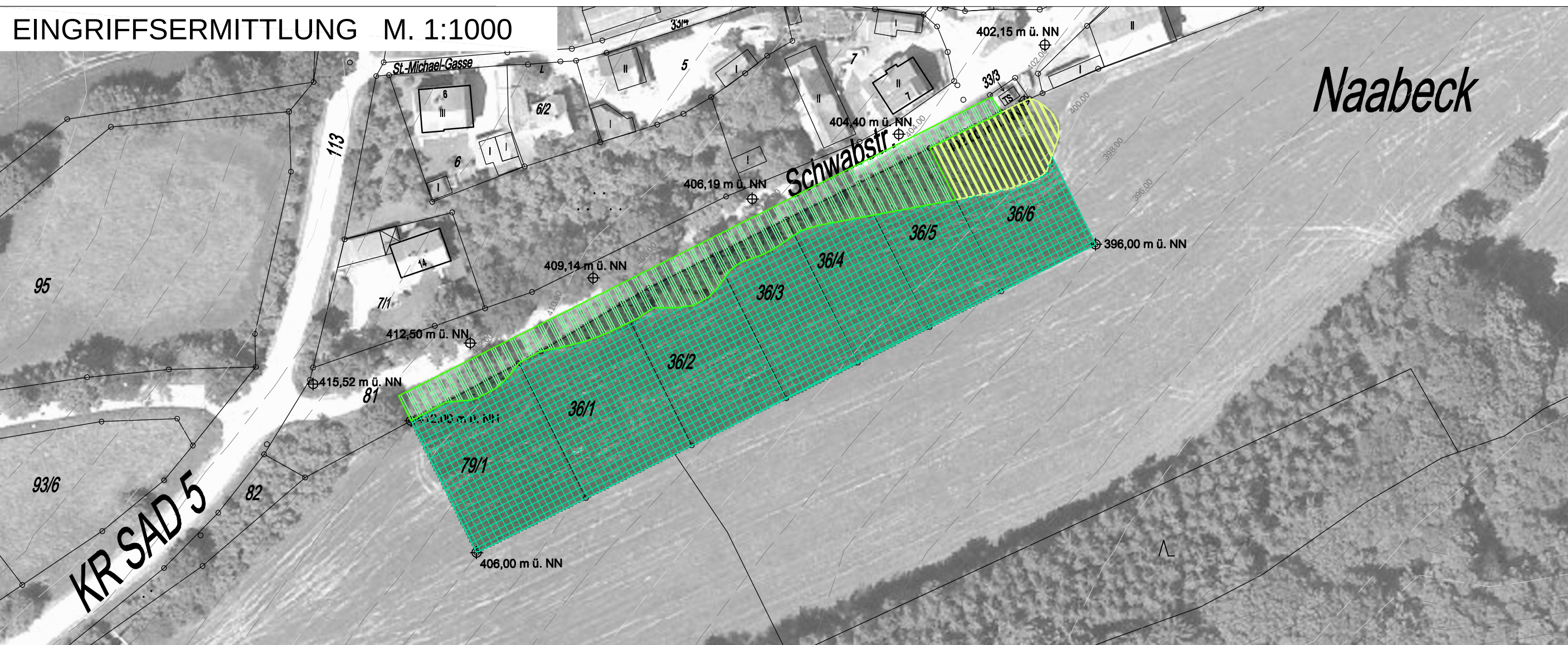


EINGRIFFSERMITTLUNG M. 1:1000



AUSGLEICHSBEDARF

- Feldgehölz** (Privatfläche sowie auf städtischem Grund)
- Eingriffsfläche 1.417,91 m²
Ausgleichsfaktor gem. StLFU = mind. 0,8
Ausgleichsfläche = 1.134,33 m²
- Grünland** (Privatfläche)
- Eingriffsfläche 5.034,60 m²
Ausgleichsfaktor gem. StLFU = mind. 0,5
Ausgleichsfläche = 2.517,30 m²

