



Außenbereichssatzung

>Nr. 1< “Nattermoos“,

entlang der Nattermooser Str., Schleiglstr. und Kreuzbergweg



Flur Nr.: 1699 (TF), 1700 (TF), 1701 (TF), 1701/1, 1701/2, 1702 (TF), 1703 (TF), 1703/1 (TF), 1704 (TF), 1705/1 (TF), 1705/2 (TF), 1706 (TF), 1706/1 (TF), 1708/1 (TF), 1708/2 (TF), 1708/3 (TF), 1712/1, 1714/2 (TF), 1714/3 (TF), 1714/10, 1716/1 (TF), 1717/3 (TF) der Gemarkung Kronstetten

Entwurf vom 14.03.2014

redaktionell überarbeitet am 18.07.2014

in der **Fassung vom 29.07.2014**



INTERNETFASSUNG

Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz



Inhaltsverzeichnis

Satzung.....	4 - 5
Lageplan mit Verfahrensvermerken.....	7
Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8 - 11
Begründung	12
1. Anlass für die Außenbereichssatzung	12
2. Situation und Problemlage.....	12
2.1 Untersuchungsgebiet / Lage	12
2.2 Rechtliche Ausgangslage	14
2.3 Städtebau und Stadtgestalt	14
2.4 Immissionsschutz	15
2.5 Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung.....	16
3. Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung.....	17
4. Zulässigkeitsvoraussetzungen	17
4.1 Umgriff der Außenbereichssatzung, Art und Maß der Nutzung.....	17
4.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports, Terrassen	18
4.3 Verkehrserschließung.....	18
4.4 Stellplätze	18
4.5 Höhenentwicklung	18
4.6 Immissionsschutz	18
4.7 Ökologie.....	19
4.8 Folge des Erlasses der Außenbereichssatzung	19
5. Sozialstruktur	19
6. Verfahrensgang.....	19
Abkürzungsverzeichnis	21
Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen.....	22

Außenbereichssatzung Nr. 1 "Nattermoos" der Großen Kreisstadt Schwandorf für das Gebiet entlang der Nattermooser Straße, Schleiglstraße und Kreuzbergweg mit den Flur Nr.: 1699 (TF), 1700 (TF), 1701 (TF), 1701/1, 1701/2, 1702 (TF), 1703 (TF), 1703/1 (TF), 1704 (TF), 1705/1 (TF), 1705/2 (TF), 1706 (TF), 1706/1 (TF), 1708/1 (TF), 1708/2 (TF), 1708/3 (TF), 1712/1, 1714/3 (TF), 1714/10, 1716/1 (TF), 1717/3 (TF) der Gemarkung Kronstetten.

Aufgrund § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 17.07.2008 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. 6 des Planungs- und Umweltausschusses vom 29.07.2014 folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Kronstetten werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 29.07.2014 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben im Außenbereich

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft entgegenstehen
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben

- 1) Innerhalb der Grenzen des in § 1 genannten Bereichs sind bauliche Anlagen für Gebäude die ausschließlich der Wohnnutzung dienen nur bis zu einer Grundfläche (GR) von 150 m² zulässig, sofern eine zum Zeitpunkt des In- Kraft- Tretrons dieser Satzung gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt.
- 2) Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über dem natürlich anstehenden Gelände (Urgelände) festgesetzt:
 - Maximale Wandhöhe (WH_{max.}): 6,0 m
 - Mindestwandhöhe (WH_{min.}): 2,50 m
 - Maximale Firsthöhe (FH_{max.}): 9,0 m

Die Wandhöhe ist zu messen zwischen Oberkante Urgelände bis gedachtem Schnittpunkt der traufeseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen Oberkante Urgelände und der Oberkante Dachhaut.

- 3) Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten als Höchstmaß zulässig.
- 4) Zu jedem Wohngebäude sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Wohnbebauung selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht

widersprechen, bis insgesamt maximal 50 m² Grundfläche und maximal 3,0 m Firsthöhe zulässig, sofern eine gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt.

