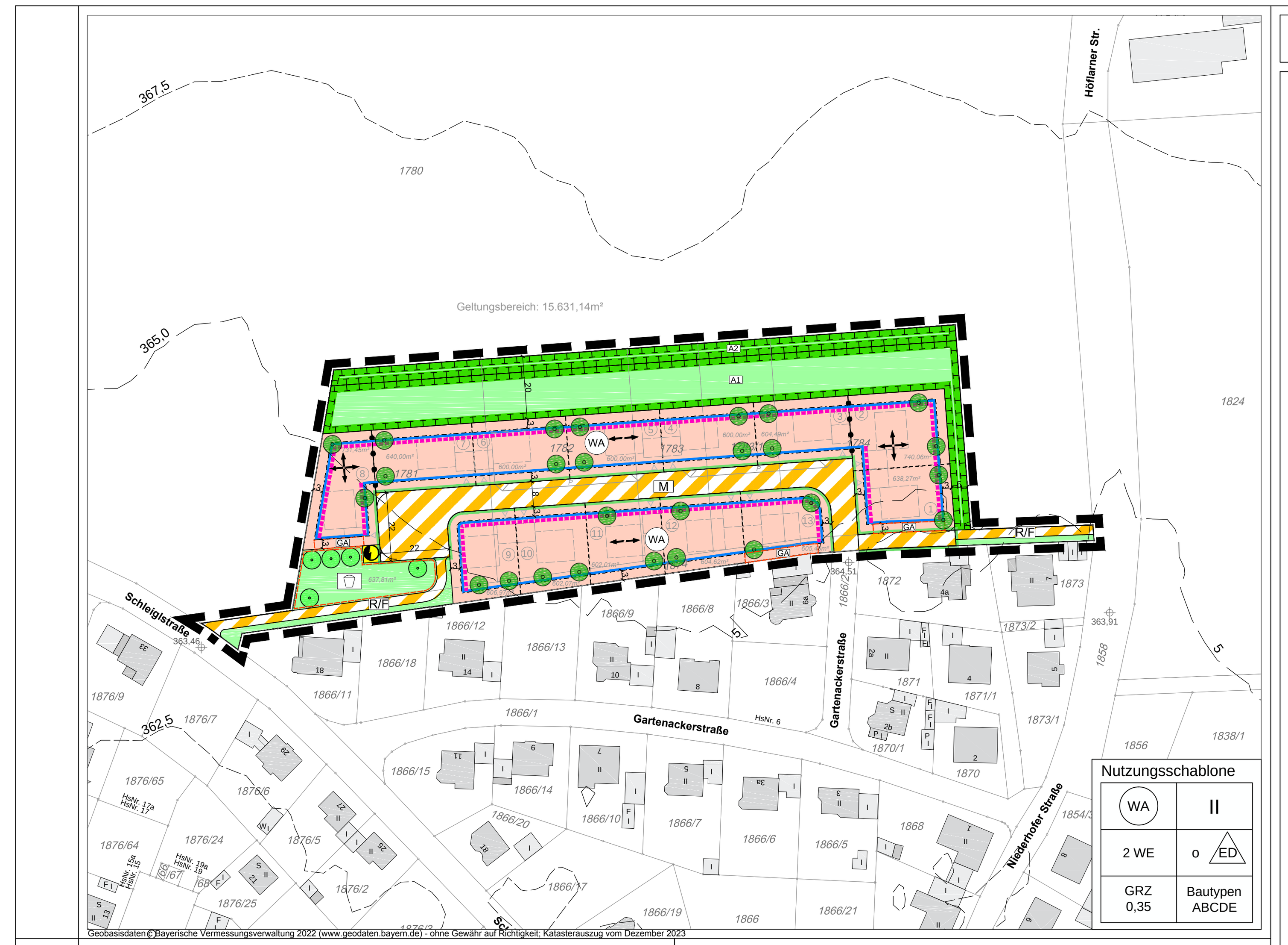


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit; Katasterauszug vom Dezember 2023

Nutzungsschablone

WA	II
2 WE	o ED
GRZ 0,35	Bautypen ABCDE

Planliche Festsetzungen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — PlanZV 90; Anlage Punkt 15.13.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16 und 22 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet mit den Baugebietsteilflächen WA1 und WA2 — PlanZV 90; Anlage Punkt 1.1.3.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (PlanZV 90; Anlage Punkt 1.1.3.)	max. zulässige Vollgeschosse (PlanZV 90; Anlage Punkt 2.7.)
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Wo) (PlanZV 90; Anlage Punkt 1.5.)	Bauweise: o = offen (PlanZV 90; Anlage Punkt 3.1.); ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (PlanZV 90; Anlage Punkt 3.1.4.)
Grundflächenzahl (GRZ) (PlanZV 90; Anlage Punkt 2.5.)	Mögliche Haustypen (PlanZV 90; Anlage Punkt 2.8.)

