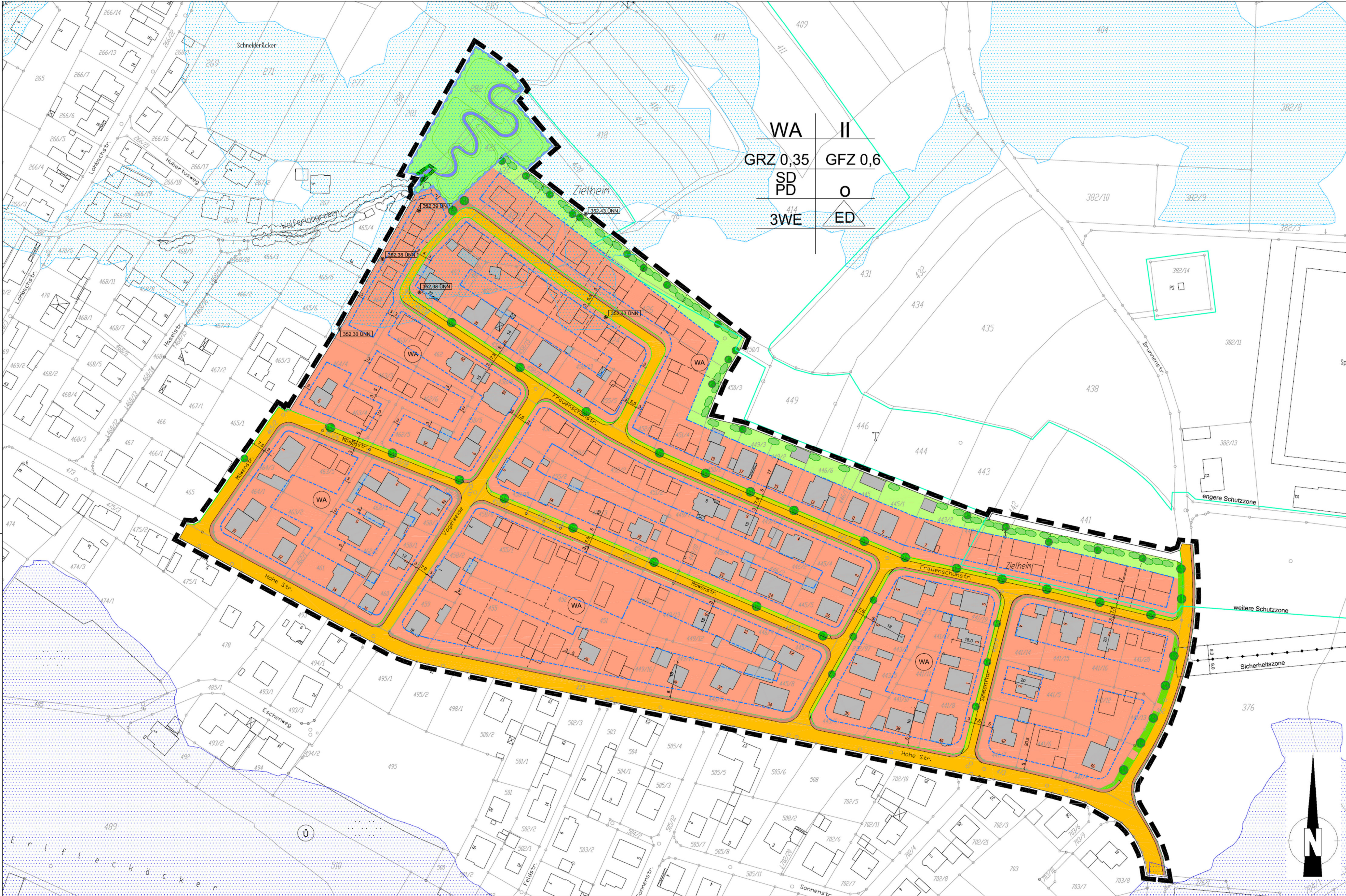




| VERFAHRENSVERMERKE                                                                                                                                                                                                                      | VORENTWURFSPHASE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ENTWURFSPHASE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ENTWURFSPHASE                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ENTWURFSPHASE                                                                                                                                                                                                                                                                             | SATZUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | AUSFERTIGUNG                                                                                                                                              | BEKANNTMACHUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.09.2000 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 11.08.2004 bis zum 26.09.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. | b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplans (in der Fassung vom 29.06.2004) in der Zeit vom 23.08.2004 bis zum 26.09.2004 durchgeführt.<br><br>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt. | c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.05.2005 wurde mit der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans (in der Fassung vom 29.06.2004) in der Zeit vom 20.08.2005 bis zum 21.07.2005 öffentlich ausgelegt.<br><br>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt. | d) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.02.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2006 bis zum 07.05.2006 öffentlich ausgelegt.<br><br>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt. | e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.03.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2007 bis zum 17.06.2007 öffentlich ausgelegt.<br><br>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt. | f) Die Grosse Kreisstadt Schwandorf hat durch Beschluss des Stadtrats vom 12.12.2007 das Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2007 als Satzung beschlossen.<br><br>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt. | g) Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde daraufhin ausgefertigt.<br><br>Schwandorf, den 22.01.2008<br>(Siegel)<br><br>Helmut Hey<br>Oberbürgermeister | h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde vom 23.01.2008 bis zum 25.02.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.<br><br>Schwandorf, den 28.02.2008<br>(Siegel)<br><br>Helmut Hey<br>Oberbürgermeister |

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### BEBAUUNGSPLAN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)  
WA  
II  
SD  
PD  
3WE  
O  
ED
- Bauweise, Bauführung, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
3,5 Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)  
6.1 Straßenverkehrsflächen  
6.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  
Mehrzweckstreifen (Fußweg, Gehweg, überfahrbar)  
Streifen für öffentliche Stellplätze und Eingrünung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
10.1 Wasserflächen  
10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
10.3 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung festgesetztes Wasserschutzgebiet  
