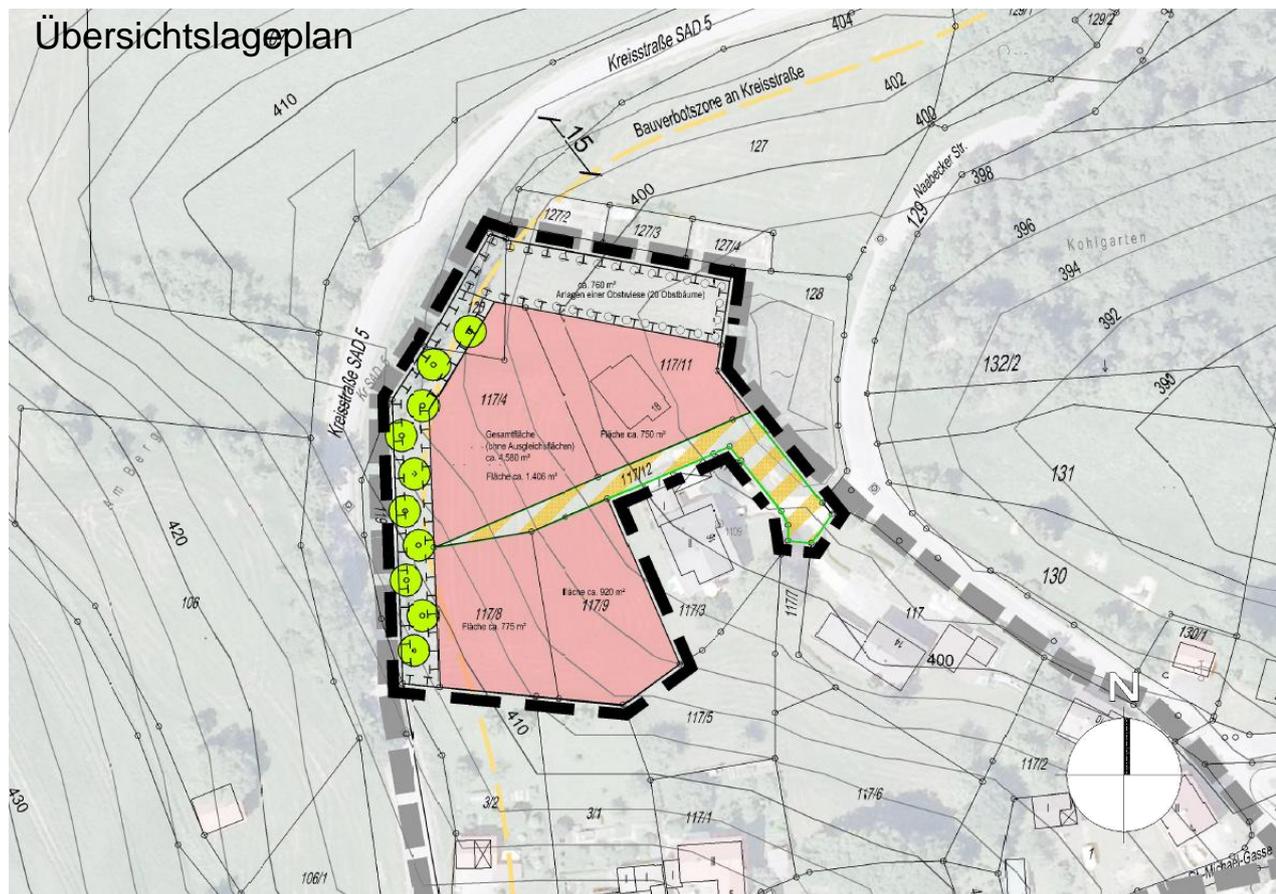




## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung >Nr. 3< für den Ortsteil „Naabeck“, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB



Redaktionell überarbeitet am 10.11.2014

in der Fassung vom 17.07.2013



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



## Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b> .....	3/4
<b>Teil A: Planzeichnung</b> .....	5
<b>Teil B: Begründung</b> .....	6/11
1. Planungsanlass .....	6
2. Voraussetzungen zum Satzungserlass .....	6/7
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .....	7/8
4. Planungsinhalte .....	8/9
5. Naturschutz und Landschaftspflegerische Überlegungen .....	10/12
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	11
<b>Teil C: Hinweise</b> .....	12/14

## SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. 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. 9 des Planungs- und Umweltausschusses vom 17.07.2013 folgende Satzung:

### § 1 Klarstellung

Durch die vorliegende Satzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine Klarstellung der räumlichen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil am westlichen Ortsrand von Naabeck wie in beigefügter Planzeichnung festgelegt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 2 Einbeziehung

Durch die vorliegende Satzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Einbeziehung der im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Flächen in den Innenbereich. Die beigefügte Planzeichnung sowie dessen planliche Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 3 Festsetzungen

Innerhalb der festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Ferner werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
2. Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Pultdach auszubilden. Die Dacheindeckung ist in roter bis brauner Farbgebung zulässig.
3. Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab natürlicher Geländeoberfläche max. 6,5 m. Eventuelle Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,5 m Höhe zugelassen.
4. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Empfohlen werden hier wassergebundene Decken sowie wasserdurchlässige Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft-, bzw. Wasserdurchlässigkeit.
5. Bei den von Bebauung freizuhaltenen Flächen ist das Anlegen von naturnahen Mulden und Rückhaltebecken zur Oberflächenwasserversickerung zulässig.
6. Einfriedungen sind nur in Holz oder als Bepflanzung zulässig.
7. 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.
8. Festsetzungen zum grünordnerischen Ausgleich enthält § 4 dieser Satzung.

## § 4 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ausgleichsmaßnahmen (Obstwiese und Hochstammbäume) sind die jeweiligen Bereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten Bebauung durch den Bauherrn oder den Grundstückseigentümer durchzuführen. Dies ist entweder durch Vereinbarung mit der Stadt sicherzustellen oder durch entsprechende Nebenbestimmung in der Baugenehmigung.

Für die Ausgleichsmaßnahmen, mit einer Gesamtfläche von ca. 1550 m<sup>2</sup>, ist der gekennzeichnete Bereich in der Planzeichnung maßgebend. An der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße sind heimische Hochstämme zu pflanzen.

## § 5 Erschließung

Die Erschließungssparten sind auf der festgesetzten Erschließungsstraße gem. Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) auszuführen und gegenseitig dienlich im Grundbuch zu sichern durch Grunddienstbarkeiten zulasten bzw. zugunsten der Baugrundstücke und zusätzlich jeweils beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt.

## § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schwandorf, den .....  
Stadt Schwandorf



.....  
Andreas Feller, Oberbürgermeister

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)



# Platzhalter Planzeichnung

## TEIL B : Begründung

### 1. Planungsanlass

Die Stadt Schwandorf sieht Handlungsbedarf im Ortsteil Naabeck, eine geordnete städtebauliche Struktur herzustellen, um eine angemessene Fortentwicklung hinsichtlich zukünftiger Bauflächen der Ortsansässigen zu ermöglichen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Schwandorf, eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Naabeck zu erlassen. Durch diese Satzung wird die oben genannte Fläche mit der Flurnummer 117/4, Gemarkung Naabeck, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Naabeck zugeordnet. Aus der Aufteilung der Bauflächen entstehen drei neue Flurnummern: 117/8, 117/9, 117/11 und 117/12.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da das gemeindliche Planungsziel den Bestand zu sichern sowie eine maßvolle Siedlungsentwicklung zur Deckung des örtlichen Bedarfs und zur Ortsabrundung zu gewährleisten, weiterhin Bestand hat.

Mit dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird keine Entwicklungsbedarfsplanung in die Wege geleitet sondern lediglich Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Naabeck geschaffen.

Planungsanlass ist die Aufteilung des Grundstücks Flurnummer 117/4, Gemarkung Naabeck, in drei Bauflächen für die beabsichtigte Errichtung von drei Einfamilienhäusern für das Gebiet zwischen der Naabecker Straße und der Kreisstraße SAD 5.

### 2. Voraussetzungen und Kriterien zum Satzungserlass

In der Klarstellungssatzung legt die Gemeinde die nachweislich vorhandenen Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest.