Baugrenzen

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

- Baugrenze — PlanZV 90; Anlage Punkt 3.5.
- GA — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier Garagen und Carports — PlanZV 90; Anlage Punkt 15.3.
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier Spielplatz — PlanZV 90; Anlage Punkt 15.3.

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

PlanZV 90; Anlage Punkt 15.3.

- M — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche — PlanZV 90; Anlage Punkt 6.3.
- R/F — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg — PlanZV 90; Anlage Punkt 6.3.
- Straßenbegrenzungslinie — PlanZV 90; Anlage Punkt 6.2.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- öffentliche Grünfläche — PlanZV 90; Anlage Punkt 9.
- öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) — PlanZV 90; Anlage Punkt 13.1.
- A1 — Ausgleichsfläche 1 mit 3.251 m²
- A2 — Ausgleichsfläche 2 mit 995 m²

Planliche Festsetzungen

- zu pflanzender Baum im Bereich der öffentlichen Grünflächen (gem. textlichen Festsetzungen) — PlanZV 90; Anlage Punkt 13.2.
  Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind exemplarisch und haben demzufolge keine bindende Wirkung.
- zu pflanzender Baum im Bereich der privaten Grundstücke (gem. textlichen Festsetzungen) — PlanZV 90; Anlage Punkt 13.2.
  Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind exemplarisch und haben demzufolge keine bindende Wirkung.

Flächen für Versorgungsanlagen

(§9 Abs.1 Nr. 12, 13 BauGB)

- Elektrizität

Sonstige Planzeichen

- zwingende Richtung des Hauptfirstes
- Abgrenzung unterschiedlicher Richtungen des Hauptfirstes — PlanZV 90; Anlage Punkt 15.14.

Immissionsschutz

- Fassadenabschnitte mit passiven Schallschutzmaßnahmen i. V. m. textl. Festsetzungen 7. Immissionsschutz

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 325 — Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer
- Bebauung Bestand
- Bauparzellen mit Grundstücksgröße, Nummer, Aufteilung, Zufahrt (Vorschlag)
- 365,0 — Höhenlinien der Bay. Vermessungsverwaltung (in Meter über Normal Null m ü. NN.)
- 365,00 — Höhenlage Kanalschachtdeckel Oberkante (in Meter über Normal Null m ü. NN.)

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 allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen mit vorschlagenem verkehrsbegleitendem Grün
- öffentliche, gliedernde Grünflächen mit und ohne Ausgleichsflächenfunktion
- eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen zweckbestimmung Elektrizität
- einen öffentlichen Spielplatz

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)

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
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.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.1.2 Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach §§ 3 und 4 BauNVO Räume zulässig.

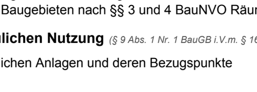
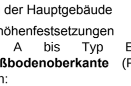
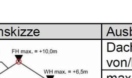
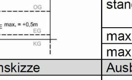
1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

1.3.1 Höhe der Baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

1.3.1.1 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je gewähltem Gebäudetyp (Typ A bis Typ E) als Höchstmaß über der hergestellten **Erdgeschossfertigfußbodenoberkante** (FOK_E max.) in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets getroffen:

Zulässig sind:

Typ	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Typ A	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Flaches Satteldach (SDf)		Dachneigung von/bis:		15° - 30°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,3 m
			Traufe	0,5 m
		max. Wandhöhe:		6,5 m
		max. Firsthöhe:		10,0 m
Typ B	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Steiles Satteldach (SDs)		Dachneigung von/bis:		30° - 50°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,3 m
			Traufe	0,5 m
		max. Wandhöhe:		4,2 m
		max. Firsthöhe:		10,6 m
Typ C	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Pultdach (PD)		Dachneigung von/bis:		10° - 20°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,5 m
			Traufe	0,5 m
		max. Wandhöhe:		6,0 m
		max. Firsthöhe:		9,0 m
Typ D	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Versetztes Pultdach (VPD)		Dachneigung von/bis:		10° - 20°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,5 m
			Traufe	1,5 m
		max. Wandhöhe:		6,0 m
		max. Firsthöhe:		9,0 m
Typ E	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Walmdach (WD)		Dachneigung von/bis:		15° - 35°
		max. Dachüberstand:	Ortgang	0,5 m
			Traufe	0,5 m
		max. Wandhöhe:		6,5 m
		max. Firsthöhe:		10,0 m

Weiter wird für alle Gebäudetypen (Typ A bis Typ E) eine Mindestwandhöhe von 2,40 m festgesetzt.

