

BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHWANDORF FÜR DAS GEBIET KREUZBERGSTRASSE UND -KINDERGARTEN M = 1:1000



Zeichenerklärung Festsetzung des Bebauungsplanes

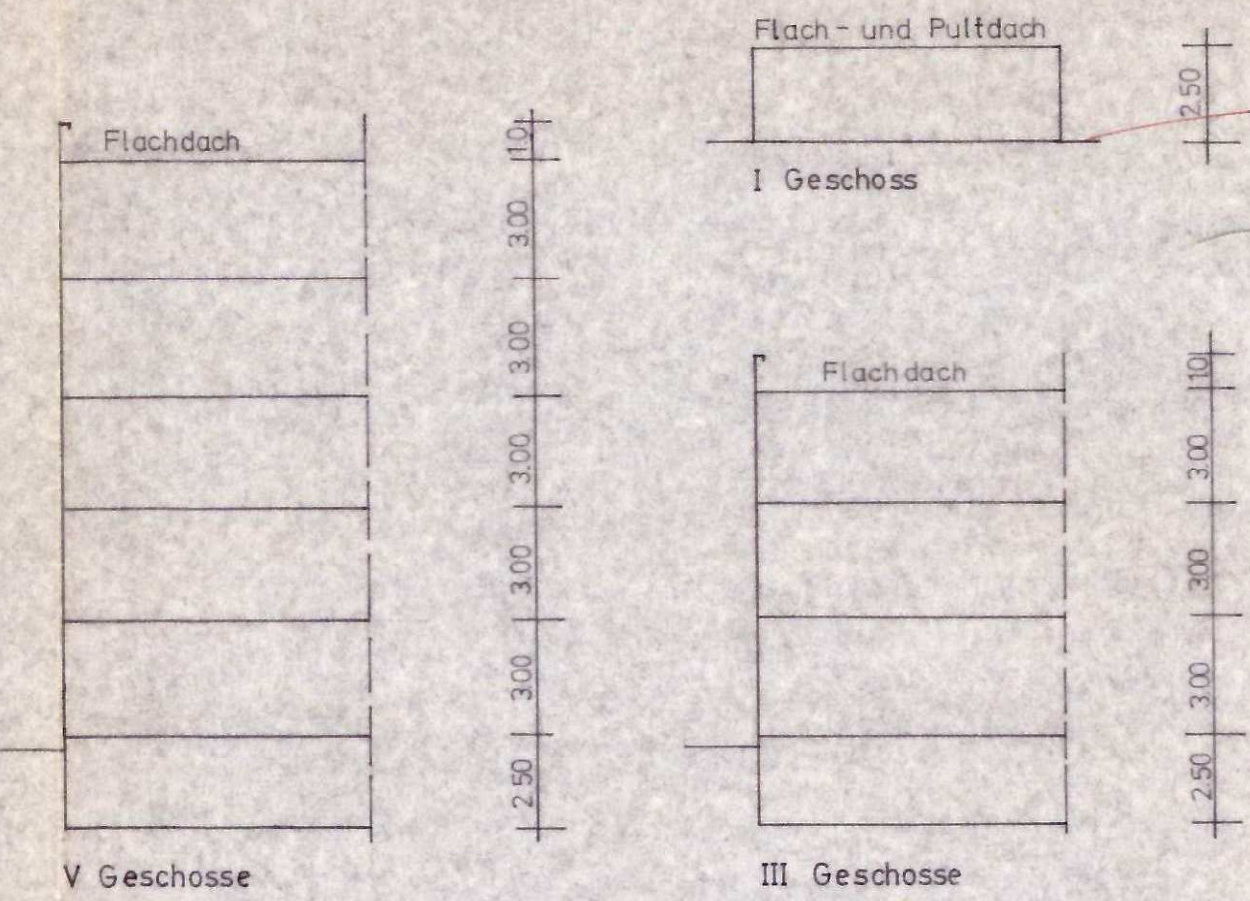
Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | | |
|--|-------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Allgemeine Wohngebiete | III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| | Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeindebetrieb | 0.4 | Grundflächenzahl |
| | Kindergarten | 0.8 | Geschossflächenzahl (Wohngeb.)
Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungspl. andere Werte ergeben. |
| | Schule | | |
| | Abgrenzung unterschiedl. Nutzw. | | |
| | Verkehrsflächen | | |
| | Strassenverkehrsflächen | O | Offene Bauweise |
| | Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen | △ | nur Einzel- u. Doppelhäuser |
| | Zahl der Vollgeschosse (zwingend) | ST | überdachte Stellplätze |
| | | Ga | Garagen |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | — | Strassenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen |

