverfügbarkeit und des günstigeren immissionsschutztechnischen Verhalten hat sich die Stadt für die vorliegende Variante entschieden. Die bestehenden Erschließungen können genutzt und sinnfällig weiterentwickelt werden. Ein gewünschter neuer Ortsrand kann aufgebaut werden.

Es erfolgte eine Prüfung der Variante „Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes“. Innerhalb des Geltungsbereiches bestanden Planungsalternativen hinsichtlich der Höhenentwicklungen und Erschließungsvarianten hin zum Ortsrand. Diese hätten jedoch zu stärkeren Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild geführt und wurden nicht weiterverfolgt.

Ohne Festsetzungen der zulässigen Dachformen wären stärkere Auswirkungen auf das Ortsbild möglich. Die Ausrichtung der Hauptbaukörper und Dachformen begünstigen über dies die Ziele der Klimaschutznovelle. Die Ausschöpfung der max. zulässigen GRZ würde zu unpassenden Verdichtungen am direkten Ortsrand führen.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte kommt als günstigste Variante die vorgesehene in Frage.



## Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b> .....	<b>4</b>
<b>Teil A: Planzeichnung</b> .....	<b>5</b>
<b>Teil B: Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO) .....	<b>6</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO).....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO).....	6
<b>2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>9</b>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO).....	9
2.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	9
2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	9
<b>3. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	<b>10</b>
3.1 Verkehrsfläche .....	10
3.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M) .....	10
3.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (TW).....	10
<b>4. Abstandsflächen</b> (Art. 6 BayBO) .....	<b>10</b>
<b>5. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen</b> (§9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB).....	<b>10</b>
5.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität .... (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	10
5.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	10
5.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	11
<b>6. Örtliche Bauvorschriften</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO).....	<b>11</b>
6.1 Dächer .....	11
6.2 Stellung der Baulichen Anlagen / Hauptfirste .....	11
6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände .....	12
6.4 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung .....	12
6.5 Zwerchgiebel und Querbauten .....	12
6.6 Anbauten und Wintergärten .....	12
6.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände .....	13
6.8 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten .....	13
6.9 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke .....	13
6.10 Nachbaupflicht für Doppelhäuser .....	14
<b>7. Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
7.1 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil .....	14
7.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz .....	14
7.3 Verkehrsbegleitgrün .....	14
7.4 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	15
7.5 Gehölzarten und Qualitäten .....	15
7.6 Ausgleichsflächen .....	16
7.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines .....	16
<b>Teil C: Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>18</b>
<b>Teil D: Begründung</b> .....	<b>22</b>
<b>Gesonderter Teil - Umweltbericht</b> .....	<b>38</b>
<b>Teil F: Sonstige Anlagen</b> .....	<b>50</b>
- <b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>50</b>
- <b>Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen</b> .....	<b>52</b>
- <b>F.1: Rahmenkonzept</b> ..... (1x Planzeichnung)	
- <b>F.2: Geotechnischer Bericht des IFB Eigenschenk         Nr. 52.13.1541 vom 30.07.2013</b> .....	<b>88 Seiten</b>

## SATZUNG

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 17.07.2008 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. 4 des Planungs- und Umweltausschusses vom 10.12.2013 folgende Satzung:

### § 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 83 "Hasenbuckel" Fronberg wird aufgestellt.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende einschließlich planlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken
- Teil B: Textliche Festsetzungen Seiten 06 - 16
- Teil C: Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen Seiten 18 - 21
- Teil D: beigefügte Begründung mit gesondertem Teil Umweltbericht Seiten 22 - 48
- Teil F: Anlagen zum Bebauungsplan Seiten 50 – 52  
und
- F.1 Rahmenkonzept 1 x Planzeichnung
- F.2 Geotechnischer Bericht Nr 52.13.1541 vom 30.07.2013 1 x 88 Seiten

in der Fassung vom 10.12.2013.