- Ermittlung der Wandhöhe:

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

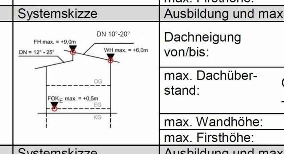
- Ermittlung der Firsthöhe:

  Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK_E) und der Oberkante Dachhaut (höchster Punkt des Daches).

  Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3.1.2 Höhenlage der Hauptgebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK_E max.) beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der nächstgelegenen, angrenzenden Erschließungsstraße. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (vgl. folgende Systemskizzen).



Textliche Festsetzungen

1.3.1.3 Höhenlage der Nebengebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Nebengebäude beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der nächstgelegenen, angrenzenden Erschließungsstraße. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Erdgeschossfertigfußbodenoberkante.

1.3.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird in der Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

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

1.3.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO).

In den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden bei den Hauptgebäuden max. zwei (**II**) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden ist max. ein (**I**) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, 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. 5 BayBO in der bis 1997 geltenden Fassung fort.

Definition Vollgeschoss gem. Überleitungsvorschrift (Art. 83 Abs. 7 BayBO 2013):

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

1.3.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus/Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten als Höchstmaß zulässig.

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)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Einzel- und Doppelhausbebauungen 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 sind durch Baugrenzen vorgegeben und der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die Gebäude sind (z.B. Garten-, Geräte-, Gewächshäuser, Pavillons etc.) und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung, dürfen jedoch ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke angeordnet werden. Die Höchstzahl dieser wird auf maximal zwei je Grundstück begrenzt.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 20,00 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO über 20 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports über 20 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 12 und § 23 Abs.5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die jeweils aktuelle Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf.

Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrten darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m zur eigenen Grundstücksgrenze betragen und darf nicht eingefriedet werden.

2.3.1 Ausschluss von gebietsuntypischen Stellplatz- und Garagennutzungen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

2.4 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 14 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen über 20 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke angeordnet werden. Die Höchstzahl dieser wird auf maximal zwei je Grundstück begrenzt.

2.5 Rückwärtige Bebauungen

Eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist unzulässig.

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

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 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (M) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Die genaue Lage ist der Planzeichung (Teil A) zu entnehmen.

3.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F/R)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (F/R) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Die genaue Lage ist der Planzeichung (Teil A) zu entnehmen.

4. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Vorgaben über Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

5.1 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Vorsorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität dient vorwiegend der Unterbringung von notwendigen elektrischen Infrastrukturanlagen sowie deren Einhausung zur Vorsorgung des Plangebiets.

Eine Einfriedung der Fläche ist mit Staub-, Gitter oder Maschendrahtzäunen ohne oberirdische Sockel zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,80 m, zuzüglich des Übersteigschutzes, über hergestelltem Gelände nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

5.2 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 substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall detailliert darzulegen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

6.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Neigungen der Hauptgebäude des Allgemeinen Wohngebiets sind den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Flächdächer an Hauptgebäuden sind nicht zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel, Solardachziegel oder Betonstein zulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Dachformen zulässig.

Bei den untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden i. S. §§ 12 und § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen und Materialien zulässig. Das Dach hat sich jedoch in der Farbwahl dem des Hautgebäudes anzupassen.

Spiegelnde und stark reflektierende Dachmaterialien sind generell unzulässig. Von dieser Festsetzungen ausgenommen sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

6.2 Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirste

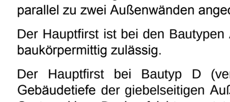
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist zwingend. Die festgesetzte Richtung sowie Lage der Firste der Hauptgebäude ist auch bei Nebengebäude zwingend, sofern diese nicht richtungslos sind. Bei Nebengebäuden ohne Dachfirst entfällt die Bindung an die Firstrichtung.

Eine Abweichung von der Firstrichtung um max. 15° ist ausnahmsweise zugelassen. Hauptfirste müssen parallel zu zwei Außenwänden angeordnet werden.

Der Hauptfirst ist bei den Bautypen A (flaches Satteldach), B (steiles Satteldach) und E (Walmdach) nur baukörpermittig zulässig.

Der Hauptfirst bei Bautyp D (versetztes Pultdach) muss einen Mindestabstand von 35 % der Gebäudetiefe der giebelseitigen Außenwand zur traufseitigen Außenwand aufweisen (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht versetztes Pultdach).

Systemskizze Dachaufsicht versetztes Pultdach



Der Hauptfirst bei Bautyp E (Walmdach) muss eine Mindestlänge von 60 % der Gebäudelänge (traufseitige Außenwand) aufweisen. Diese ist in das Verhältnis zu setzen von der äußeren Wandoberfläche der giebelseitigen Außenwände zu den äußeren Punkten des Firstes an der Oberseite Dachhaut. Die Lage des Firstes ist gebäudemittig zu situieren (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht Walmdach).