Zu jeder Wohnung ist die Überschreitung der in § 3 Abs. 1 festgelegten Grundfläche um bis zu 8 m² für die Anlage einer Terrasse zulässig. Zugänge und Zufahrten sind im erforderlichen minimierten Umfang zulässig.

- 5) Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz muss sichergestellt sein.

§ 4 Inkrafttreten

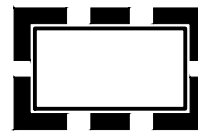
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Schwandorf, den
Stadt Schwandorf

Andreas Feller, Oberbürgermeister

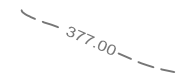
FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

PlanzV 90; Anlage Punkt 15.13.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



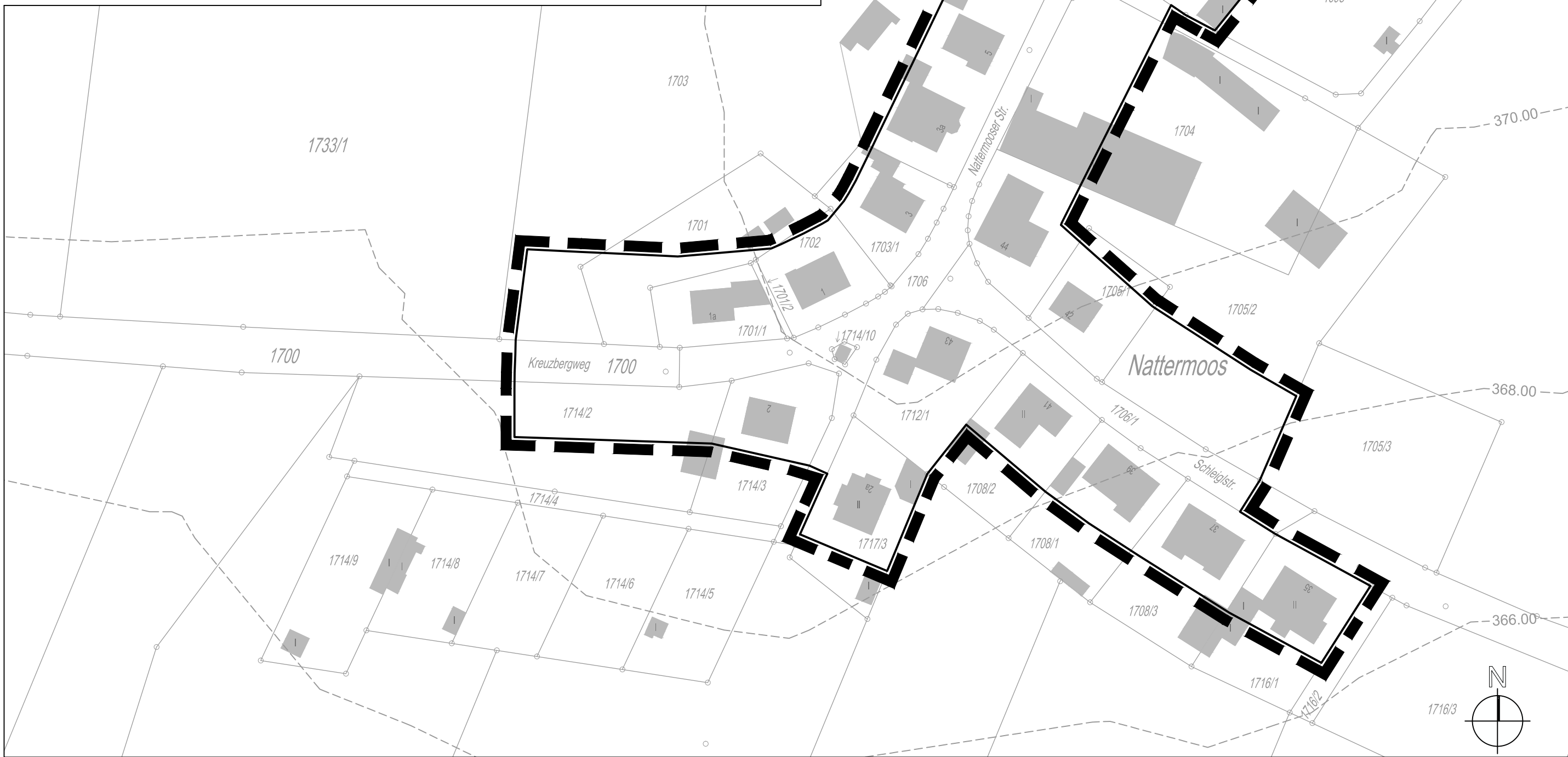
Höhenlinien der bay. Vermessungsverwaltung interpoliert auf Grundlage der DGM 25 Koordinaten in Meter über Normal Null (m ü. NN.)
(Geländeorientierungswert aufgrund der Maßhaltigkeit)