### § 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1: 1000 maßgebend.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwandorf, den .....  
Stadt Schwandorf



Ulrike Roidl, Bürgermeisterin

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

Baunutzungsverordnung – BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 (GVBl. S. 174)



PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Nutzungsschablonen		Nutzungsschablonen	
WA1	II	WA2	II
2 Wo	o E	2 Wo	o ED
GRZ	Bautypen A, B, D, E	GRZ	Bautypen A, B, C, D, E
0,35		0,35	

LEGENDE:

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 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
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablonen**

Art der baulichen Nutzung PlanzV 90, Anlage Punkt 1.1.3.	max. zulässige Vollgeschosse PlanzV 90, Anlage Punkt 2.7.
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Wo) PlanzV 90, Anlage Punkt 1.1.5.	Bauweise o = offen E = nur Einzelhäuser ED = nur Einzel- und Doppelhäuser
Grundflächenzahl (GRZ) PlanzV 90, Anlage Punkt 2.5.	Mögliche Haustypen: (die Festsetzung der max. zulässigen Höhenentwicklungen, der Dachformen und der Dachneigungen von - bis in ° sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen)
- Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: hier Garagen und Carports
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: hier Spielplatz
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche mit vorgeschlagenem Verkehrsbegleitgrün und mit vorgeschlagener Gliederung
  - öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: temporäre Wendeanlage als Mischfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Mischfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliche, gliedernde Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
  - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - zu pflanzender Baum im Bereich der Verkehrsflächen gem. textlichen Festsetzungen
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Fläche für eine Versorgungsanlage mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität
  - Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) in naturnaher Erdbauweise (§ 9 Abs. 9 Nr. 14 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - zwingende Richtung des Hauptfirstes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Richtungen des Hauptfirstes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Geländehöhenfestsetzung
  - max. zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOK<sub>E</sub> max. in m ü. NN.)

- Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen -

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 20 KV-Leitung oberirdisch, mit Schutzstreifen (Verlegung als Erdkabel geplant)
- 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
  - Bauparzellen mit Grundstücksgröße, Nummer, Aufteilung und Zufahrt (Vorschlag)
  - Umgrenzung von Bodendenkmalen Bodendenkmal Nr.: D-3-6638-0051
- offener Graben (Bestand)
- Graben Bestand, Teilverrohrung zur Erschliessungssicherung geplant
- Regenrückhaltermulde in naturnaher Erdbauweise (Vorschlag) innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche zur Ortsrandeingrünung Eine Festlegung / konkrete Lage erfolgt im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen
- öffentlicher Stellplatz (Vorschlag), zum Teil mit Straßenbäumen Eine Festlegung / konkrete Lage erfolgt im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen
- wassergebundene Durchwegung (Vorschlag) innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche zur Ortsrandeingrünung Eine Festlegung / konkrete Lage erfolgt im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen

- Die weiteren Hinweise und nachrichtliche Übernahmen sind dem Textteil (Teil C) zu entnehmen -

VERFAHRENSVERMERKE:

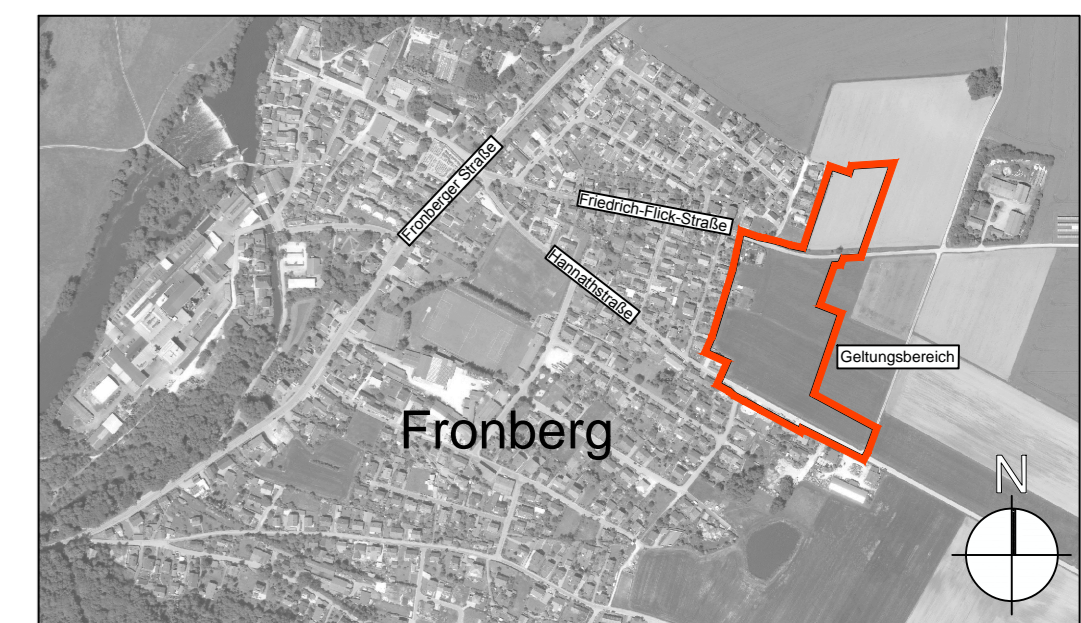
- Der Planungs- und Unterausschuss hat in der Sitzung vom 30.10.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss erfolgte am 03.12.2012.
- Der Planungs- und Unterausschuss hat in der Sitzung vom 20.03.2013 den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, gebilligt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2013 hat in der Zeit vom 11.04.2013 bis einschließlich 14.05.2013 stattgefunden. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.04.2013 hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2013 hat in der Zeit vom 11.04.2013 bis einschließlich 14.05.2013 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, wurde mit der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2013 bis einschließlich 20.09.2013 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 07.08.2013 hingewiesen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.08.2013 mit Monatsfrist ab Zugang beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.10.2013 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 13.11.2013 bis einschließlich 28.11.2013 öffentlich ausgelegt. Auf die erneute öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 04.11.2013 hingewiesen.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2013 mit der Frist von zwei Wochen ab Zugang beteiligt.
- Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Unterausschusses vom 10.12.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2013 als Satzung beschlossen.