Systemskizze Dachaufsicht Walmdach

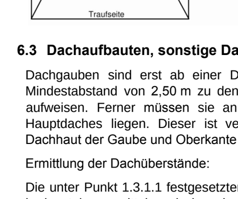
6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von ≥ 35° zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander aufweisen. Ferner müssen sie an ihrem höchsten Punkt mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dieser ist vertikal zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gaube und Oberkante First. Je Gebäude darf nur ein Gaubentyp gewählt werden.

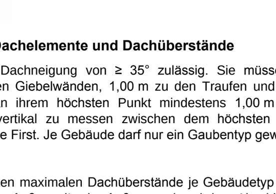
Ermittlung der Dachüberstände:

Die unter Punkt 1.3.1.1 festgesetzten maximalen Dachüberstände je Gebäudetyp sind bindend. Sie sind horizontal zu ermitteln zwischen der Außenseite der Außenwand und dem Abschluss der Dachhaut (vgl. nachfolgende Systemskizze Ortgang und Traufe).

Systemskizze Ortgang



Systemskizze Traufe



6.4 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Dachanlagen dürfen nur dachneigungsgleich ausgebildet werden. Sie dürfen hierbei einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

Technische Innovationen und Neuerungen welche einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und sich in das Ortsbild einfügen sind nach Absprache mit der Stadt Schwandorf im Rahmen der Befreiung gesondert zu prüfen.

6.5 Zwerchgiebel und Querbauten

Zwerchgiebel und Querbauten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie müssen sich der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn diese in der Breite weniger als 1/3 der Hauslänge und in der Tiefe weniger als 1/4 der Hausbreite aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

6.6 Anbauten und Wintergärten

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

6.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche oder Hecken zulässig.

Mauern sind als Einfriedung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durchlässig (durch Öffnungen/Unterbrechungen) gestaltet werden.

Bei allen Arten von festen Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 1 Sträucher zu entnehmen.

Sichtschutzmaßnahmen sind je Baugrundstück maximal bis insgesamt 6,00 m additiver Länge und 1,80 m Höhe über anstehendem Gelände zulässig. Geschlossene Sichtschutzmaßnahmen sind an den der Erschließungsanlage zugewandten Seite des Grundstücks generell unzulässig.

Textliche Festsetzungen

6.8 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen der Baugrundstücke sind einzuhalten.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie bei Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in folgenden Fällen zulässig bzw. erforderlich:

- Anpassung an die Verkehrsflächen: Im unmittelbaren Anschluss an die zentralen Erschließungen (öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das fertige Höhenniveau der zentralen Erschließungen exakt anzupassen. Die Anpassung muss mindestens 0,50 m in das eigene Grundstück hineinreichen. Der Abstand ist parallel zur hergestellten Kante der öffentlichen Erschließung zu messen.
- Stützmauern: Werden Stützmauern errichtet, müssen diese einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der eigenen Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand ist parallel von der eigenen Grenze zur Außenkante Stützmauer zu messen.

  Sofern die Nachbarn zustimmen, kann der Mindestabstand zu diesen entfallen. Somit sind Grenzmauern zu Nachbargrundstücken möglich, jedoch nicht zu öffentlichen Flächen.

  Sie müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,00 m, gemessen von Außenseite Wand zu Außenseite Wand, aufweisen. Je Stützmauer ist eine maximale Höhenentwicklung von 1,0 m, gemessen von der sichtbaren Unterkante Mauer bis Oberkante Mauer, zulässig. Das Gelände zwischen den Mauern darf ein maximales Steigungsverhältnis von 30° aufweisen.

  Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder zu begrünen.
- Offene Abgrabungen: Offene Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses dürfen in einem Umfang von maximal 1,50 m vor Gebäudeaußenwänden hervortreten und je Außenwandseite eine additive Lauflänge von 2,00 m nicht überschreiten.
  Offene Abgrabungen zur Erschließung des Kellergeschosses dürfen in einem Umfang von maximal 1,50 m vor Gebäudeaußenwänden hervortreten und je Außenwandseite eine additive Lauflänge von 7,50 m nicht überschreiten.
  Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig.

6.9 Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Wird ein Hauptgebäude des allgemeinen Wohngebiets auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet (Doppelhaushälfte), hat sich der Nachbauende in der Wahl des Gebäudetyps und in Höhenentwicklung, Dachform, Neigung und Eindeckung dem Vorbauenden anzupassen.

7. Immissionsschutz

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 auf den Parzellen 1 bis 13 sind zum Schutz vor Außenlärm technische Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 zu treffen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Immissionsorte und Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ in dB		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
Parzellen 1-13 Nord, West und Ost	II	35	30	30

(2) Sind Fassadenseiten schräg zu den unter (1) angegebenen Fassadenrichtungen ausgerichtet gilt für diese dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die lautere Fassadenseite.