In der Einbeziehungssatzung bezieht die Gemeinde einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein. Die äußerste Grenze der Einbeziehungsflächen ist dort festzusetzen, wo es an der entsprechenden Prägungswirkung der Bebauung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils fehlt (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, 2002, Rdn. 118).

Die Reichweite der Prägungswirkung ist wie bei der Klarstellungssatzung nicht nach mathematisch-geografischen Maßstäben definierbar, sondern entsprechend der optisch wahrnehmbaren, siedlungsstrukturellen Gegebenheiten des Ortes festzulegen. Die Prägungswirkung der angrenzenden Bebauung bezieht sich auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB: Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Dabei wird nicht verlangt, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig sein dürfen oder die einzubeziehenden Flächen als Bauflächen in einem Flächennutzungsplan dargestellt sind. Entsprechend dieser Kriterien wurde der Satzungsbereich abgegrenzt.

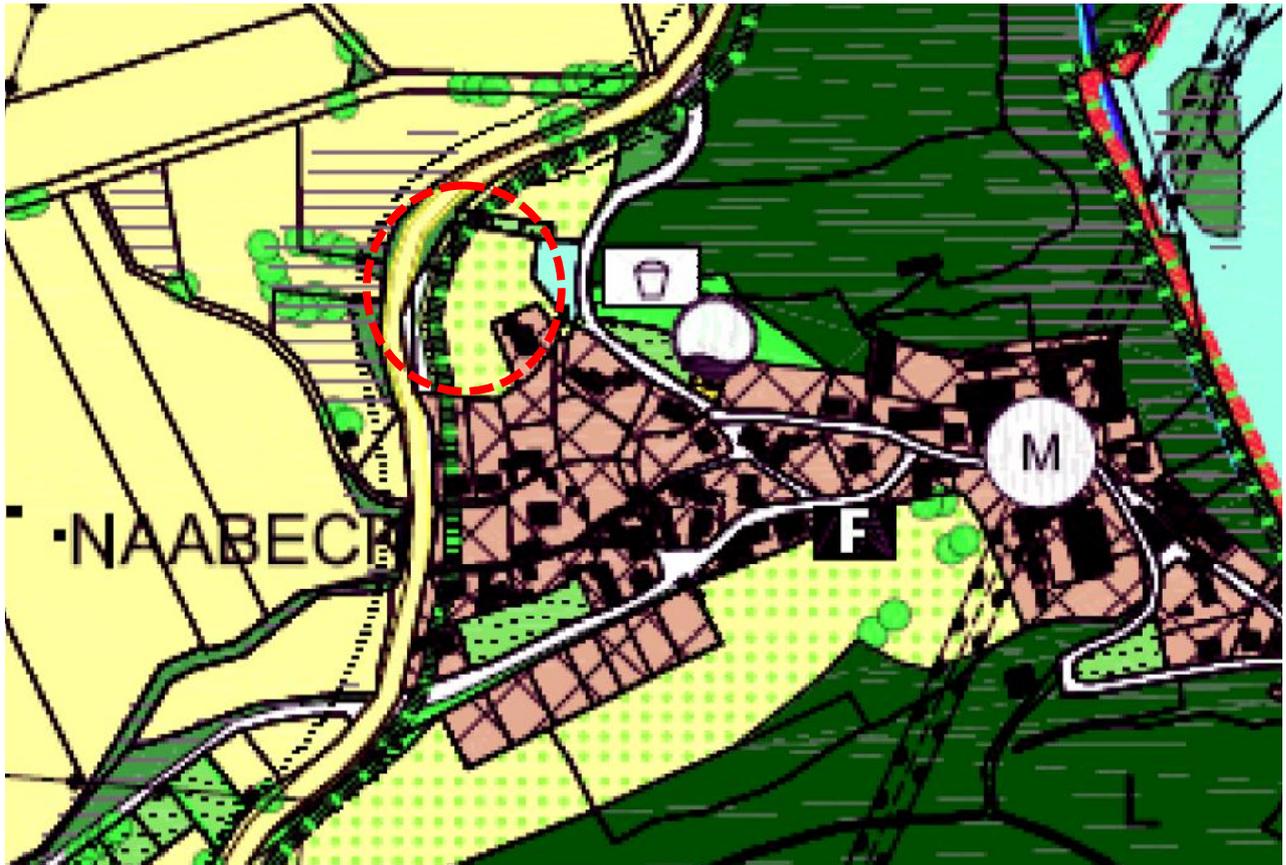


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf ist das Grundstück mit der Flurnummer 117/4 als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Grünnutzung“ dargestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung müsste nach § 35 BauGB erfolgen. Dies würde Neubauten als unzulässig bewerten, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Naabeck liegen.

### 3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung kann der dieser Begründung vorausgehenden Planzeichnung (TEIL A) auf Seite 5 entnommen werden.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von ortsprägendem Grün an der Kreisstraße SAD 5, der Kr SAD 5 und von direkt angrenzenden Kleingärten
- Im Osten von einem Weiher und der angrenzenden Naabecker Straße
- Im Süden von bestehender Wohnbebauung
- Im Westen von der Kreisstraße SAD 5



Abb. 2: Foto des Weihers und der angrenzenden Naabecker Straße

#### 4. Planungsinhalte

Der Satzungstext verweist hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung auf den § 34 BauGB und damit auf das darin enthaltene Einfügungsgebot.

Die Fläche im Geltungsbereich der Satzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung und der Herstellung eines abgerundeten Ortsrandes für den Ortsteil Naabeck. Bedingt durch die Lage am Ortsrand mit dem Schwerpunkt Wohnen werden emissionsintensive Nutzungen wie Tankstellen, größere Beherbergungsbetriebe, größere Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen zu vermeiden. Darüber hinaus verlangen diese Nutzungen meist andere Kubaturen und Höhenentwicklungen, welche sich schwer mit der Zielsetzung eines möglichst ruhigen und einheitlichen Ortsrandes vereinbaren lassen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,35 um zum einen ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen und zum anderen der Zielsetzung eines lockeren Ortsrandes Rechnung zu tragen.