- 10. Ausgefertigt
  - Siegel Schwandorf, den ..... Stadt Schwandorf
  - Ulrike Roidl Bürgermeisterin
  - Siegel Schwandorf, den ..... Stadt Schwandorf
  - Ulrike Roidl Bürgermeisterin
- 11. Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, eingesehen werden kann.
  - Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 83 "Hasenbuckel", Fronberg, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
  - Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung wurde hingewiesen.
  - Siegel Schwandorf, den ..... Stadt Schwandorf
  - Ulrike Roidl Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 83 "HASENBÜCKEL", FRONBERG



Große Kreisstadt  
Schwandorf



Übersichtslageplan M = 1:10.000

FINr. 206(TF), 208(TF), 208/1, 208/2, 208/3, 208/5, 208/6, 208/7, 209(TF), 217(TF), 222(TF), 223(TF), 223/10, 232(TF) der Gmkg. Fronberg

PLANZEICHNUNG (TEIL A)      MAßSTAB 1:1.000  
mit Verfahrensmerkmalen

ENTWURF VOM: 17.10.2013      IN DER FASSUNG VOM: 10.12.2013

Planfertiger:  
Große Kreisstadt Schwandorf  
Stadtplanung und Bauordnung  
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf





## TEIL B: 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)
- Versorgungsanlagen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser)
- öffentliche Verkehrsflächen mit vorgeschlagenem verkehrsbegleitendem Grün
- öffentliche, gliedernde, Grünflächen z.T. mit überlagerter Ausgleichsfunktion
- Externe Ausgleichsmaßnahmen über Zuordnungsfestsetzung

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)

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

Das allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilflächen WA 1 und WA 2 dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende, Handwerksbetriebe,
3. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche Zwecke, sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
4. Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,

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

#### 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 gewählten Gebäudetyp (Typ A bis Typ E) als Höchstmaß über der hergestellten **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** (FOK<sub>E</sub> max.) in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets getroffen:



Zulässig sind:

Typ A	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Flaches Satteldach (SDf)		Dachneigung von/bis: 17° - 25°
		max. Dachüberstand: Ortgang 0,3 m Traufe 0,5 m
		max. Wandhöhe: 6,5 m
		max. Firsthöhe: 10,0 m
Typ B	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Steiles Satteldach (SDs)		Dachneigung von/bis: 35° - 48°
		max. Dachüberstand: Ortgang 0,3 m Traufe 0,5 m
		max. Wandhöhe: 4,2 m
		max. Firsthöhe: 10,6 m
Typ C	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Pulldach (PD)		Dachneigung von/bis: 12° - 25°
		max. Dachüberstand: Ortgang 0,5 m Traufe 1,5 m
		max. Wandhöhe: 6,0 m
		max. Firsthöhe: 9,0 m
Typ D	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Versetztes Pulldach (VPD)		Dachneigung von/bis: 12° - 25°
		max. Dachüberstand: Ortgang 0,5 m Traufe 1,5 m
		max. Wandhöhe: 6,0 m
		max. Firsthöhe: 9,0 m
Typ E	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Walmdach (WD)		Dachneigung von/bis: 17° - 25°
		max. Dachüberstand: Ortgang 0,5 m Traufe 0,5 m
		max. Wandhöhe: 6,5 m
		max. Firsthöhe: 10,0 m

Weiter wird für alle Gebäudetypen (Typ A bis Typ E) eine Mindestwandhöhe von 2,40 m festgesetzt.