(3) Ist eine natürliche Be- und Entlüftung von Schlaf- und Ruheräumen ausschließlich nach Norden möglich, werden lärmgedämmte Belüftungseinrichtungen festgesetzt.

(4) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die lauteste Fassade

(5) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

(6) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

(7) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 35 % der gesamten Teilfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 2 Gehölzen je angefangener 200 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzenliste 1 erfolgen. Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Mindestbegrünung ist zulässig.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen der privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

8.2 Verbot Schottergärten

Die privaten Baugrundstücke, außer im Traufbereich 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 Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht, oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind somit unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten.

8.3 Verkehrsbegleitgrün

Flächen, die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen (Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche).

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen mit Bodenfilter versickert werden.

8.4 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die nördlich und östlich gelegene Grünfläche wird als eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll zusätzlich als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen.

Gemäß Planzeichnung ist an den festgesetzten nördlichen und östlichen Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes die Ausgleichsfläche als Streuobstwiese (A1) und vereinzelten Strauchpflanzungen (A2) anzulegen.

Die nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche sind durch Sukzession oder Ansaat einer geeigneten Landschaftsrasenmischung extensiv zu entwickeln.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

~~A1: Herstellung der Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432).~~

In den ersten Entwicklungsjahren ist ein gezielter Nährstoffentzug durch Schröpfschnitte und Aushagerung durchzuführen, um eine extensive Vegetationsentwicklung zu fördern.

Es sind hochstämmige, regional verbreitete Streuobstsorten zu pflanzen, wobei der Pflanzabstand - abhängig von der jeweiligen Baumart - zwischen 8 und 15 Metern liegt. (siehe Punkt 8.7, Pflanzliste 2)

Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten.

Abhängig vom gewünschten Nährstoffniveau und der angestrebten Pflanzengesellschaft ist zur Pflege

Textliche Festsetzungen

Abhängig vom gewünschten Nährstoffniveau und der angestrebten Pflanzengesellschaft ist zur Pflege der Wiesenflächen eine ein- bis zweischürige Mahd durchzuführen. Das anfallende Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.

Alternativ kann eine Beweidung mit maximal 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar erfolgen. Bei Beweidung ist die Notwendigkeit einer Nachmahd zu prüfen. Die Weidepflege ist auf maximal ein Walzen oder Schleppen pro Jahr zu beschränken.

Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflanzen und regelmäßig zu pflegen. Dazu gehören Pflanz- und Erziehungsschnitte in den ersten Jahren sowie regelmäßige Pflegeschnitte im weiteren Verlauf. Bei der Pflege von Altbäumen ist Biotopholz zu belassen.

A2: Herstellung der mesophilen Hecke mit Altgras- und Saumbereich

Die Strauchpflanzungen sind mit mindestens 3 Gehölzen auszuführen. Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 8 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten sind zu verwenden.

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Punkt 8.7 Pflanzlisten 1 und 3 zur Erbringung der Ortsrandeingrünung ist zulässig.

Das Pflanzraster sieht einen Reihenabstand von 1,5 Metern sowie einen Abstand von 1,5 Metern zwischen den einzelnen Pflanzen vor.

Der begleitende Altgras- und Saumbereich ist extensiv zu pflegen.

8.5 Verringerung der Flächenversiegelung

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen, oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

8.6 Schonender Umgang mit Grund und Boden (BBodSchG)

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

8.7 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 Sträucher:

(Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

- *Amelanchier* - Felsenbirne i. S.
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Crataegus monogyna/laevigata* - Weißdorn
- *Kerria* - Ranunkelstrauch i. S.
- *Ligustrum vulgare* - Liguster*
- *Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche*
- *Rhamnus cathartica* - Kreuzdorn
- *Ribes* - Zierjohannisbeere i. S.
- *Rosa spec. (z.B. Rosa canina)* - Heckenrose
- *Lonicera xylosteum*, L. nigra - Heckenkirsche
- *Sambucus nigra, S. racemosa* - Holunder
- *Syringa* - Flieder i. S.
- *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball*
- *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

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

Pflanzenliste 2 Obsthochstämme:

(Mindestqualität mind. H 2xv, oB, 8-10)

Altbewährte Obstsorten - Sortenliste

Äpfel

Adersleber Kalvill, Baumann Renette, Berner Rosenapfel, Berlepsch (Freiherr von Berlepsch, Roter Berlepsch), Biesterfelder Renette, Blenheim (Goldrenette von Blenheim), Bohnapfel (Rheinischer Bohnapfel), Boskoop (Schöner von Boskoop, Gelber Boskoop, Roter Boskoop), Brettacher, Butterapfel, Charlamowsky, Coulons Renette, Croncels (Apfel von Croncels'), Danziger Kantapfel, Düllmener Rosenapfel, Fromms Goldrenette, Geflammter Cardinal, Geheimrat Oldenburg, Gelber Edenapfel, Gelber Richard, Gewürzluikenapfel, Glockenapfel, Goldparmäne (Rote Goldparmäne, Englische Wintergoldparmäne), Grahams Jubiläumsapfel, Graue Herbstrenette, Graue französische Renette, Gravensteiner (Roter Gravensteiner), Grüner Stetiener, Hared, Herberts Renette, Ingrid Marie

Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Jonagold, Jonathan, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Kasseler Renette, Klarapfel (Weißer Klarapfel), Landsberger Renette, Luxemburger Renette, Maigold, Maunzen-Apfel, Mautapfel, Meirose, Nordhausen (Schöner von Nordhausen), Oldenburg (Geheimrat Dr. Oldenburg), Ontario, Pfaffenhofner Schmelzling, Prinzenapfel, Rote Sternrenette, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Schafsnase, Schöner von Schönlind, Schweizer Orangenapfel, Signe Tillisch, Starking, Trierer Weinapfel, Winterrambur (Rheinischer Winterrambur), Wiltshire, Zabergäu, Zuccalmaglio

Birnen

Augusbirne, Bartholomäusbirne, Conference (Konferenzbirne), Feuchtwanger Butterbirne, Forellenbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Kongreßbirne, Madame Verte

Marie Luise, Mostbirne von Angers, Neue Poiteau, Oberösterreichische Weinbirne, Petersbirne, Phillipsbirne, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Gaishirtle, Triumpf aus Viene, Weiler'sche Mostbirne

Sauerkirschen

Heimanns Konservenweichsel, Königin Hartense, Ludwigs Frühe (Frühe Ludwigskirsche) Morellenfeuer

Schattenmorelle, Spanische Glaskirsche, Rote Muscateller

Pflaumen

St. Julien-Pflaume

Textliche Festsetzungen

Pflanzenliste 3 Hochstammbäume:

(Gehölze: Hei 2 x v. 150-200 in geschlossener Pflanzung, H 3x v. B. 12-14 als Einzelpflanzung)

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Catalpa bignoniodes* - Trompetenbaum i. S.
- *Crataegus x lavalllei* - Lederblättriger Weißdorn i. S.
- *Espe Populus tremula* - Zitterpappel
- *Magnolia x loebneri ´Merrill´* - Löbners Magnolie
- *Pinus sylvestris* - Waldkiefer
- *Prunus padus* - Traubenkirsche
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Salix caprea* - Salweide
- *Sorbus aucuparia* - Vogelbeere
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus domestica* - Speierling
- *Sorbus torminalis* - Elsbeere
- *Tilia platiphyllos* - Sommerlinde
- *Juglans regia* - Walnuss

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

8.8 Zuordnungsfestsetzung (gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die festgesetzte Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme (A1) wird anteilig den Baugrundstücken sowie den Verkehrsflächen zugeordnet.

Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung 13.370 m² und die Erschließung 2.261 m² ist die Ausgleichsfläche A1 von gesamt 1.532 m² mit entsprechenden Maßnahmen zu erbringen. Davon entfallen anteilig für die Erschließung ohne Rad- und Fußweg 242 m².

8.9 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Landwirtschaft

Den Landwirten steht das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zu. Bei der Bepflanzung sind gesetzliche Grenzabstände einzuhalten. Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Sollten sich im Plangebiet landwirtschaftliche Drainagen befinden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Funktionstüchtigkeit des Drainagesystems in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.

Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände ist stets genau darzustellen.

Altlasten

Im Vorhabensbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.

Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges im Plangebiet. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass Kampfmittel (Munition, Granaten etc.) im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

Verfahren der ländlichen Entwicklung

Im Bereich dieses Stadtteils ist derzeit weder ein Verfahren der ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
Die Standarterschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

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.

Auf das „Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag wird verwiesen.

Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt oder bei der Stadt eingesehen werden.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Bedingungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens drei Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Erschließung mit Erdgas

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. Der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Erschließung mit Kabelfernsehen

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit durch Kabel Deutschland nicht geplant.

Erschließung mit Telekommunikationsanlagen

In der Nähe des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen.

Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, sind vorzunehmen.

Die geplanten Verkehrswege sind nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr zu verändern.

Dem Erschließungsträger wird auferlegt, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort, Deutsche Telekom GmbH - Süd PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, E-Mail: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de, in Verbindung setzen.

Stromanlagen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Auf die Allgemeine Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" der Bayernwerk Netz GmbH ist zu beachten.

Gasplanungen

Aufgrund der gesetzlichen Vorhaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) - speziell für Neubauten - wird eine Erschließung mit Gas in neuen Wohnbaugebieten nicht mehr durchgeführt.

Lärmschutz bei Wärmepumpen

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele werden vermehrt Luft- Wasser- Wärmepumpen zur Gebäudeheizung eingesetzt. Dieses Vorgehen wird im Plangebiet ausdrücklich befürwortet.