Als weitere Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden Gebäudehöhenfestsetzungen für die Hauptgebäude und die Nebengebäude getroffen, um das vorhandene Ortsbild in Naabeck nicht zu beeinträchtigen. Die charakteristische Maßstäblichkeit der Wohngebäude in der Ortsrandlage in Naabeck wird mit der Festlegung einer maximalen Höhenentwicklung über der natürlichen Geländeoberkante gesichert. Dies gewährleistet das Einfügen gegenüber dem Bestand und dem Landschafts- und Ortsbild.

Es sind angepasst an die städtebauliche Situation und die Lage am Ortsrand bei den Hauptgebäuden nur Sattel- oder Pultdächer zugelassen und darüber hinaus ist die Dacheindeckung in roter bis brauner Farbgebung auszubilden.

Um den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu gewährleisten, wird bei der Befestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen auf die Verwendung von un- oder teilversiegelnden Belägen hingewiesen.

Angepasst an die städtebauliche Situation sind Einfriedungen nur in Holz oder als Bepflanzung zulässig.

## 4.1. Verkehrserschließung

Die nachfolgenden Erschließungssparten sind auf der festgesetzten Erschließungsstraße (siehe hierzu die Darstellung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Privatweg, aus der Planzeichnung) auszuführen und gegenseitig dienlich im Grundbuch zu sichern durch Grunddienstbarkeiten zulasten bzw. zugunsten der Baugrundstücke und zusätzlich jeweils beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Schwandorf.

### 4.1.1 Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße „Naabecker Straße“ gesichert. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist rechtlich zu sichern.

### 4.1.2 Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

### 4.1.3 Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die Verbandskläranlage.

### 4.1.4 Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der E.ON AG sichergestellt.

### 4.1.5 Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Schwandorf übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

## 4.2 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt vom 22. Dezember 2008.

Um Auswirkungen auf den Landschaftsraum zu begrenzen und das Ortsbild zu verbessern sollten diese möglichst straßennah angeordnet werden. Dies minimiert in der Regel auch Störungseinflüsse in die Freiflächen und die ökologische Vernetzung und wirkt sich meist positiv auf den zu erbringenden Ausgleich aus.