Bebauung Bestand



Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer



LAGEPLAN M 1:1.000

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 19.03.2014 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung einer Außenbereichssatzung Nr. 1 "Nattermoos", entlang der Nattermooser Straße, Schlegelstraße und Kreuzbergweg gem. § 35 Abs. 6 beschlossen und den vorgelegten Entwurf vom 14.03.2014 in der Fassung vom 19.03.2014 gebilligt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- 2) Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
- 3) Der Entwurf der Außenbereichssatzung mit Lageplan, Satzungstext, Hinweisen und Begründung in der Fassung vom 19.03.2014 wurde gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 08.04.2014 bis einschl. 09.05.2014 öffentlich ausgelegt.
- 4) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.04.2013 von der Auslegung benachrichtigt (§ 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB). Ihnen wurde eine Frist von einem Monat ab Zugang zur Stellungnahme eingeräumt.
- 5) Während der Beteiligung gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte am 29.07.2014 durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.
- 6) Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 29.07.2014 die Außenbereichssatzung Nr. 1 "Nattermoos", entlang der Nattermooser Straße, Schlegelstraße und Kreuzbergweg, bestehend aus Lageplan mit Verfahrensvermerken, Satzungstext, Hinweisen und Begründung in der Fassung vom 29.07.2014 als Satzung beschlossen.



Schwandorf,
Stadt Schwandorf

.....
Andreas Feller, Oberbürgermeister

- 7) Die Satzung wird daraufhin ausgefertigt.



Schwandorf,
Stadt Schwandorf

.....
Andreas Feller, Oberbürgermeister

- 8) Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung Nr. 1 "Nattermoos", entlang der Nattermooser Straße, Schlegelstraße und Kreuzbergweg wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung als auch auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

- 9) Die Außenbereichssatzung Nr. 1 "Nattermoos", entlang der Nattermooser Straße, Schlegelstraße und Kreuzbergweg ist damit in Kraft getreten.