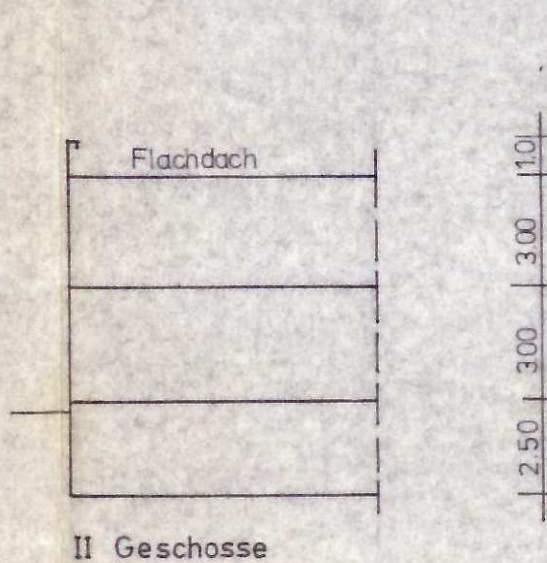
Bestandsangaben und Gestaltung der baul. Anlagen

- | | | | |
|--|------------------------------------------------------|----|---------------------------|
| | Wohngebäude bestehend mit Angabe der Firstrichtlinie | FD | Flachdach |
| | Wirtschafts- u. Nebengebäude | SD | Satteldach |
| | Grundstücksnummer | ↙ | Bestehende Grundstücksgr. |

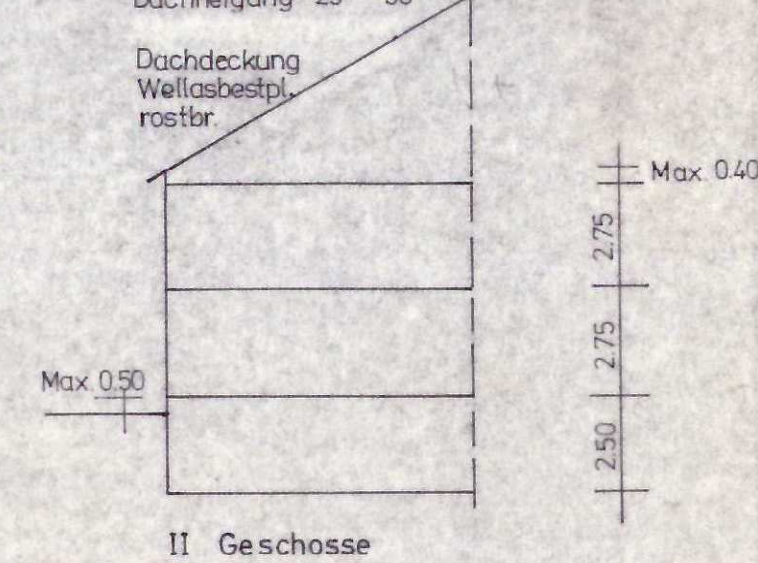
Schulgebäudegliederung



Kindergarten



Wohngebäude



Bebauungsvorschriften

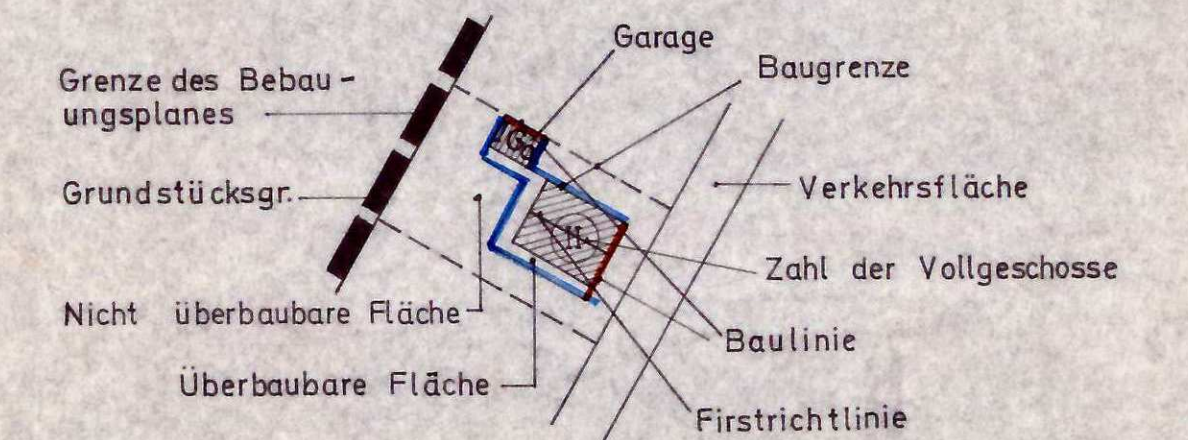
- Nutzungsart**
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1968 (BzBl. III 213-1-2) in offener Bauweise. Die im Baugelände ausgewiesenen Flächen für Schule und Kindergarten beziehen sich auf Bau NVO § 4 (2). Auf diesen Bauflächen sind Hausgruppen über 50 m Länge zulässig, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
- Gebäude**
a) **Wohngebäude**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosszahlen sind zwingend, angegebene Firstrichtungen sind bindend. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. Sockelhöhe zulässig bis zu 50 cm. Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenseiten einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 40 cm, an Ortseigen bis zu 10 cm. Dachausbauten (nur liegende) zulässig nur an Dächern über 32°, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachfenster dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der liegenden Dachfenster darf 2 qm Vorderfläche nicht überschreiten.
b) **Schulbauten und Kindergarten**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosszahlen sind Höchstgrenzen und können unterschritten werden. Gebäude mit Flachdächern über 1 Geschosshöhe sollen eine brüstungshohe Attika erhalten. Das im Schulbereich bestehende Satteldach kann bei Bedarf in ein Flachdach umgewandelt werden. Die Abstandsfläche für die geplante Schulerweiterung wird, Art. 7 Abs. 1 BayBO auf 9 m verkürzt.
- Nebengebäude (Garagen)**
Zugelassen sind gesonderte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Die Dachform soll Flachdach sein, es können jedoch Pultdächer bis zu 12° Neigung zugelassen werden. Bei Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Die für Garagen und überdachte Stellplätze vorgesehenen Flächen im Bereich der Schule werden für gemeinsame Nutzung von Lehrern und Schülern errichtet. Dabei sind nur Flachdächer zulässig, die in Massivbauweise errichtet werden. Weißblech- oder Wellblechdächer auf leichter Tragkonstruktion sind unzulässig. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 Bau NVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
- Außenwerbung**
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstälten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen**
Zulässig sind an der Straßenseite nur Holzzäune, höchstens 1,20 m hohe Zäune einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind außerdem Maschendrahtzäune bis höchstens 1,20 m Höhe zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für den Schul- und Kindergartenbereich, wenn deren Einfriedungen mehr als 2 m von der Straßengrenze zurückliegen.
- Terrassen**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen des natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude seitliche Nachbargrenze - haben bei Gebäuden mit einem Obergeschoß, sowie mit zwei Obergeschoßen mindestens 4 m zu betragen, soweit sich nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes größere oder kleinere Abstände ergeben. Soweit auf den schon bebauten Parzellen Haupt- und Nebengebäude in geringerer Entfernung, als in der BayBO festgelegt, von der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet worden sind, werden für die Dauer des unveränderten Bestandes dieser Gebäude ausnahmsweise diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt. Die Abstandsfläche für die Gebäude mit notwendigen Fenstern an der Voithenbergstr. wird auf 5,50 m = halbe Straßenbreite verkürzt. (Art. 7 Abs. 1 Bay BO)
- Die im Jahre 1932 rechtskräftige Baulinienfestsetzung wird aufgehoben, in soweit sie diesem Bebauungsplan entgegensteht.