## 5. Naturschutz und landschaftspflegerische Überlegungen

Die betroffenen Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Naabtal: Naabeck – Strießendorf“ am Rand der Ortschaft Naabeck.

### Bestandsaufnahme und Bewertung:

Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt durch folgende vereinfachte Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

### 5.1 Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Einbeziehung in das allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allg. Wohngebiet (WA). Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,35 sein.

### 5.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen von höherer Bedeutung, sowie Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen sind nicht betroffen. Einfriedungen sind nur aus Holz oder naturnah als Hecke zulässig. Darüber hinaus werden standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet.

### 5.3 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen, z. B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, begrenzt.

### 5.4 Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Darüber hinaus werden die geplanten Baukörper, auch bei höchstem Grundwasserstand, nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Um den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu gewährleisten, wird auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge hingewiesen (Grundstückseinfahrt, Stellflächen).

### 5.5 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

### 5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an und beeinträchtigt weder exponierte, weiterhin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

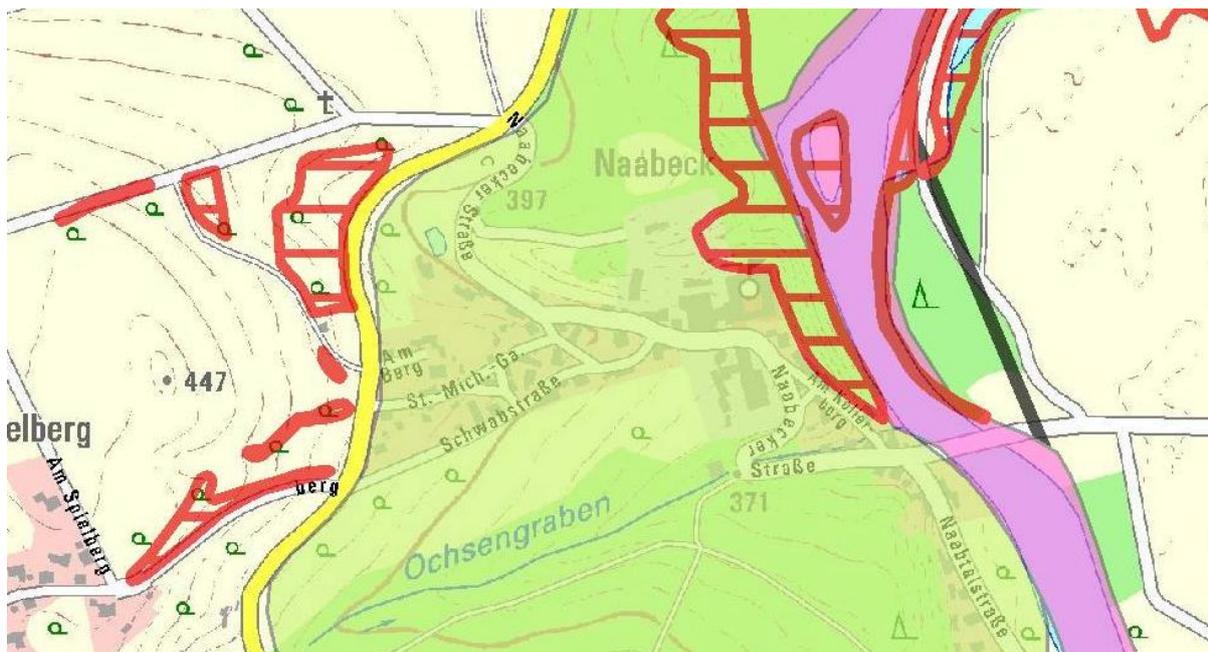


Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte „Natur“ vom Landesamt für Umwelt (LFU)