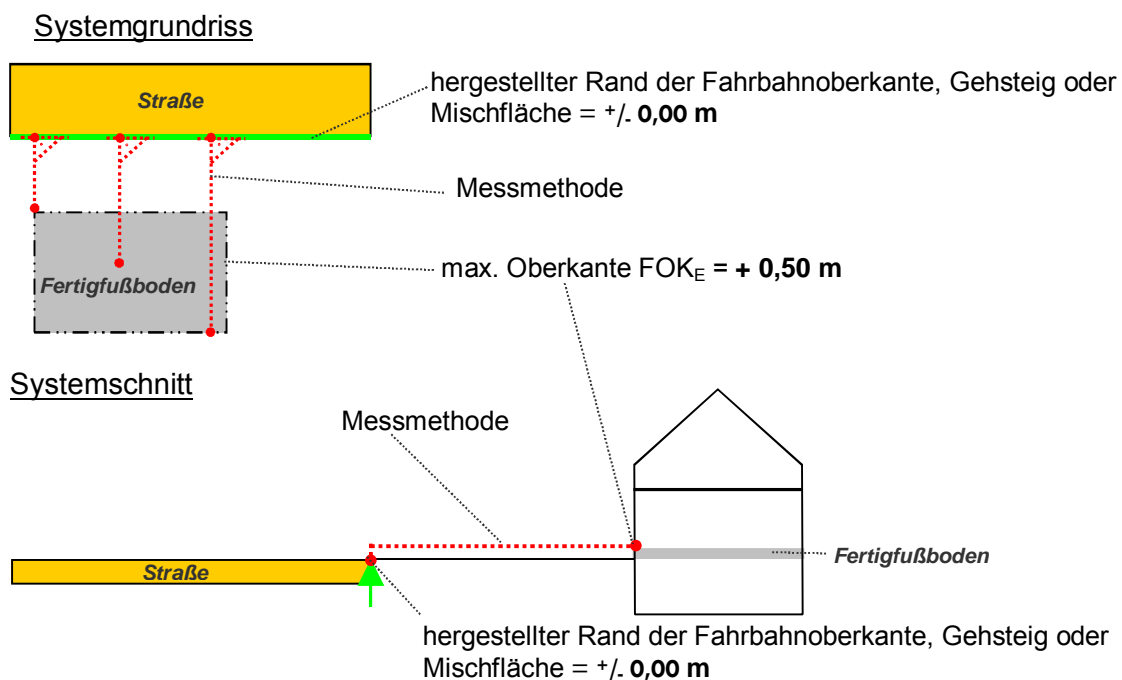
- Ermittlung der Wandhöhe:  
 Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK<sub>E</sub>) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufeseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- Ermittlung der Firsthöhe:  
Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante ( $FOK_E$ ) 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 ( $FOK_E$  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).

Für den Bereich der hinweislich dargestellten Parzellen 1, 2, 16, 17, 23, 24 und 25 ist abweichend die maximal zulässige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ( $FOK_E$  max.) der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Sie darf hierbei jedoch nicht höher als maximal 0,60 m über den niedrigsten Punkt des hergestellten Geländes, welches an das Hauptgebäude unmittelbar anschließt, hinausragen.



#### 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.





### 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 zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

*Definition Vollgeschoss gem. Überleitungsvorschrift (Art. 83 Abs. 7 BayBO 2013):*

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

*Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.*

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

In den Wohngebietsteilflächen WA 1 und WA 2 werden je Wohngebäude 2 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 Einzelhäuser, in der Teilfläche WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser 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.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude über 15,00 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig.

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 m<sup>2</sup>, nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15,00 m<sup>2</sup> 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.

#### **3.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (TW)**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (TW) wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischfläche als temporäre Wendeanlage festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

### **4. Abstandsflächen** (Art. 6 BayBO)

Die Vorgaben über Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

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

#### **5.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität dient vorwiegend der Unterbringung von notwendigen elektrischen Infrastrukturanlagen sowie deren Einhausungen zur Versorgung des allgemeinen Wohngebiets.

