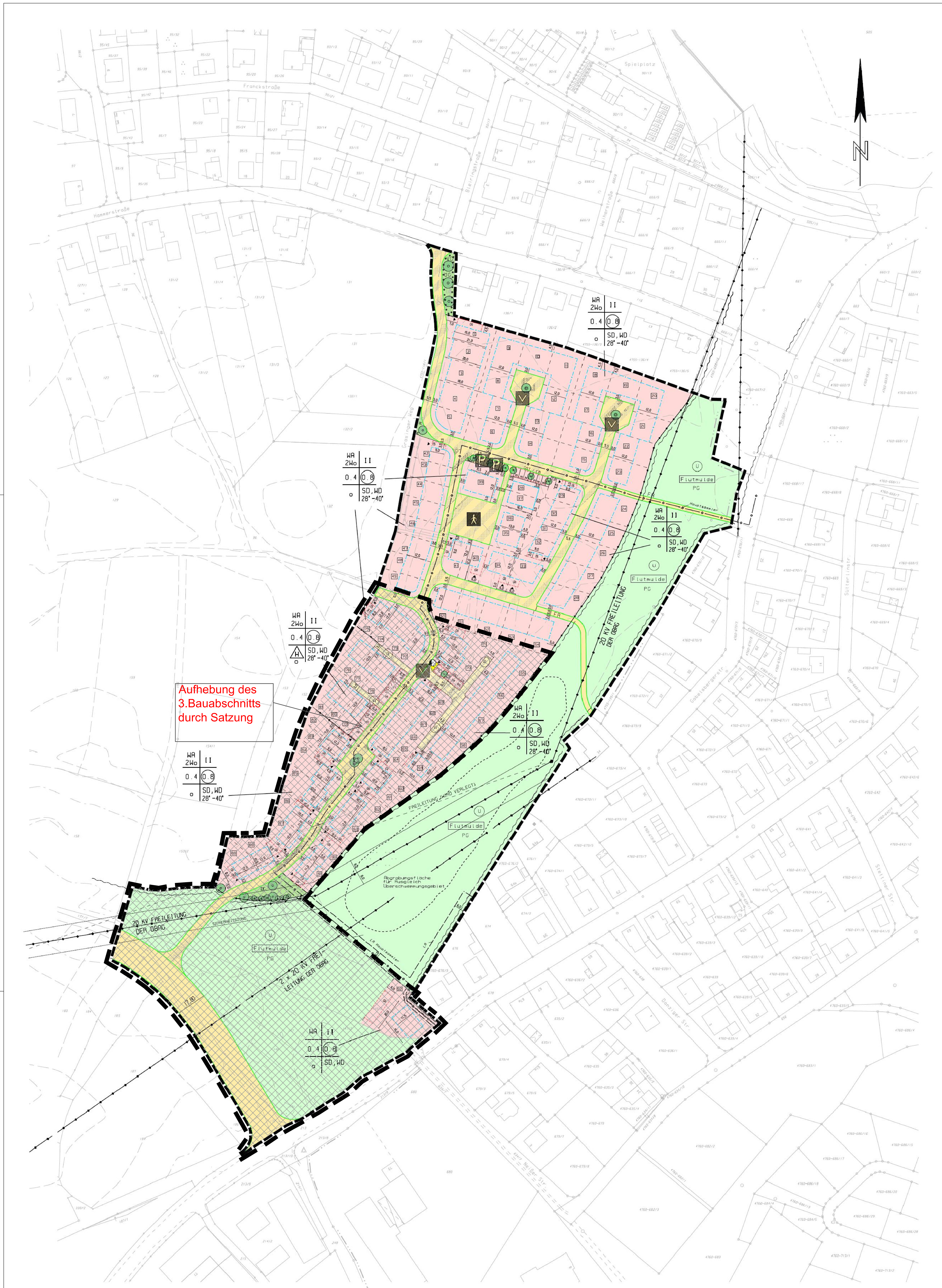


BEARBEITUNG	PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BÜRGERBETEILIGUNG	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	BÜRGERBETEILIGUNG/ FACHSTELLENANHÖRUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG-INKRAFTTRETEN
Worms, den dfh-Siedlungsbau GmbH Gez.: 23.3.98 Stadt Schwandorf Stadtbauamt, Sachgebiet Stadtplanung Datum: 14.12.98 Geä. : 15.04.99	Angefertigt nach Katasterunterlagen im Maßstab 1 : 1000 und nach örtlichem Aufmaß. Die Planunterlagen haben den Stand vom März 1998. Für nachrichtlich übernommene Eintragungen kann keine Gewähr für deren Lagerichtigkeit übernommen werden. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung – auch auszugsweise – ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.	Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 31.3.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB am 05.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Michael Kaplitz Bürgermeister	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.3.1998 hat am 13.5.1998 stattgefunden. Michael Kaplitz Bürgermeister	Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 15.12.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Michael Kaplitz Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.1999 bis Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls im Zeitraum vom 9.2.99 bis 8.3.99 durchgeführt. Michael Kaplitz Bürgermeister	Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 04.05.1999 den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.1999 als Satzung beschlossen. Michael Kaplitz Bürgermeister	Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Schwandorf, den 07.05.1999 Michael Kaplitz Bürgermeister

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß PlanzV von 1990

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

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.4 GRZ = Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
0.8 GFZ = Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
H Nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
P Öffentliche Parkflächen
FR Öffentlicher Fuß-/Radweg
A private Verkehrsfläche; Anliegerstraße

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizitätsversorgung

8. Hauptversorgungsleitungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptsammler

9. Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Plan
OG öffentliche Grünfläche
PG private Grünfläche
VG Verkehrsbegleitgrün
Flächen zur Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
anzupflanzende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10. Flächen für den Hochwasserschutz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (U) /Flutmulde

15. Sonstige Planzeichen

LR mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwandorf zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Zweckbestimmung:
GSt/CA Gemeinschaftsstellplätze/Carports
GA Garagen
MC Müllcontainer
Garagenzufahrt
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
Nutzungsschablone:

1a / 1b	2
3	4
5	6a / 6b

1a = Baufläche
1b = max. zugelassene Wohneinheiten
2 = Vollgeschoße
3 = GRZ
4 = GFZ (Höchstgrenze)
5 = Bauweise (offen)
6a = Dachausführung (Satteldach/Walmdach)
6b = zugel. Dachneigung
Gemarkungsgrenze

vorgesehene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zum Wasserschutz (Abgrabung)