Ermittelter Ökologischer Ausgleichsbedarf = 3.651,63 m²

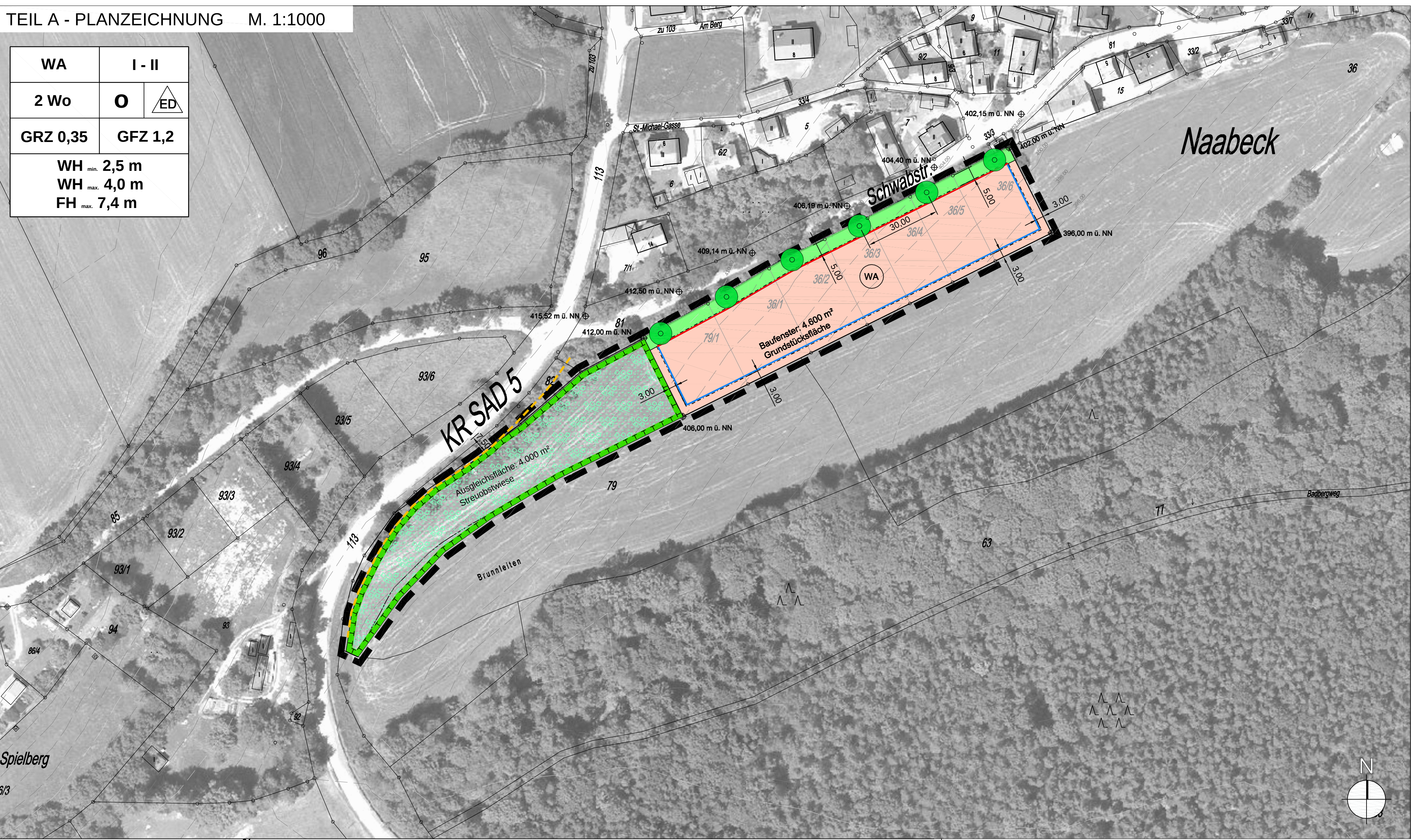
(Kann nicht innerhalb des Baufensters erbracht werden. Der Ausgleich wird daher außerhalb der Baugrundstücke erbracht.)

- Eingriff: Biotop** (bereits vollständig beseitigt)

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1:1000

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

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

GRZ 0,35	Z Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
1 - II	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl
PlatzV 90, Anlage Punkt 2.1	PlatzV 90, Anlage Punkt 2.2	PlatzV 90, Anlage Punkt 2.1

1.1 Gebäudehöhenfestsetzungen
Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchst- und Mindestmaß über der Straßenoberkante: max. Wandhöhe: 4,0 m, max. Firsthöhe: 7,4 m, Mindestwandhöhe: 2,50 m. Die Wandhöhe ist zu messen zwischen Straßenoberkante bis gedachtem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen Straßenoberkante und der Oberkante Dachhaut.

1.2 Vollgeschosse
Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise	Baugrenze
PlatzV 90, Anlage Punkt 2.1	PlatzV 90, Anlage Punkt 2.2

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

2.1 Stellplätze, Caragen und Carports
Zu jedem Wohngebäude sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Wohnbebauung selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis insgesamt maximal 50 m² Grundfläche und maximal 3,0 m Firsthöhe zulässig, sofern eine gültige Baugenehmigung für die Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt.