Bei ungünstiger Wahl der Aufstellorte und bei Verwendung von lauten Außengeräten können aber nachbarschaftliche Immissionskonflikte entstehen. Wärmepumpen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG schalltechnisch nach der TA Lärm zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht bei allgemeinen Wohngebieten sind unbedingt einzuhalten. Hierbei wird im Abstand von 0,5 m zu den geöffneten Fenstern benachbarter schutzbedürftiger Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, …), bzw. bei unbebauten Grundstücken an der Baugrenze gemessen.

Ergänzend sei hierzu auf die Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Wärmepumpen" des Landesamts für Umwelt verwiesen.

Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

Auf die Notwendigkeit der Erfüllung der 26. BImSchV hinsichtlich der Anforderungen zur Errichtung und dem Betrieb von Hochfrequenzanlagen, Niederfrequenzanlagen und Gleichstromanlagen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder auf den folgenden Planungsebenen wird hingewiesen.

Fernstraßen

Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbaulastträger wegen Lärm und anderen von den Straßen ausgehenden Emissionen nicht geltend gemacht werden können.

Die Baulastträger tragen keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.

Kommen die Ausgleichsflächen im Nahbereich von Straßen zu liegen, ist auch eine Beteiligung in den nachfolgenden Planungsebenen erforderlich.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der untere 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 und wild abfließendes Oberflächenwasser

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 Wassereinbrüche bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.

In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Die Fußbodenoberkante der Wohngebäude sollten deshalb auf die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.

Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" des StMB und des StMUV sowie die „Hochwasserschutzfibel" vom BMUB wird hingewiesen.

Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut wird im östlichen Bereich ein „mäßiger Abfluss" ausgewiesen (vgl. http://www.umweltatlas.bayern.de). Unmittelbare Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für die geplante Bebauung sind jedoch nicht zu erwarten. Die Regelungen des § 37 WHG sind dennoch zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im westlichen Bereich an einem vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen, wassersensiblen Bereich. Fließgewässer sind jedoch im näheren Umfeld nicht vorhanden, so dass keine Gefahr durch Hochwasser, ausgehend von Gewässern, besteht.

Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Grundwasserverhältnisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung für den jeweiligen Standort zu erkunden. Binden Gebäudeteile dauerhaft in anstehendes Grundwasser ein, sollten entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise, vorgesehen werden. Zudem ist unter Umständen die Vorlage einer Aufstauberechnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und auf die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AllMBl Nr. 3/2000, hingewiesen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammelten und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers vollständig von den Zisternen aufgenommen.

Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauebene des Kanals zu berücksichtigen; diese ist gem. Vorgaben der Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauebene zu heben.

Hinsichtlich einer eventuellen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche, höchste Grundwasserstand (MHGW). Es liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. Sollten diese nicht sicher eingehalten werden können, ist ein Antrag mit den entsprechenden Unterlagen für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens beim Landratsamt Schwandorf einzureichen. Eine Versickerung sollte breitflächig, über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Niederschlagswasser soll möglichst dezentral versickert werden (§ 54 WHG, Art 44 BayWG).

Es wird dringlich aufgrund der fortschreitenden Klimaerwärmung empfohlen, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken.

Insbesondere empfohlen wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw..

Anfallendes Schmutzwasser ist wie geplant an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Niederschlagswasser darf eingeleitet werden, wenn es nicht vor Ort versickert werden kann.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab HQ100.

Bodenschutz

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess wird dazu empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu entwickeln. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchG zu verwerten.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform.

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).

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die immer höheren Anforderungen bei Bebauungen 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.

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.

Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit

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 April 2014 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.

Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Der Vorbauende ist derjenige, der den Bauantrag zuerst einreicht. Der Nachweis ist über die Eingangsbestätigung zu erbringen.

Wohnungsgrundrissgestaltung

Bei einer schalltechnisch günstigen Wohnungsgrundrissgestaltung werden schutzbedürftige Aufenthaltsräume so angeordnet, dass die Belüftung über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sollen an Fassaden liegen, an denen nachts ein Beurteilungspegel Lr,N = 45 dB(A) nicht überschritten wird. Zusätzlich Fenster eines Raumes sind dann auch in Fassaden mit Überschreitungen möglich.

Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Hinsichtlich der Schalldämmung von Außenbauteilen werden die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1:2016-07 bemessen. Dabei werden die Gebäude(seiten) in Abhängigkeit vom sog. „maßgeblichen Außenlärmpegel" bestimmten Lärmpegelbereichen zugeordnet. Aus dieser Zuordnung ergeben sich dann - jeweils differenziert nach Raumart - die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und den Räumen in Gebäuden.

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkung zu gewähren.