PLANLICHE HINWEISE

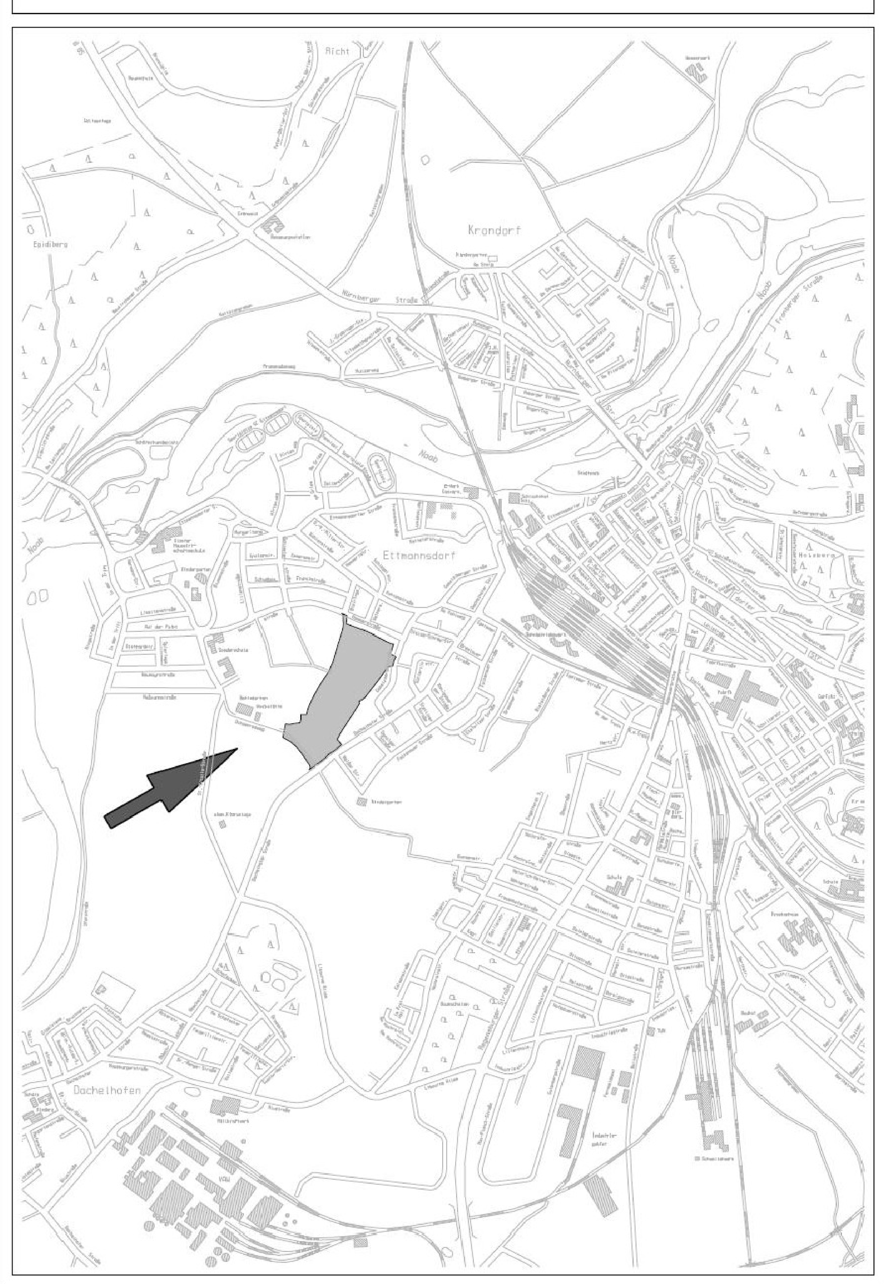
16. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
58 Parzellennummern
641/4 Flurstücksnummern
20 kV Freileitung der OBAG mit Sicherheitszone

17. Bauwerke

30 bestehendes Wohn- bzw. Nebengebäude mit Hausnummer

ÜBERSICHTSPLAN UNMASSTÄBLICH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Ausschluß von Nutzungen
Im WA werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

1.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Nebenanlagen gelten untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören auch Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.
Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig: offene Stellplätze (soweit aufgrund der BayBO erforderich), Pergolen, nach BayBO genehmigungsfreie Nebengebäude, auch überdachte Abstellplätze für Abfallbehälter, Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 35 qm Grundfläche.
Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt:
max. 11 m bei 2 Vollgeschossen.
Höhenbezugspunkt für jedes einzelne Baugrundstück ist jeweils die Oberkante der fertigen Wohnstraße/des Anliegerweges bezogen auf die Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche.
2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, als in § 20 Abs. 1 BauNVO angegeben, werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht berücksichtigt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO.

4. Garagen und Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den ausgewiesenen Garagenstandorten zulässig.

5. Leitungen
Leitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
Die Sicherheitszone von 8 m beidseits der best. bzw. der verlegten Freileitung der OBAG ist einzuhalten.