2.2 Abstandsflächen: Art. 6 BayBO. Die Vorgaben über Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Vorgartenzone als Teil der privaten Grundstücksfläche

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5. Planungen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

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

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

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

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

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

Anbringen von Vogel- bzw. Fledermauskästen, als Ersatz möglicher potentieller Spalten- und Rindenverstecke für Fledermäuse in Bäumen bzw. Bruthöhlen für Vögel, die sich innerhalb der Rodungsflächen befinden. Es sind 10 handelsübliche Fledermauskästen sowie 10 handelsübliche Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen an geeigneten Stellen, auf der westlich angrenzenden städtischen Grünfläche mit Feldgehölz/Baumbestand der Flurnummer 82 und teilweise der Flurnummer 81, anzubringen. Eine Wartung und Überprüfung der Kästen hat fortlaufend in einem Zeitabstand von zwei Jahren stattzufinden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Höhenlinien der bay. Vermessungsverwaltung interpoliert auf Grundlage der DGM 25 Koordinaten in Meter über Normal Null (m ü. NN.) (Geländeorientierungswert aufgrund der Maßhaltigkeit)
- Bebauung Bestand
- Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer
- Höhenpunkte in m ü. NN
- Mindestabstand zur Kreisstraße (KR SAD 5)

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

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

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

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

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

8) Der geänderte Entwurf der Entwicklungssatzung mit Lageplan, Satzungstext, Hinweisen und Begründung in der Fassung vom 06.11.2014 wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschl. erneut öffentlich ausgelegt.

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

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

11) Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am die Entwicklungssatzung Nr. 2 "Naabeck", südlich der Schwabstraße gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, bestehend aus Lageplan, Satzungstext, Hinweisen und Begründung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

12) Ausgefertigt.

