



Präambel

Die Stadt Schwandorf erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der daszulässig zum Zeitpunkt der Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 02.09.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" besteht der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 02.09.2025 und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen zum Bebauungsplan

Die Begründung mit Umweltbericht vom 02.09.2025 ist dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" aufgefügt.

Anlage 1: Beipiel zur Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes - Bereich Naab-Werkstätten zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" vom 02.09.2025

Anlage 2: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten - Geotechnischer Bericht Nr. 12011 vom 20.04.2011 vom Ingenieurbüro Müller, Schwandorf

Anlage 3: Geotechnischer Bericht Nr. 2024-2044 vom 01.10.2024 vom IfB Eigenschenk GmbH, Schwandorf

Anlage 4: Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" - Ausgleichskonzept - Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen M 1:1.000, vom 22.10.2024, erstellt durch Landschaftsarchitekt Thammer, Schönen

Anlage 5: Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" - Ausgleichskonzept - Naturschutzfläche Kompensation, vom 22.10.2024, erstellt durch Landschaftsarchitekt Thammer, Schönen

Anlage 6: Übersichtsplan für Ausgleich Retentionsraum Sonderpädagogisches Förderzentrum Schwandorf, M 1:250 vom 07.11.2024, erstellt durch Landratsamt Schwandorf, Sgb.

Anlage 7: Berechnung für Ausgleich Retentionsraum Sonderpädagogisches Förderzentrum Schwandorf (Antrag nach § 7 Abs. 56 WHG) vom 07.11.2024, erstellt durch Landratsamt Schwandorf, Sgb. 1.4 Hochbau

Anlage 8: Ökologische Naturschutzmaßnahmen einer Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" Stadt Schwandorf, Lage: Grundstück Flur-Nr. 406 (TF), Gemarkung Ettmannsdorf (4755), Stadt Schwandorf - Plan - Maßnahmen für den Bebauungsplan M 1:1.000 vom 20.03.2025, erstellt durch Jocham Kessler Kellhuber GmbH, Iggenbach

Anlage 9: Genehmigungsbescheid Landratsamt Schwandorf, Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" vom 17.03.2025

Stadt Schwandorf, den _____ Andreas Feller, Oberbürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, §pt. III. 1.1 bis III. 1.3)

1.1.1 Zweckbestimmung: Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle

1.1.2 Zweckbestimmung: Sportplatz

1.1.3 Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:

2.3 a abweichende Bauweise

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag

3.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.3 FH maximal zulässige Firsthöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.4 355,81 bzw. 354,50 jeweils festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) - festgesetzte geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss, diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 25 cm verbindlich bzw. für den OK FF Sportplatz

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

5.2 Abgrenzung der Art der Nutzung, hier: unterschiedliche Gemeinbedarfsanrichtungen

6.0 GRUNDORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

6.1 zu erhaltende Einzelbäume

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhalt der Bäume und Sträucher

| | |
|-------|---|
| 7.2 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| 7.2.1 | E1 Pflanzung von 3-reihigen Gehölzplantungen bestehend aus Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze bzw. ersetztweise pro angefangen 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 und IV.3.3 zu erfolgen. |
| 7.2.2 | E2 Entwicklung eines extensiven artenreichen Grünlands (s. Punkt IV.2.2). |
| 7.3 | zu pflanzen Einzelbäume: |
| 7.3.1 | Laubbau I. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt IV.3.1; eine lagenmäige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig. |

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUBG UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung

"Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

• Sporthalle und Spiel- und Sportanlagen.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:

2.3 a abweichende Bauweise

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag

3.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.3 FH maximal zulässige Firsthöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.4 355,81 bzw. 354,50 jeweils festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) - festgesetzte geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss, diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 25 cm verbindlich bzw. für den OK FF Sportplatz

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

5.2 Abgrenzung der Art der Nutzung, hier: unterschiedliche Gemeinbedarfsanrichtungen

6.0 GRUNDORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

6.1 zu erhaltende Einzelbäume

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhalt der Bäume und Sträucher

| | |
|-------|---|
| 7.2.1 | E1 Pflanzung von 3-reihigen Gehölzplantungen bestehend aus Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze bzw. ersetztweise pro angefangen 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 und IV.3.3 zu erfolgen. |
| 7.2.2 | E2 Entwicklung eines extensiven artenreichen Grünlands (s. Punkt IV.2.2). |
| 7.3 | zu pflanzen Einzelbäume: |
| 7.3.1 | Laubbau I. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt IV.3.1; eine lagenmäige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig. |

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist zu erfolgen, um die Ganzheitlichkeit des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Die Pflanz