6. Grünordnung
6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zur Befestigung von öffentlichen Parkplätzen sind versickerungsfähige Materialien wie z.B. breitfugiges Rasenpflaster und Rasengittersteine zu verwenden.
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Oberfläche) Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine.
Terrassen, Erschließungswege und andere versiegelte Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang bis max. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Fassadenbegrünung an Garagen (Standort an Straße)
Liegen Garagen direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Garage 0,5 m einzurücken. Die der Straßenseite zugewandte Fassade und der verbleibende Grünstreifen sind mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.
6.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksteile gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen fachgerecht anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
Ein Mindestanteil von 20 % der privaten Grundstücksflächen ist mit Sträuchern (gemäß Pflanzenliste) 1 Stück/2 qm zu bepflanzen und zu unterhalten.
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
6.3 Vorgärten
Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und dem Baukörper) sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Müllstandplätze usw.) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
Die Flächen vor der vorderen Baugrenze(Vorgärten) sind offen zu gestalten, d.h. Einfriedungen sind auf die Bauflucht zurückzusetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO

1. Baukörper
Bei Doppelhäusern hat der Nachbauende die Firsthöhe und Dachneigung zu übernehmen.

2. Dächer und Dachaufbauten
2.1 Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer. Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Garagengebäuden sind nur in naturroter bis dunkelbrauner Dachdeckung (Ziegel oder Betonsteine) zulässig. Dachneigung 28 – 40 Grad. Bei Nebenanlagen, nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen kann die Dachflächenneigung auf 25 Grad reduziert werden. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und daran angegliederten Geräteräumen sind ausnahmsweise Flachdächer oder Pultdächer zugelassen.
2.2 Dachgauben
Dachgauben dürfen max. 3 m breit sein. Die Summe der Breiten einzelner Dachgauben darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten. Die Neigung und Form von Dachflächen über Dachgauben ist freigestellt.

3. Fassaden und Farbgestaltung baulicher Anlagen
Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden. Das Anbringen großformatiger Platten und/oder Kunststoffen zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

4. Sockelhöhe baulicher Anlagen
Die Sockelhöhe darf 0,8 m,(Abstand zw. OK öffentl. Verkehrsweg mittig des Wohnhauses zur FOK EG), nicht überschreiten.

5. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,0 m nicht überschreiten. In diesem Bereich sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung (Waldlatten-, Staketenzaun) ohne Sockel zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen in geschlossener, flächiger Ausführung (Mauern, Bretterwand, Metallkonstruktion etc.) sind unzulässig.
Maschendraht ist bis max. 1,20 m Höhe nur auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.
Stützmauern zur freien Landschaft hin sind bis zu einer Höhe 0,5 m über angrenzenden Gelände zulässig.
Als Materialien sind dabei Natursteine, bepflanzte Betonformsteine sowie Holz zulässig.

6. Entsorgung
Mülltonnenabstellplätze sind im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude, der Garage oder der Stützmauer zu lösen oder als zentrale Müllplätze anzulegen.

TEXTLICHE HINWEISE

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Bodenflächen ist zur Anreicherung des Grundwassers über Versickerungsgräben bzw. Rigolen in den Boden einzuleiten, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.
Zusätzlich zu den Sickereinrichtungen kann das Wasser auch in Teichen, Wasserbecken oder Zisternen aufgefangen und wiederverwendet werden.
Bei Bepflanzungen im Leitungsbereich von Freileitungen dürfen nur niedrig wachsende Bäume + Sträucher verwendet werden! Die DIN VDE 0210 ist zu beachten. Zudem ist bei allen Pflanzmaßnahmen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
Die als Ausgleichsmaßnahme zum Wasserschutz erforderlichen Abgrabungen im Bereich der Flutmulde sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahme auszuführen.

Große Kreisstadt Schwandorf

Bebauungsplan

WEIHERÄCKER – OST

dfh-Siedlungsbau GmbH
– das familiengerechte Heim –
Postfach 20 26, 67510 Worms

Maßstab 1:1000