Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 und 9 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet mit den Baugebietsteilflächen — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 27, BauGB; § 1 V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 1 V. m. § 12 BauNVO)

P — öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, ruhender Verkehr — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

TGa — Fläche Tiefgarage — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

M — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

F — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Ein- / Ausfahrt Tiefgarage — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

wasergebundene Durchwegung, in der öffentlichen, gliedernden Grünfläche — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Straßenbegrenzungslinie — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Sonstige

Fläche für Aufschüttungen in Verbindung mit Festsetzung Nr. 3.3. — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Fläche für Versorgungsanlagen/Entsorgungsanlagen — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Spielplatz als Gemeinschaftsanlage — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Trafo- und Verteilerstation — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

MüHb — Müllabholstelle — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

private, gliedernde Grünfläche zur Quartiereingrünung — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Verkehrsbegleitgrün (öffentlich) — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

zu pflanzender Baum in Grünflächen (gem. textlichen Festsetzungen) — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kanaldeckelhöhen in Planstraße gemäß Erschließungsplan — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Bebauung Bestand — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

P — Flächen für mögliche Stellplätze — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

QH/BW 2,0m — Gehweg/Radweg — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

Geb. A–G — Gebäudebezeichnung — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

F01 — mind. 35% ökologische Flächen zu Förderung der Biodiversität — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

GFL1 — Mehrfamilienhaus — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

II — Unterbaurecht für technische Gruenung (für Heizzentrale) — Plan-Nr. 400-Entwurf-Fassung-Stand 01.04.2025

WA	
max. 14 WE	o / MFH
GRZ 0,35	TYP A, B, C, D, E, F, G

Grundflächenzahl | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Bauweise | Dachform | Wohneinheiten pro Wohngebäude

"Nutzungsschablone"

Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen sind dem Textteil B zu entnehmen.

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

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

Ein allgemeines Wohngebiet (WA)
Öffentliche Verkehrsflächen mit verschiedenartigem Grün
Private, gliedernde, Grünflächen
sowie private Grundstücksgärten
Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) in vorliegender Fassung zu entnehmen.

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Das allgemeine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Anlagen für sportlichen Zwecke.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Nicht zulässig für dieses Gebiet sind demnach:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten (Läden, Schänk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

1.2 Räume für freie Berufe (§ 13 Abs.1BauNVO)
In den Wohnungen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss dürfen Gewerbebetriebe, die ihrem Beruf in ähnlicher Art ausüben und in den Baugebieten nach § 4 BauNVO Räume zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16ff Bau NVO)
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 Gebäudehöhenbestimmungen und Höhenbeschränkungen werden in gewählten Gebäudetypi (Typ A bis Typ G) als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FOKE max.) in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets genutzt:

Zulässig sind:

Gebäude A (Flachdach (FD))	Systemskizze Steps	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
		Dachneigung von/bis: 0 - 5°
		max. Wandhöhe (WH): 6,65 m
		max. Firsthöhe (FH): 9,50 m
		bei Stellplatzschoss:
		Abstoßschwingen sind in notwendiger Höhe herzustellen.
Gebäude B (Flachdach (FD))	Systemskizze over	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
		Dachneigung von/bis: 0 - 5°
		max. Wandhöhe (WH): 9,50 m
		max. Firsthöhe (FH): 9,50 m
		bei Stellplatzschoss:
		Abstoßschwingen sind in notwendiger Höhe herzustellen.
Gebäude C (Flachdach (FD))	Systemskizze over	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
		Dachneigung von/bis: 0 - 5°
		max. Wandhöhe (WH): 12,50 m
		max. Firsthöhe (FH): 12,50 m
		bei Stellplatzschoss:
		Abstoßschwingen sind in notwendiger Höhe herzustellen.
Gebäude D (Flachdach (FD))	Systemskizze over	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
		Dachneigung von/bis: 0 - 5°
		max. Wandhöhe (WH): 12,50 m
		max. Firsthöhe (FH): 12,50 m
		bei Stellplatzschoss:
		Abstoßschwingen sind in notwendiger Höhe herzustellen.
Gebäude E (Flachdach (FD))	Systemskizze over	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
		Dachneigung von/bis: 0 - 5°
		max. Wandhöhe (WH): 9,50 m
		max. Firsthöhe (FH): 12,50 m
		bei Stellplatzschoss:
		Abstoßschwingen sind in notwendiger Höhe herzustellen.
Gebäude G (Flachdach (FD))	Systemskizze over	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
		Dachneigung von/bis: 0 - 5°
		max. Wandhöhe (WH): 9,50 m
		max. Firsthöhe (FH): 12,50 m
		bei Stellplatzschoss:
		Abstoßschwingen sind in notwendiger Höhe herzustellen.