Eine Einfriedung der Fläche ist mit Stab- Gitter- oder Maschendrahtzäunen ohne oberirdische Sockel zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,80 m, zuzüglich des Übersteigschutzes, über hergestelltem Gelände nicht überschreiten.

#### **5.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient vorwiegend der Pufferspeicherung, Bewirtschaftung und schadlosen Beseitigung von nicht wesentlich verschmutztem Regenwasser aus privaten und öffentlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Das notwendige Stauraumvolumen ist durch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken in erdnahe Bauweise zu erbringen. Bei Versickerung ist ein entsprechender Bodenfilter vorzusehen.

Eine Einfriedung der Fläche ist mit Stab- Gitter- oder Maschendrahtzäunen ohne oberirdische Sockel zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,80 m, zuzüglich des Übersteigschutzes, über hergestelltem Gelände nicht überschreiten.



### 5.3 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 Hauptgebäude 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  $\geq 17^\circ$  nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Für Dächer unter  $17^\circ$  Dachneigung sind über dies hinaus auch Metalleindeckungen in der naturbelassenen Metallfarbe und den Farbtönen der Ziegeldächer 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

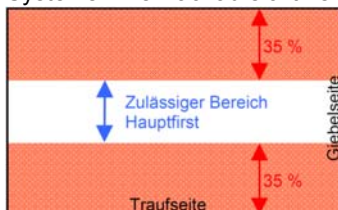
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist zwingend. Eine Abweichung hiervon um max.  $15^\circ$  kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Hauptfirste müssen parallel zu zwei Außenwänden angeordnet werden.

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

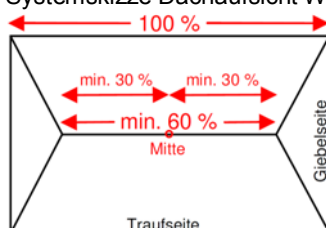
Der Hauptfirst bei Bautyp D muss einen Mindestabstand von 35 % der Gebäudetiefe der giebelseitigen Außenwand zur traufseitigen Außenwand aufweisen (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht versetztes Pultdach).

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 der Firstes an der Oberseite Dachhaut. Die Lage des Firstes ist gebäudemässig zu situieren (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht Walmdach).

Systemskizze Dachaufsicht Walmdach



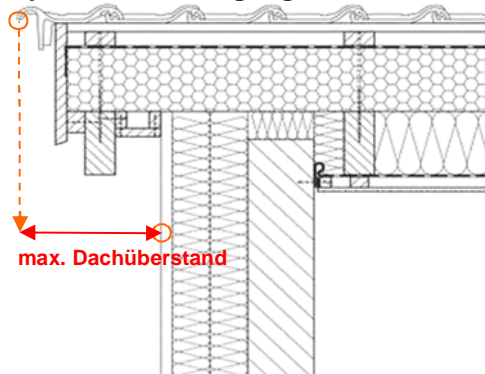
### 6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $\geq 35^\circ$  zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Ortgängen, 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.

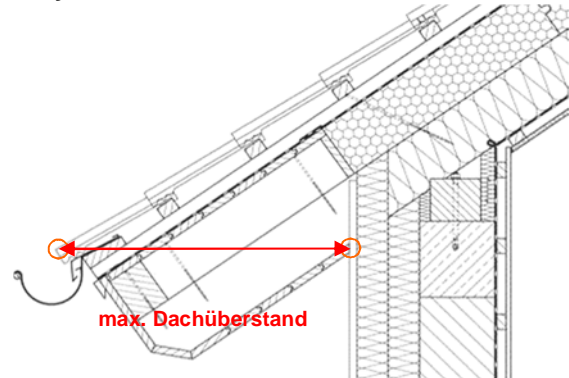
Ermittlung der Dachüberstände:

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).

Systemskizze Ortgang



Systemskizze 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. Bei eingeschossigen Anbauten und Wintergärten bis zu einer Gesamthöhe von 3,80 m sind auch flacher geneigte Dächer, Flachdächer, sowie andere Deckungsmaterialien als bei den Hauptdächern zulässig.



## 6.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände oder Hecken zulässig.

Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.

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 1,80 m Höhe über anstehendem Gelände zulässig.

## 6.8 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf vom 22.12.2008.

Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrten darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden. Der Stauraum muss mindestens 3,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze betragen und darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

## 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.

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 1,00 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 2,00 m gegenüber der eigenen Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand ist parallel von der eigenen Grenze zur Außenkante Stützmauer zu messen.

