



## B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Zahl der Vollgeschosse

6.1.2.1 Im Teilgebiet SO 1 sind bei den Hauptgebäuden mindestens vier Vollgeschosse zu errichten. Bei den Hauptgebäuden sind maximal fünf Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

6.1.2.2 Im Teilgebiet SO 2 wird bei den Hauptgebäuden max. vier Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

6.1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

### Höhenentwicklung der Hauptgebäude

6.1.2.7 Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen werden als Höchstmaß über der hergestellten Fahrbahnkante (FOKE max.) in den Gebieten des WA, des SO 1 und des SO 2 getroffen.

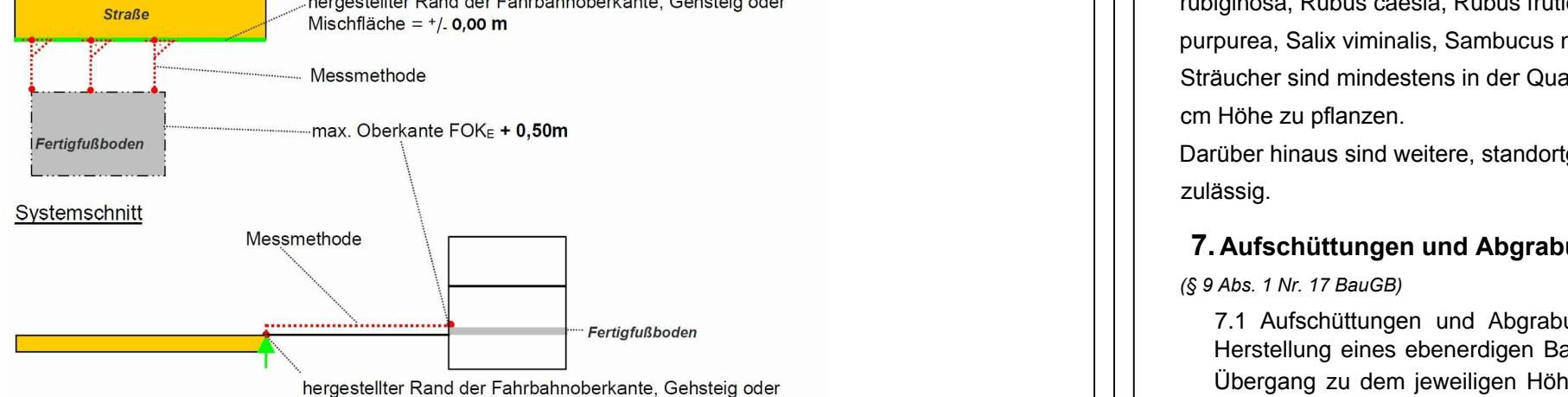
### Ermittlung der Wandhöhe:

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

Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoss (FOKE)

6.1.2.9 Der Abstand der Höhenlage der Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss der Gebäude über der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche am Rand der Fahrbahnkante darf 0,5 m betragen.

### Systemskizzen für die Ermittlung der Höhenlage der Hauptgebäude und der Nebengebäude:



### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 22 und 23 BauNVO)

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets mit steilen Teilläufen SO 1 und SO 2 sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Es wird für das SO 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude darf eine Länge von 50 m überschreiten und im Norden direkt an die Nachbarbebauung anschließen.

2.4 Für das SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude darf im Süden ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die Nachbarbebauung anschließen.

2.5 Für das WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 1 BauNVO)

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

- ein Sondergebiet (SO)
- ein Allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsflächen

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilläufen 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 BauNVO und § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauVO, § 1 Abs. 7 BauNVO, § 1 Nr. 2 BauNVO)

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Praxis-, Büro und Einzelhandel“ festgesetzt.

1.1.2 Im Teilgebiet SO 1 sind zulässig:

- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO,
- Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe.

1.1.3 Einzelhandelsbetriebe: Im Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich Betriebe mit nahtversorgungsrelevanten Sortimenten nach C.11.2 zulässig. Sortimente des Innenstadtbetriebs nach C.11.1 sind unzulässig, sofern diese einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche überschreiten. Für die zentralen und nahtversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente gilt die jeweils aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Schwandorf.

1.1.4 Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur innerhalb des Erdgeschosses des Sondergebietes SO 1 zulässig.

1.1.4 Im Teilgebiet SO 2 ist ausschließlich die Errichtung eines Parkhauses zulässig.

1.1.5 Als Art der baulichen Nutzung wird zudem das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.6 Die Folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten WA ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 f BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.2.1.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im Sondergebiet SO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.1.2 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird Allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im Sondergebiet SO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2.2 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird Allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.4 Bei Neubebauungen müssen die Flächen der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, was durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2.5 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.6 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.7 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.8 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.9 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.10 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.11 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.12 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.13 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.14 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.15 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.16 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.17 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.18 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.19 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.20 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.21 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.22 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.23 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.24 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.25 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.26 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.27 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.28 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.29 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.30 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.31 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.32 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.33 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.34 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.35 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.36 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.37 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.38 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.39 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.40 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.41 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2.42 Die Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.2