1.2.1.2 Wandhöhe und Firsthöhe
Zu und für die Hauptgebäude eine Mindestwandhöhe von 6,50 m festgesetzt.
Die maximale Wandhöhe bestimmt sich der Gebäudetypen A, B mit einem Flachdach 9,50 m.
Die maximale Wandhöhe bestimmt sich der Gebäudetypen C, D, E, F, G mit einem Flachdach 12,50m.
Die Wandhöhe ist jeweils von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (FOKE) zu messen.
Die Firsthöhe ist jeweils von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (FOKE) zu messen.

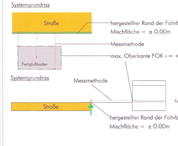
Ermittlung der Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoß (FOKE) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Ermittlung der Firsthöhe:
Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoß (FOKE) und der Oberkante Dachhaut (höchster Punkt des Daches).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, PV Anlagen wehren über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind deshalb/ihnen zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.1.3 Höhenlage der Hauptgebäude
Die maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoß (FOKE max.) beträgt 0,50m über dem höchsten Punkt des hergestellten Straßen der nächstgelegenen, angrenzenden Erschließungsstraße. Dieser wird gemessen an der senkrechten Verlängerung von jeweiligen Eingangstür zur Oberkante der Erdgeschoßfertigfußbodendecke (vgl. folgenden Systemskizzen)

Textliche Festsetzungen



1.2.1.4 Höhenlage der Nebengebäude
Die maximal zulässige Fertigfußbodenflächenoberkante Erdgeschoß der Nebengebäude beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt des festgelegten Gebäudeniveaus, welcher von Nebengebäude überteilt wird.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BAnVO)
Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen (siehe Planzeichnung (Teil A)) nicht geringere Werte ergeben, wird in der Fläche WA die Allgemeinen Wohngebieten eine (GRZ) von 0,35 i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Nebenanlagen (nach GRZ 6 genannt gemäß §14 BauNVO und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen dürfen die zulässige GRZ (GRZ) um maximal 50 Prozent überschreiten.

1.2.3 Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
In der Fläche des allgemeinen Wohngebietes werden bei den Baugebietsteilflächen max. (IV) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden wie Müllentsorgungen, Fahrradentsorgungen und Gerätehäusern (s. 2.2) ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Dachsolle, 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. 10 BauBO in der bis 1997 und der ab 6. Änderung vom 07.03.2021 geltenden Fassung Art.

1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Vollgeschossebäude WA werden je Hausnummerbau bis zu 14 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)
In den Flächen für Gemeinbedarf sind eine Offene und eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
Es sind in der Fläche WA nur Mehrfamilienhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets mit einer Fläche WA sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die Gebäude sind (z.B. Garagen, Müllentsorgungen, Gerätehäuschen, Pavillons etc.) dürfen ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen (Teil A) errichtet werden.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die keine Gebäude sind (z.B. Terrassen bis max. 10m², nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und Nebenanlagen zur Elektrotechnik) sind nicht zulässig.

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

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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, WA
Die Verkehrsflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Mischfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

3.3.1 Verstärkung von Ungelände
Das Ungelände durch die Bereich der nachgewiesenen Altlastenverdächtichen nur verändert werden, wenn dies keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserstand und Thrage Bodenverhältnisse und sind die zuständigen Fachbehörde Bodenschutz Landratsamt Schwandorf abzustimmen.

3.3.2 Auffüllung WA:
Das Gelände in Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) muss auf die Höhe der geplanten Erschließungsstraßen aufgefüllt werden, wobei das geplante Gelände im die vorhandenen benachbarten Grundstücke die angrenzenden Wohngebäude anzupassen ist.