Siegel Schwandorf,
Stadt Schwandorf

Andreas Feller, Oberbürgermeister

Siegel Schwandorf,
Stadt Schwandorf

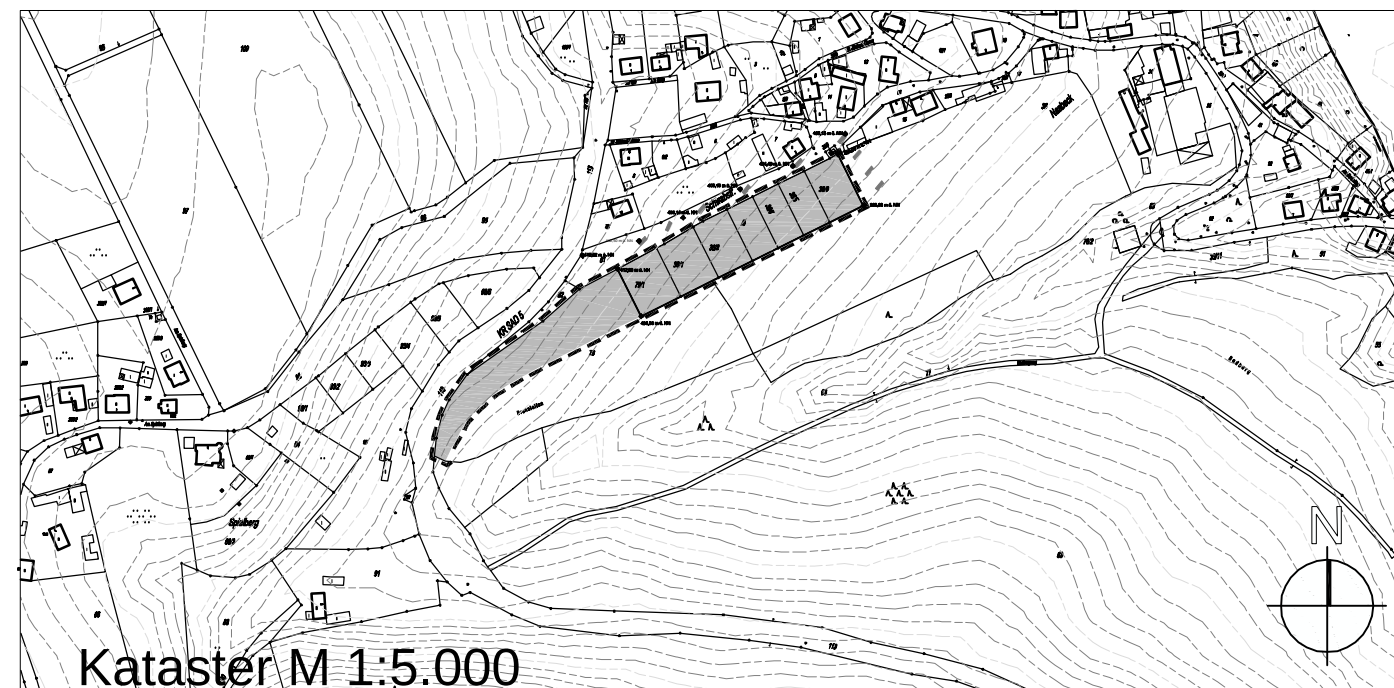
Andreas Feller, Oberbürgermeister

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

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

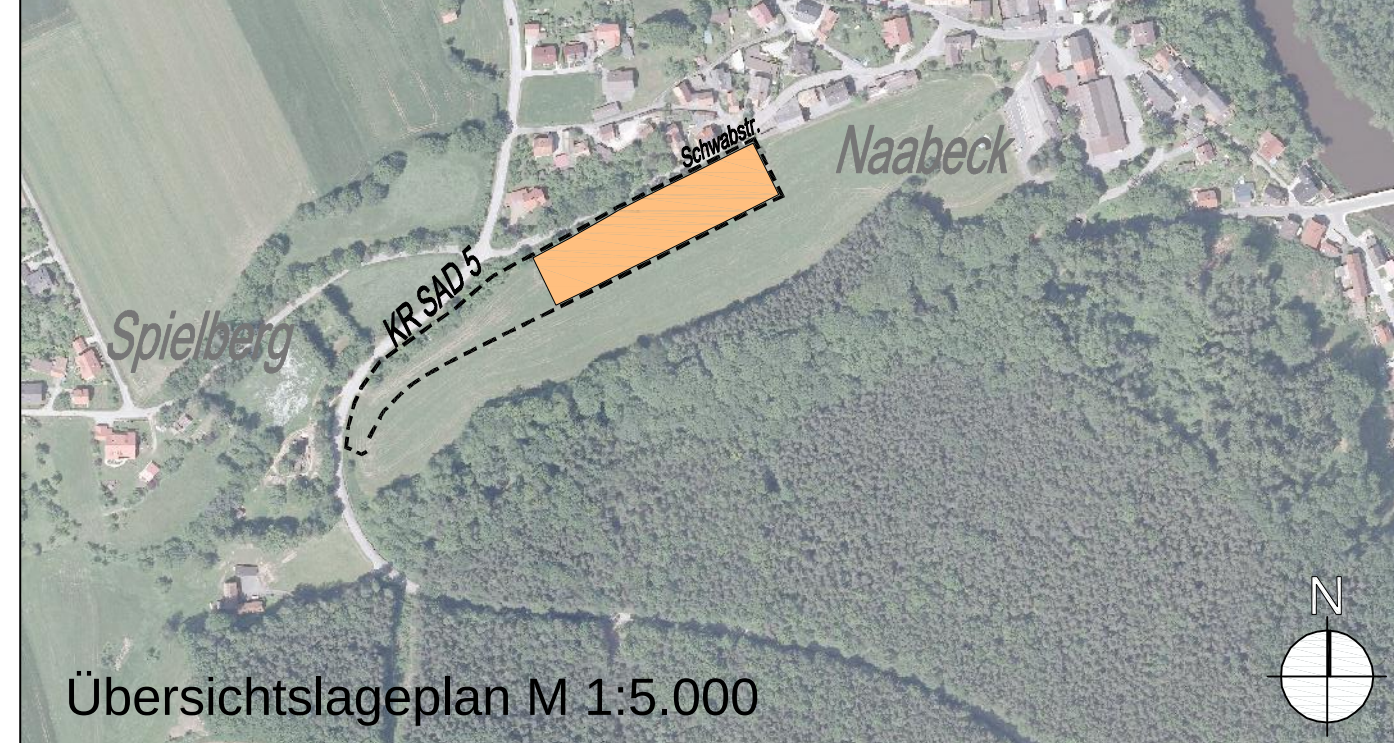
Siegel Schwandorf,
Stadt Schwandorf

Andreas Feller, Oberbürgermeister



Große Kreisstadt Schwandorf

Entwicklungssatzung Nr. 2 "Naabeck" südlich der Schwabstraße



Große Kreisstadt Schwandorf Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Entwurf vom 24.10.2014 Maßstab 1:1000
In der Fassung vom 06.11.2014