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Elektrifizierung

Vorrausschauend auf den Bau der Oberleitungsanlage verbunden mit Tiefbau- und Gründungsarbeiten sowie weitergehenden Kabeltiefbau und die damit verbundenen baulichen und bautechnologischen Auswirkungen wird hingewiesen.

Im Rahmen der Elektrifizierung erfolgt die Errichtung einer Oberleitungsanlage mit Nennspannung 15 kV 16,7 Hz. Die Oberleitungsmaste können je nach Ausführung eine Höhe von bis ca. 10 m im zukünftigen Ausbau der Infrastruktur erreichen. Die Oberleitungsanlage hinterlässt eine bautechnisch bedingte Beeinträchtigung der Sicht. Außerdem ist auch der Schattenwurf der Oberleitungsanlage zu berücksichtigen.

Infolge der Oberleitungsanlage und des elektrischen Bahnbetriebes kommt es zum Auftreten von elektrostatischen und elektromagnetischen Felder. Durch diese mögliche Beeinträchtigung entsteht für den Bauherren zukünftig kein Anspruch auf Entschädigung.

Leit- und Sicherungstechnik

Im Zuge der Elektrifizierung und anderer Infrastrukturmaßnahmen, ggf. auch vorlaufend erfolgt die Erneuerung der Leit- und Sicherungstechnik was neben der Umrüstung/dem Neubau der Stellwerke auch Anpassungen/Erneuerungen der Signaltechnik und des Kabeltiefbaus nach sich zieht. Durch diese mögliche Beeinträchtigung entsteht für den Bauherren zukünftig kein Anspruch auf Entschädigung.

Baustelleneinrichtung, Baustellenverkehr, Baustellenlärm

Die Bauausführung verursacht durch KFZ- Fahrzeugbewegungen, Materialtransporte, Kran- und Baumaschineneinsatz, Schienenfahrzeugverkehr etc. Schallemissionen und baubedingte Erschütterungen. Es kann ggf. auch zu Einschränkungen des KFZ-Verkehrs durch die Baustellenzufahrten kommen. Durch Beeinträchtigungen aus diesen Umständen heraus entsteht für den Bauherren kein Anspruch auf Entschädigung.

Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände grundsätzlich kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange:

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (**V**) müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Baufeldräumung des Baugebietes sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Grünland- und Ackerfläche innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Der Ackerflächenanteil ist zuvor (bis Ende Februar) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

Vermeidungsmaßnahme V2: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten sowie zur Vermeidung der Irritation von Fledermäusen sind als Straßenbeleuchtung vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Die Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 25.11.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" gefasst und den Vorentwurf in der Fassung vom 30.10.2024 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" in der Fassung vom 30.10.2024 hat in der Zeit vom 12.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" in der Fassung vom 30.10.2024 hat in der Zeit vom 12.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 stattgefunden.
4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am ____________ in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" in der Fassung vom __________ gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" in der Fassung vom ____________ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________ bis einschließlich ____________ beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" in der Fassung vom ____________ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________ bis einschließlich ____________ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen bei der Großen Kreisstadt Schwandorf im Rathaus, beim Sachgebiet Stadtplanung, Westflügel, Erdgeschoss Ebene -1, Schaukasten beim Aufzug, barrierefrei erreichbar über den Haupteingang Spitalgarten 1 in 92421 Schwandorf während der Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag 08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und Montag, Dienstag, Donnerstag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Mittwoch nachmittags geschlossen, Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr) öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
7. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am ____________ den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____________ als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den ____________

Siegel

____
Andreas Feller
Oberbürgermeister

8. Ausfertigung
Es wir hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" in der Fassung vom ____________ dem Satzungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom ____________ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den ____________

Siegel

____
Andreas Feller
Oberbürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" wurde am ____________ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98 Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord" ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den ____________

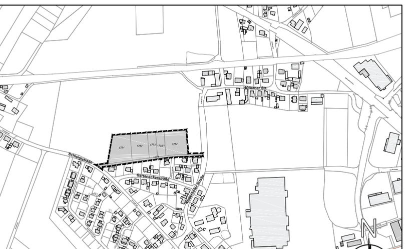
Siegel

____
Andreas Feller
Oberbürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 98

Allgemeines Wohngebiet „Niederhof Nord"

Große Kreisstadt Schwandorf



Übersichtslageplan M = 1:10.000

FlNr. 1781, 1782, 1783, 1783/1, 1784, 1874 Gemarkung Kronstetten

PLANZEICHNUNG TEIL A MAßSTAB 1:1.000

Entwurfsfassung vom 20.11.2025

Planfertiger:

Große Kreisstadt Schwandorf
Planen und Bauen
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

G:\prj\StadtCAD_Projekte\B-Plan Nr 98 Niederhof\Planung\Entwurf November 2025 WA Niederhof in Kataster_Dezember_2023.dwg