4. Abstandsflächen (§4 6 BauBO)

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

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

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

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

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

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

Das sich so ergebende Maß ist H.

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3m.

Zwischen den Gebäuden C/G kann eine Unterschreitung der 0,4H Regelung erfolgen. Die 7,5m Gebäudeabstand sind verbindlich einzuhalten. Der Brandschutznachweis ist von Bauherrn zu erbringen.
Die Gebäude C und D sind ebenfalls hinsichtlich der Wohnungsorientierung: Ost/West ausgerichtet, ohne jegliche Wohnungsfenster in Richtung Nord und Süd. Die Grundstückszuschnitte ist nachzugewiesen, dass gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse, sowie eine optimale
Grundstücksnutzung gegeben sind. Unter 45° Lichtwinkel sind sämtliche Außenwandflächen der Gebäude C und D vollständig belichtet und belüftet. Die Gebäude sind so zueinander zu positionieren, dass die Belichtung und Belüftung der Wohnungen
Ergänzend kann angewendet werden, dass in den Erdgeschossbereichen keinerlei Wohnnutzung vorgesehen ist. Die Wohnungen oberhalb und demnach optimal nutzbar.

Grundstückstangen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Aneinandergebaute Gebäude sind nie ein Gebäude zu behandeln.

Für die Abstandsflächen werden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Hälfte angerechnet.

In den Abstandsflächen sind untergeordnete Vorbauten zulässig.

Die Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf eigenen baulichen Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen eingehalten werden, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen
(gMbaa. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Verlegung von Versorgungsleitungen und Kabel ist nur unterirdisch zulässig.
Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen substantiellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall detailliert darzulegen.

Textliche Festsetzungen

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

6.1 Dächer
Die zulässigen Dachformen und Neigungen der Haupt- und Nebengebäude des Allgemeinen Wohngebiets sind den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung nur Grünächer und Kiesbedachungen zulässig.
Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.
Spreiglinde und sich reflektierende Dachmaterialien sind generell unzulässig.

6.2 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude)
Die Ausrichtung der Baulichen Anlagen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände
Dachaufbauten, Dachgauben, Dachflächenfenster und Dachüberstände sind zulässig insofern sie keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen. Dachaufbauten dürfen die Dachhaut um max. 1,0m überschreiten. Ausgenommen davon sind die Kamine der Gäuster.
Lichtdurchlässigkeitsgrad.

6.4 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung
Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung, mit Photovoltik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen und an Fassaden angebracht werden. Sie dürfen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den angrenzenden der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und dem First (Wirbel) nicht nahen.
1 meter als 0,50 m Übergang.

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

6.6 Einfriedungen und Sichtschutzwände
Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind zur Zäune ohne oberirdische Sockel zulässig. Zur zentralen Einzäunung/Zugänge dürf eine max. Höhe von 1,20 m über dem fertigen Höhenniveau der fertiggestellten Erschließung nicht überschritten werden.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist der Firstbereich der Vorderbebauungsstrichtung, hier darf eine max. Höhe von 1,60 m über dem fertigen Höhenniveau der fertiggestellten Erschließung nicht überschritten werden.

Massiven und als Einfriedung gewertet unzulässig, ebenso blickdichte Zäune.
Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 2,50 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die zulässigen Zäune und Hinderfestsetzungen, welche der Hauptstraßen 1 Straßenrec zu entnehmen, sind Gestaltungs-Sichtschutzmöglichkeiten und an der Erschließungsstraße zugewandten Seiten des Grundstücks gerend unzulässig.

6.7 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten
Es sind 2 Stellplätze zu errichten.
Nebenbestandteil und sonstige Gebäude mit Nutzungen:
- 1 Stpl. je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche
- 1,2 Stpl. je Wohnung über 50 m² Wohnfläche
- Heimen sind für Besucher 10 - n. Pl.
- Kindergärten sind 1 Stpl.
- 1 Stpl. je 20 Kinder jedoch mind. 2 Stpl.