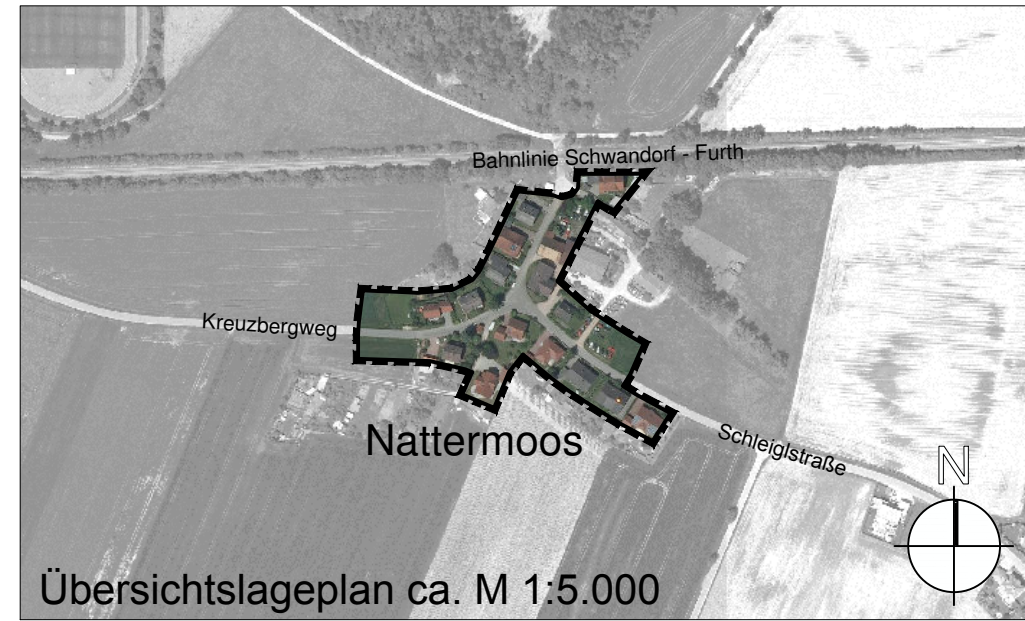
Schwandorf,
Stadt Schwandorf

.....
Andreas Feller, Oberbürgermeister

Außenbereichssatzung >Nr. 1< " N A T T E R M O O S ", entlang der Nattermooser Str., Schlegelstr. und Kreuzbergweg



Große Kreisstadt Schwandorf



Flur Nr.: 1699(TF), 1700 (TF), 1701 (TF), 1701/1, 1701/2, 1702 (TF), 1703 (TF), 1703/1 (TF), 1704 (TF), 1705/1 (TF), 1705/2 (TF), 1706 (TF), 1706/1 (TF), 1708/1 (TF), 1708/2 (TF), 1708/3 (TF), 1712/1, 1714/2 (TF), 1714/3 (TF), 1714/10, 1716/1 (TF), 1717/3 (TF) der Gemarkung Kronstetten

LAGEPLAN mit Verfahrensvermerken

MAßSTAB 1:1.000

ENTWURF VOM 14.03.2014
REDAKTIONELL ÜBERARBEITET AM 18.07.2014

IN DER FASSUNG VOM 29.07.2014

Planfertiger:  Große Kreisstadt Schwandorf
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wirkung der Außenbereichssatzung

Im Umgriff der Satzung sind Wohnbauvorhaben oder Vorhaben, wie die ausdrücklich zugelassenen kleineren Handwerksbetriebe oder Gewerbebetriebe, nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage. Die Besonderheit, welche die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben i.S.v. § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald oder würden zur "Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung" führen. Alle anderen öffentlichen Belange können den Vorhaben im Satzungsgebiet weiterhin entgegengehalten werden. Beispielsweise kann einem Wohnhaus in unmittelbarer Nähe eines starken Emmissionsortes die Aussetzung schädlicher Umwelteinwirkungen noch immer entgegenstehen, so dass es nicht genehmigt werden muss. Die Satzung nimmt also dem Gebiet in ihrem Geltungsbereich nicht die Außenbereichsqualität, im Gegensatz zu den Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

Eingriffsausgleich

Bauplanungsrechtlich befinden sich die in die Außenbereichssatzung einbezogenen Flächen immer noch um Außenbereich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. BNatSchG ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Mit den Bauantragsunterlagen ist daher ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das jeweilige Grundstück einzureichen.

Bahn/ Bahnanlagen

Nördlich der Siedlung Nattermoos verläuft die Bahnlinie Schwandorf – Furth i. Wald. Es ist sicher zu stellen, dass der Eisenbahnbetrieb auf dieser Bahnstrecke durch eine mögliche spätere Änderung oder Erweiterung der Bebauung oder durch irgendwelche Bepflanzungen weder gestört noch beeinträchtigt wird.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen.

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

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutsche Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG behalten sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Temporäre Immissionseinwirkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer weiteren Entwicklung des Tagebaus in nördlicher Richtung und widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen auf die umliegende Nachbarschaft nicht gänzlich auszuschließen sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können. Die sich daraus bei ordnungsgemäßer Betriebsweise und Einhaltung immissionsrechtlicher Vorschriften ergebenden Immissionen führen zu keinen erheblichen Nachteilen oder Belästigungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG.

Ebenso ist während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen mit zeitweiser Lärmbelästigung zu rechnen.

Landwirtschaft

Den Landwirten steht das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zu. Bei Bepflanzung sind die gesetzlichen 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.