Sie müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m, gemessen von Außenseite Wand zu Außenseite Wand, aufweisen. Je Stützmauer ist eine maximale Höhenentwicklung von 0,5 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 in der Teilfläche WA 2 des allgemeinen Wohngebiet auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet (Doppelhaushälfte), hat sich der Nachbauende in der Wahl des Hauptgebäudes und in Höhenentwicklung, Dachform, Neigung und Eindeckung, in der Wahl der Gauben, Zwerchbauten, Wandmaterialien und Farbe dem Vorbauenden exakt 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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 zu verwenden.

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 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.

### 7.3 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.



## 7.4 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Gemäß Planzeichnung (Teil A) ist an den festgesetzten östlichen Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 oder 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 bis maximal 755 m<sup>2</sup> zulässig. Diese darf nicht zum naturschutzfachlichen Ausgleich hinzugerechnet werden.

## 7.5 Gehölzarten und Qualitäten

### Pflanzenliste 1 Sträucher:

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

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

\* Giftpflanzen gem GUV-SI 8018

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.



### Pflanzenliste 2 Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm )

### Pflanzenliste 3 Hochstammbäume:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm )

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i>	–	Weißdorn, in Sorten
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuß

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

## **7.6 Ausgleichsflächen**

Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von 6.004 m<sup>2</sup> mit entsprechenden Maßnahmen zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff erfolgen z.T. innerhalb des Geltungsbereichs mit 4.322 m<sup>2</sup>. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme folgenden, spätestens in der darauf folgenden, Pflanzperiode durchzuführen.

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs.1a Satz 3 BauGB der notwendige restliche Ausgleich auf einer Fläche der Stadt, Ausgleichsfläche Nr. 5 "Dachelhofen Lohgraben" der Flur-Nr. 976 und 979 Gemarkung Dachelhofen in einem Umfang von 1682 m<sup>2</sup> verbindlich zugeordnet.

## **7.7 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 nachzupflanzen.

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).

## **TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Landwirtschaft**

Den Landwirten steht das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zu. Bei der Bepflanzung sind gesetzliche Grenzabstände einzuhalten. Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Sollten sich im Plangebiet landwirtschaftliche Drainagen befinden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Funktionstüchtigkeit des Drainagesystems in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.

### **Bauanträge**

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände ist stets genau darzustellen.

### **Altlasten**

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Kampfmittel**

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges im Plangebiet. Es sind lediglich Abwürfe von leeren Reservetanks Allierter Bomber in Augenzeugenchroniken verzeichnet.

Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass Kampfmittel (Munition, Granaten etc.) im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

### **Verfahren der ländlichen Entwicklung**

Im Bereich des Stadtteils Fronberg ist derzeit weder ein Verfahren der ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

### **Unterirdische Versorgungsleitungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt oder bei der Stadt eingesehen werden.

### **Erschließung mit Erdgas**

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz und Wirtschaftlichkeit. Eine Festlegung erfolgt in den nachfolgenden Planungsebenen.

### **Erschließung mit Kabelfernsehen**

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit durch Kabel Deutschland nicht geplant.

### **Erschließung mit Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationsanlagen der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationsanlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Sollten Änderungen an Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Telekom Deutschland GmbH die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehende Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, in Verbindung setzen.

### **Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder**

Auf die Notwendigkeit der Erfüllung der 26. BImSchV hinsichtlich der Anforderungen zur Errichtung und dem Betrieb von Hochfrequenzanlagen, Niederfrequenzanlagen und Gleichstromanlagen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder auf den folgenden Planungsebenen wird hingewiesen.

### **Fernstraßen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbaulastträger der Bundesautobahn und der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von den Straßen ausgehenden Emissionen nicht geltend gemacht werden können.

Die Baulastträger tragen keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.



Kommen die Ausgleichsflächen im Nahbereich von Autobahnen, Bundes- oder Staatsstraßen zu liegen, ist auch eine Beteiligung in den nachfolgenden Planungsebenen erforderlich.

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

### **Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge**

Es empfiehlt sich allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Hang-/Schichtwasser bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingängen) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen sowie beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

### **Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser**

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und auf die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AIIIMBI Nr. 3/2000, hingewiesen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers vollständig von den Zisternen aufgenommen.

Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel kann der Ablauf aus der Zisterne in den öffentlichen Kanal dosiert werden.