Um eine Ortsrandeingrünung und die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, werden als Ausgleichsmaßnahmen zum einen das Anlegen einer Streuobstwiese mit einer Entwicklungsfläche von ca. 760 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 117/4 der Gemarkung Naabeck festgesetzt und zum anderen werden entlang der Kreisstraße Kr SAD 5, an der Bauverbotszone, heimische Hochstämme gepflanzt. Das Anlegen einer Streuobstwiese mit Kulturobstbäumen soll die regionaltypischen Ressourcen beziehungsweise alte Sorten von Kulturobst erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf abgestimmt. Um die ökologische Funktionalität und die Entwicklung der Ausgleichsfläche zu ermöglichen, sind die ausgleichenden Pflanzmaßnahmen spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die Außenbereichsfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Grünnutzung“ dargestellt ist, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Naabeck unter Berücksichtigung bauplanungsrechtlicher Vorgaben und stadtplanerischen Zielsetzungen zuzuordnen, wird für den in der Planzeichnung (TEIL A) festgesetzten Geltungsbereich eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erlassen.

Ferner befriedigt die Stadt Schwandorf mit dem Erlass dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und der Ausweisung der Wohnbaufläche die steigende Nachfrage an Baugrundstücken im Ortsteil Naabeck und ist gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Dies bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden und keine neue bodenrechtliche Konfliktsituation durch diese Planung geschaffen wird.

Deshalb unterliegt die Satzung dem Ziel, einen Ortsteil zu entwickeln, nicht jedoch eine Splittersiedlung zu verfestigen.

## TEIL C : Hinweise

### Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände ist stets genau darzustellen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen ist die Erlaubnis nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Oberes Naabtal, hier für „Naabeck-Strießendorf“ bei der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die zusammen mit der Baugenehmigung erteilt wird, Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO.

### Naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Bebauung stellt nach § 14 Abs. 1 BNatSchG einen unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen ist. Der Ausgleichsbedarf und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf abgestimmt und sind Teil der Festsetzungen dieser Satzung.

### Befestigung der Hochstämme entlang der Kreisstraße

Dreiblock aus Holzpfählen – Länge 2,5 m, DN 8 cm, weiß, gefräst, mit Querlattung befestigt in 0,50 m über dem Boden und 0,25 m von der Pflockspitze, Anbindung mit Gurtband, Breite 45 mm.

- Abmessungen Pflanzgruben und Pflanzung fachgerecht nach DIN 18916.
- Stammanstrich als Sonnenschutz mit „Arbo-Flex“

Es erfolgt die Ausbildung eines grünen Ortsrandes mit der Pflanzung von Obstbäumen bzw. standortgerechten Bäumen. Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden. Eine Liste der heimischen Bäume ist beim Landratsamt Schwandorf erhältlich.

### Altlasten

Das im Plangebiet befindliche Grundstück ist 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.

### 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.

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Melde-

pflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren 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 Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 und auf die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AIIMBI 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, Flächenveriegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese erfüllen den Zweck der Gartenbewässerung sowie der Grauwassernutzung.

Gem. § 3 der Satzung ist das Anlegen von naturnahen Mulden und Rückhalteteichen zur Oberflächenversickerung innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Nachrichtlich übernommene Bauverbotszone an der Kreisstraße Kr SAD 5) zulässig.

### **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.

### **Mindestabstand der Ausgleichsfläche zur Kreisstraße**

Im Rahmen der Ermittlung des Gefahrenpotentials von Gefahrenstellen am äußeren Fahrbahnrand werden sog. „kritische Abstände“ definiert, innerhalb derer z.B. „nicht verformbare punktuelle Einzelhindernisse“ (d.h. auch Straßenbäume) einer besonderen Betrachtung bedürfen. Hier beträgt der kritische Abstand bei Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 80 bis 100 km/h 7,50 m vom Fahrbahnrand. Neben dem Entfernen des Hindernisses wäre somit das Aufstellen von Fahrzeug-Rückhaltesystemen nach RPS (also beispielsweise Schutzplanken) oder z.B. die Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung zu prüfen. Es wird auf die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS), vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hingewiesen.

### **Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter**

Von der Gemeinde wurden keine Proben bzw. Aufschlüsse des Bodens vorgenommen. 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 Wohngebäuden 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). Eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandrat oder dem örtlichen Feuerwehrkommandanten wird angeraten, um einen ausreichenden Feuerschutz und eine ausreichende Rettungszufahrt zu gewährleisten.

### **Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

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.