Es sind 165 Stellplätze zu errichten.
Garagen und überdachte PV quartiersbezogenen Stellplätze, 35 öffentliche Stellplätze und 34 quartiersbezogene Stellplätze in der Tiefgarage zu errichten.

6.8 Geländegestaltung der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen
Die Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Garagen, Abgrabungen und Aufschüttungen oberhalb der dazugehörigen Flächen sind und die unbebaut zu begrünen.
Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie bei Abgrabungen und die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen für Gemeinbedarf: Nicht überbaubare Flächen, Grünflächenanteil
In den Flächen für Gemeinbedarf sind die Grundstücksflächen nicht überbaute, nicht befestigte Grundstücksfläche) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 60% der Grundstücksfläche zu begrünen.
Es sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein laubbaum der 1. Wuchsordnung, die nachfolgenden Bäume sind mindestens 2 Laubbäume.
Es sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum der 1. Wuchsordnung, die nachfolgenden Bäume sind mindestens 2 Laubbäume.
In Ausnahmefällen kann die geplante Baumpflanzung alternativ durch Strauchpflanzungen mit Zuläßigkeitsfaktor (Zw ob) 5, mind. 150cm) mit mindestens 2 Gehölzen je angefangener 100 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste 1 erfolgen.
Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erfüllung der Mindestbepflanzung ist zulässig.

Nicht vermarktet werden als fremdländischen und südlichkeich verändertem Hinderpflanzen mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe.

Zusätzlich zu den festgesetzten und zeichnerisch festgelegten Anforderungen, sind in den vermerkten Bereichen F01 mindestens 35% ökologische Flächen zur Förderung der Biodiversität zu entwickeln (extensive Blühwiese, Teilfläche und Obstmoosen, Verzäsungsmöglichkeiten, etc.).
Die Bepflanzung der Flächen ist in wasserdurchlässiger Form zulässig.

7.2 Verbot Schottergärten
Die privaten Baugrundstücke, sofern im Trockenwitt der Gebäude bis max. 0,5 m Breite, sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Hinter gefüllten Gartenteichen zulässig.
Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Schottergärten sind Gartenanlagen, bei denen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht, oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), und unzulässig.

7.3 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz
Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme oder Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit nicht oder teilweisefähigen Belägen zu versehen, beispielsweise wasserdurchlässiges Pflasterbelag mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdichtungsfähiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
Grundwasserschutzzone, dass das Oberflächenwasser nicht den offenen Straßen zugeführt wird.

7.4 Verkehrsbegleitgrün
Flächen die nicht zulässigen für Stellplätze, Einfahrten und Verkehrsflächen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen, fortgesetzt werden dauerhaft vorhandene Wasser-, Strauch- oder gebietsheimische Gehölzflächen. Eine Kombination der aufgeführten Nutzungen ist zulässig.
In der Fläche dürf nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser über normalerweise gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.
Der Standort kann aufgrund detailliter Ungebäuderkenn und den Ergebnissen weiterer Planungsarbeiten geringfügig angepasst werden.

7.5 transparentfähnliche Leuchtmittel
Für außenbeleuchtungen, und insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, warme Farbtemperatur) zu verwenden, die kein Direktlicht strahlen.
Die Ausleuchtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg, etc.) zu fokussieren und auf ein Minimalmaß zu beschränken.

7.6 Schonender Umgang mit Grund und Boden
Der bestehende Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, zur Verdichtung und Verunkrautung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

7.7 Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Gemäß Planzeichnung sind an der nördlich liegenden, festgesetzten Fläche unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes auf mindestens 40% der Fläche laubmischer gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen von 9-15 Gehölzen je Gruppe anzulegen.

Abstand der Reihen 1,2 m. Abstand der einzelnen Pflanzen 1,2 m. Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erfüllung der Eingrünung ist zulässig.
Hecken und Sträucher sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 2 m bis 3 m, je nach Gehölzart.
Die verbliebenen Freiflächen sind durch Ansaaten oder Anpflanzungen mit geeigneter Landschaftsrasenmischung extensiv zu entwickeln.