Die Einstellung sehr kleiner Abflüsse zwischen 0,05 und 1,5 Liter pro Sekunde ist möglich und erlaubt so die Rückhaltung und hydraulisch kontrollierte Ableitung von Regenwasser direkt auf dem angeschlossenen Grundstück. Das Gesamtvolumen der Zisterne kann somit

in einen privaten Anteil zur Regenwassernutzung und einen Anteil zur Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Interesse unterteilt werden.

Erst bei Vollfüllung dieser RW-Pufferbehälter wird über den Notüberlauf das anfallende Wasser ohne weitere Drosselung an den öffentlichen Kanal abgegeben.

Zisternen auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Bauwerbern zu erstellen, zu betreiben und zu warten. Folgende Mindestgrößen zum Nutzvolumen sollten hierbei beachtet werden.

- Einfamilienwohnhaus 6.000 Liter

- Zweifamilienwohnhaus 10.000 Liter

bzw. Volumen einer individuellen Berechnung.

Die angegebenen Volumina sind ein grober und meist praktikabler Richtwert aus der Vielzahl von Formeln. Die genaue Dimensionierung und der fachgerechte Einbau der Regenwasserzisterne mit Schwimmerdrossel sollte durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft durchgeführt und bestätigt werden.

Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen; diese ist gem. Vorgaben der Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

### **Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter**

Im Hinblick auf die immer höheren Anforderungen bei Bebauungen in Hanglage wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

### **Brandschutz**

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Seit dem 1. Januar 2013 gilt eine Rauchmelderpflicht für Gebäude. Alle Neu- und Umbauten müssen seitdem mit Rauchmeldern ausgestattet werden. (siehe Art. 46 Abs. 4 BayBO).

### **Erschließung der Privatgrundstücke und Ausstattung im öffentlichen Raum**

Die Erschließung der privaten Grundstücke wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung der Stadt verbindlich festgelegt. Eine nachträgliche Verlegung/ Anpassung von baulicher Ausstattung des öffentlichen Raumes und Erschließung der Privatgrundstücke ist zu Lasten der Allgemeinheit nicht möglich.

### **Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) mit Stand Januar 2013 sowie der topographischen Bestandsaufnahme des IB Janka mit Stand 13.03.2013 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden.

Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den Nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.

## TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN

### F.1: Rahmenkonzept vom 17.10.2013

### F.2: Geotechnischer Bericht Nr. 52.13.1541 vom 30.07.2013 der IFB Eigenschenk GmbH

#### Abkürzungsverzeichnis:

>/=	= größer gleich	dB(A)	= A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel
	= Grad	DIN	= Deutsches Institut für Normung e. V.
%	= Prozent	DSchG	= Denkmalschutzgesetz
€	= Euro	DVGW	= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
I	= römisches Zahlenzeichen für eins	EAG Bau	= Europarechtsanpassungsgesetz Bau
II	= römisches Zahlenzeichen für zwei	etc.	= et cetera (lateinisch »und so weiter«)
IV	= römisches Zahlenzeichen für vier	EVU	= Energieversorgungsunternehmen
(G)	= Grundsatz nach LEP	ff.	= folgende [Seiten, Paragraphen]
(TF)	= Teilfläche (eines vermessenen Grundstücks)	FFH-Richtlinie	= Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
(Z)	= Ziel nach LEP	Flur Nr.:	= Flurnummer
§	= Paragraph	Gem.	= gemäß
A 93	= Bundesautobahn (hier Nummer 93)	ggf.	= gegebenenfalls
Abs.	= Absatz	GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ASK	= Artenschutzkartierung	GO	= Gemeindeordnung
AIIMBI	= Allgemeines Ministerialblatt	GRZ	= Grundflächenzahl
Art.	= Artikel	GUV	= Gesetzliche Unfallversicherung
B 15	= Bundesstraße (hier Nummer 15)	GVBl.	= Gesetz- und Verordnungsblatt
BauGB	= Baugesetzbuch	GW 125	= DVGW-Richtlinie
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	ha	= Hektar
BayBO	= Bayerische Bauordnung	i.d.F.	= in der Fassung
BayFwG	= Bayerisches Feuerwehrgesetz	i.S.	= im Sinne
BayNatSchG	= Bayerisches Naturschutzgesetz	i.V.m.	= in Verbindung mit
BGBl.	= Bundesgesetzblatt	km	= Kilometer
BImSchV	= Bundesimmissionsschutzverordnung	km <sup>2</sup>	= Quadratkilometer
BLfD	= Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	kV	= Kiovolt
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz	LEP	= Landesentwicklungsprogramm Bayern
bzw.	= beziehungsweise	Lt.	= laut
ca.	= circa	m ü. NN	= Meter über Normalnull
cm	= Zentimeter	m	= Meter
dB	= Dezibel		