Begründung

Für die Stadt Schwandorf ist es erforderlich, daß die im Bebauungsplan liegende Schule erweitert wird. Die Notwendigkeit dieser Schulerweiterung wurde von allen zuständigen Behörden schon vor Jahren angedeutet. Ebenso ist im entsprechenden Stadtgebiet ein neuer Kindergarten dringend erforderlich. Die Wahl des Standortes ist bedingt durch die bereits vorhandene Kreuzbergstraße und ein entsprechendes Grundstück für den Kindergarten. In im Zusammenhang mit diesen öffentlichen Gebäuden eine entsprechende Raumordnung durchführen zu können, wurde der Bebauungsplan bis auf die umgreifenden Straßenzüge ausgedehnt.

Erschließungskosten

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gelände ist durch Straße, Kanal, Wasser, Strom und Straßenbeleuchtung voll erschlossen, so daß keine wesentlichen Erschließungskosten auf die Stadt zukommen werden.



STADT SCHWANDORF

VERBINDLICHER BAULEITPLAN

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET KREUZBERGGRING,
VOITHENBERG-, BÖHMERWALD-,
RACHEL-, ARBER-, BRENNES-
UND WINTERBERGSTRASSE
(KREUZBERGSCHULE UND KINDERGARTEN)

MASSTAB

= 1 : 1000

DER ARCHITEKT

SCHWANDORF, IM AUGUST 1974

<p>Die Stadt hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Ort, Datum des Ratsbeschlusses Schwandorf, den 23.7.1975</p> <p>Der Vorsitzende des Stadtrates <i>P. Pichl</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG mit Verfügung vom 22.7.1976 genehmigt worden.</p> <p>Nr. 220-1191 St. SAD 87/76</p> <p>Höhere Verwaltungsbehörde Ort, Datum</p> <p>Unterschrift <i>P. Pichl</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 12.10.1976 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Ort, Datum 946 Schwandorf 03. NOV. 1976</p> <p>Unterschrift <i>P. Pichl</i> Oberbürgermeister</p>
<p>Für die Erarbeitung des Planentwurfs Ort und Datum 15.4.1976</p> <p>Ort, Datum 15.4.1976</p> <p>Der beauftragte Architekt <i>P. Pichl</i></p>	<p>Die Stadt hat am 20.9.1972 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Ort, Datum 946 Schwandorf 03. NOV. 1972</p> <p>Unterschrift <i>P. Pichl</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 12.5.1975 bis 12.6.1975 einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort, Datum 946 Schwandorf 03. NOV. 1976</p> <p>Unterschrift <i>P. Pichl</i> Oberbürgermeister</p>