In der Fläche dürf nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser über normalerweise gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

7.8 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 Sträucher:

Mindestqualität: 2xv mit 6 x 60/100 cm
Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Jungen community - Hecke/Vorstücke
Corylus avellana - Haselnuß
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche*
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa agg. - Schlehe, Gemeine Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose, und weitere Wildrosen
Salix aliba - Silberweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder*
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftefeuren gem. GEFV-02.8018 - Sind nicht im Bereich von Kindertagesstätten zulässig.
Weitere Arten können von den Unteren Naturschutzbehörde zum Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Obstbaumstämme:

Mindestqualität: Hl. 5xv mind. 14/16 cm)
Alleeartige Obstbaum-Gerbschule

Textliche Festsetzungen

Apfel
Apfelbaum Kalvill
Berlepsch (Freiherr von Berlepsch, Roter Berlepsch)
Bismarck (Goldparmäne vom Bismarck)
Boskoop (Schöner von Boskoop, Gelber Boskoop, Roter Boskoop)
Brettacher
Christ (Christ Kantapfel)
Danziger Kantapfel
Geheimrat Oldenburg
Gerlinde (Gerlindeapfel)
Gravenstein Apfel
Goldparmäne (Rote Goldparmäne, englische Wintergoldparmäne)
Jakob Fleiner (Fleiner)
Jonathan (Roter Obersteiermarc)
Ingrid Marie
Jakob Lebel
Jakob Lebel
James Grieve
Jonagold
Kanadarenette
Kanzler
Kanzler (Walter Klampfer)
Melrose
Minutenapfel
Rote Sternrenette
Schweizer Orangenapfel
Stettiner Weißer (Stettiner Weißer)
Zuccalmaglio Renette
Cox Orange (Kornberdzinne)
Gelber Bellefleurer
Grafe
Grafe Grüne
Madame Verte
Oberdiemerschule Weißkirne
Pfarrer Dr. Hermann
Schlumer Grafenäpfel
Triumph aus Vienne

Zwetschgenbaum
Hermanns Bühlwestbirne
Ludwigs Frühe (Frühe Ludwigskirsche)
Mirabellenbaum
Wachsmirabelle

Pflaumen
Ersinger Mirabelle
Frühe (Frühe Frühzwetschke)
Hauszwetschge
Italienische Zwetschge (Italiener)
Wüggenheims Frühzwetschke (Wüggenheimer)

Birnenstäbe 3 Hochstammbäume:
Mindestqualität: Hl. 5xv 18/20 cm

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Hochwuchs in Sorten
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus avium - Hochwuchs in Sorten
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Silber-Linde
Tilia cordata - Winterlinde in Sorten
sofern regio - Winterlinde

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

7.9 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines
Grünordnerische Maßnahmen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu sortieren (ggf. Gießen, Mulchen). Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein einfacher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind die horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenkant der Leitung).

8. Immissionsschutz

Lärmschutz:
Der Bauleitplanung liegen die Schalltechnischen Untersuchungen Bebauungsplan ehemalige Tonwarenfabrik, Schwandorf vom 05.02.2024, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH mit Sitz in Bayreuth vor.

8.1 Verkehrslärm (ruhend und fließend)
Wohngebiet: WA

Beurteilungspegelsum Tag:
Die Ergebnisse sind Tagen verden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2.2.6/ an allen Gebäuden eingehalten.

Beurteilungspegelsum Nacht:
Zur Nachtzeit wird an einzelnen Fassaden in den beiden obersten Geschossen der Ausiösewert der Lärmsanierung von bis zu 2 dB(A) überschritten.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen können aufgrund der Lage und der Topfform der Gebäuden Verkehrsregen nicht vorgesehen werden.
Es wird daher immer ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, mit denen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können (Schlafzimmerverglasung, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

8.2 Lärmvorsorge

Verkehrsgrenzen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Anwendung von Schallschutzmaßnahmen sind bei Gebäuden und bei sonstigen baulichen Anlagen die nach außen gerichteten Bauteile so auszuführen, dass die Anforderungen an die gewonnen bewerten Bau-Schallabsolutmaße, R´w, gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen", wenn eine Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

| Aufenthaltsraum gem. DIN 4109 | für Aufenthaltsräume