m/s	=	Meter pro Sekunde	TRENGW	=	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
m <sup>2</sup>	=	Quadratmeter			
max.	=	maximal, maximale			
Nr.	=	Nummer			
NWFreiV	=	Niederschlagswasserfrei- stellungsverordnung	u.a.	=	unter anderem
ÖPNV	=	öffentlicher Personennah- verkehr	VermKatG	=	Vermessungs- und Katas- tergesetz
PlanZV 90	=	Planzeichenverordnung 1990	vgl.	=	vergleiche
TA	=	Technische Anleitung (all- gemeine Verwaltungsvor- schrift)	VollzBekBayFwG	=	Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuer- wehrgesetzes
TK	=	Telekommunikationsanla- gen	VRL	=	Vogelschutzrichtlinie
			W	=	Wohnbaufläche
			z.T.	=	zum Teil

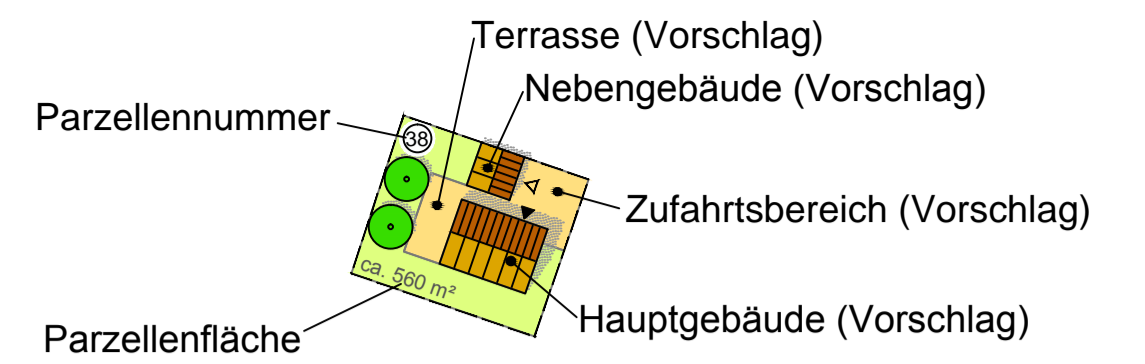













Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf  
Spitalgarten1  
92421 Schwandorf  
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0  
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100  
E-Mail: [info@schwandorf.de](mailto:info@schwandorf.de)  
Internet: [www.schwandorf.de](http://www.schwandorf.de)

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeitung: Pollinger S.  
Habermeier P.  
Kellner R.  
Dickert M.





-  Regenrückhaltegrube in naturnaher Erdbauweise (geplant)
-  Spielplatz (geplant)
-  Fußweg mit wassergebundener Decke (geplant)
-  Gehweg befestigt
-  Straßenverkehrsflächen (Bestand)
-  Straßenverkehrsflächen (geplant) (Mischflächen ohne Hochbord)
-  Wendemöglichkeit temporär (geplant) (Mischflächen ohne Hochbord, auch geschottert mögl.)
-  öffentl. Grünflächen (geplant) z. T. mit Ausgleichsfunktion
-  offener Graben (Bestand)
-  Graben Bestand, Teilverrohrung zur Erschliessungssicherung geplant
-  Pflanzung von Gehölzen (Vorschlag) privat
-  öffentlich
-  öffentlicher Parkplatz (Vorschlag)
-  Zugang Haus (Vorschlag)
-  Zufahrt Garage/Grundstück (Vorschlag)
-  20KV Freileitung (Bestand)
-  Erdverlegung geplant
-  Höhenlinien der bay. Vermessungsverwaltung interpoliert auf Grundlage der DGM 25 Koordinaten in Meter über Normal Null (m ü. NN.) (Geländeorientierungswert aufgrund der Maßhaltigkeit)
-  Trafostation E.ON (geplant)

**Ortsteil Fronberg** **RAHMENKONZEPT HASENBUCKEL**  
 Teil F.1 zum Bebauungsplan Nr. 83

**Große Kreisstadt Schwandorf**  
 STADTPLAUNG UND BAUORDNUNG  
 M 1:1.000 17.10.2013