Altlasten

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Kampfmittel

In der Chronik von Georg Klitta – "Das Finale des Zweiten Weltkrieges in Schwandorf" – ist folgendes zu entnehmen. „... *In den nächsten Tagen wurden viele Blindgänger aufgefunden. Der Acker kurz vor den Bauernhöfen in Nattermoos wurde von einer Bombenkette getroffen.* ...“ Weitere Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges sind im Satzungsbereich nicht bekannt.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition, Granaten etc.) im Boden vorhanden sind. Bei Erdarbeiten empfiehlt es sich daher, entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. 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.

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

Erschließung mit Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen 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.

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

Sollten Änderungen an Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Telekom Deutschland GmbH die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehende Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

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 Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, in Verbindung setzen.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Nach bisherigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 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

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.

Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

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 "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Nie-

derschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AIIMBI 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 den Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können auch zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Zisternen auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Bauwerbern zu erstellen, zu betreiben und zu warten.

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

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 zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse auch die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Erschließung der Privatgrundstücke und Ausstattung im öffentlichen Raum

Eine nachträgliche Verlegung/ Anpassung von baulicher Ausstattung des öffentlichen Raumes zur Erschließung der Privatgrundstücke ist zu Lasten der Allgemeinheit nicht möglich.

Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

Auch besteht die Möglichkeit Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, bei der Stadtverwaltung während der üblichen Dienststunden einzusehen.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

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.

Abkürzungsverzeichnis

(TF)	= Teilfläche (eines vermessenen Grundstücks)	ggf.	= gegebenenfalls
§	= Paragraph	GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
A 93	= Bundesautobahn (hier Nummer 93)	GO	= Gemeindeordnung
Abs.	= Absatz	GR	= Grundfläche
AG	= Aktiengesellschaft	GVBl.	= Gesetz- und Verordnungsblatt
AlIMBI	= Allgemeines Ministerialblatt	GW 125	= DVGW-Richtlinie
Art.	= Artikel	i.	= im
BauGB	= Baugesetzbuch	i.d.F.	= in der Fassung
BayBO	= Bayerische Bauordnung	i.S.	= im Sinne
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch	i.V.m.	= in Verbindung mit
BGBI.	= Bundesgesetzblatt	km	= Kilometer
BimSchG	= Bundesimmissionsschutzgesetz	m	= Meter
BImSchV	= Bundesimmissionsschutzverordnung	m ²	= Quadratmeter
BLfD	= Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	max.	= maximal, maximale
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz	Nr.	= Nummer
bzw.	= beziehungsweise	NWFreiV	= Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
ca.	= circa	PlanZV 90	= Planzeichenverordnung 1990
dB(A)	= A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel	TA	= Technische Anleitung (allgemeine Verwaltungsvorschrift)
DIN	= Deutsches Institut für Normung e. V.	TK	= Telekommunikationsanlagen
DSchG	= Denkmalschutzgesetz	TRENGW	= Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
DVGW	= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.	u.a.	= unter anderem
etc.	= et cetera (lateinisch »und so weiter«)	VermKatG	= Vermessungs- und Katastergesetz
ff.	= folgende [Seiten, Paragraphen]	vgl.	= vergleiche
FH _{max.}	= maximale Firsthöhe	WH _{max.}	= maximale Wandhöhe
Flur Nr.:	= Flurnummer	WH _{min.}	= minimale Wandhöhe
gem.	= gemäß	z.T.	= zum Teil

Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013 Stand: 01.09.2013 aufgrund Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geänd. (Art. 65 G v. 24.07.2012, 366)
- Bayerische Bauordnung – BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 (durch § 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Art. 6 Abs. 3 neu gefasst, Art. 11 und 17 geänd. (§ 3 G v. 27.7.2009, 385)
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Stand: zwanzigste Änderung, in Kraft getreten am 1.11.2010 –
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf i.d.F. vom 12.04.2010
- BayernAtlas-plus (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- BayernViewer-denkmal (www.denkmal.bayern.de)
- RISBY online (<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>)
- FIN-Web (http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Arteninformationen (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung



Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeitung: Pollinger S.
Habermeier P.
Kellner R.
Dickert M.