Überschwemmungsgebiet HQ100
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes  
Biotopfläche 6738-77, Teilfläche 5 der Bayerischen Biotopkartierung
- Sonstige Planzeichen  
15.10 Höhenlage bei Festsetzungen festgesetzte Geländehöhen im Überschwemmungsgebiet HQ 100  
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### GRÜNORDNUNGSPLAN

- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche  
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO müssen einem Mindestabstand von 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einhalten.
- Baum, zu pflanzen (Ap = Acer platanoides - Spitz-Ahorn; Ac = Acer campestre - Feld-Ahorn)
- Sträucher, zu pflanzen (Aufbau siehe Erläuterungstext Grünordnungsplan)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### BEBAUUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)  
2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 I V. m. § 19 BauNVO  
max. zulässige GRZ: 0,35  
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 I V. m. § 20 BauNVO  
max. zulässige GFZ: 0,6  
2.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone II
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
3.1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser in den dafür vorgesehenen Bereichen
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
4.1. Gestaltung baulicher Anlagen  
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mitlig des Grundstücks) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Im gesamten Grundstücksbereich kann zwischen den folgenden 3 Bautypen gewählt werden:  
TYP A  
TYP B  
TYP C  
Für alle drei Bautypen gilt:  
Dachdeckung: naturfarbene Dachsteine aus Ziegel oder Beton; Gründächer  
Dachaufbauten: Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung  
2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,50 m Ansichtsbreite, Abstand zum Ortsgang min. 2,50 m  
oder  
1 Zwerchgebel, Breite max. 4,00 m, Abstand zur Giebelwand min. 3,00 m

- Grenzbebauung:** Grenzbebauung: Bei Doppelhausbebauung bzw. bei Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.
- 4.2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Pro Grundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig
- 4.3. Anzahl der Stellplätze  
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.  
1 Wohneinheit: 2 Stellplätze  
2 Wohneinheiten: 3 Stellplätze  
3 Wohneinheiten: 5 Stellplätze
- 4.4. Einfriedung  
Holz- bzw. Metallzäune, max. 1,2 m hoch und "lebende" Zäune (z. B. Hainbuchenhecke); an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ohne oberirdischen Sockel, max. 1,2m hoch, hier auch hinterpflanzte Maschenrandzäune.
- 4.5. versiegelte Flächen  
sind auf Privatgrundstücken grundsätzlich nicht zulässig. Zu befestigende Flächen sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken und gut durchlässig auszuführen (z. B. wasserdurchlässige Beläge, Beläge auf Fugen gesetzt, Rasengittersteine etc.)
- 4.6. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO  
Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung Art. 6, 7.
5. Wasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
5.1. Unterklärungen  
sind in wasserreicher Bauweise (z. B. weiße Wanne) auszuführen. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen auf Unterklärungen zu verzichten.
6. Feuerungsanlagen  
6.1. Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Firstes hochziehen  
6.2. In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### GRÜNORDNUNGSPLAN

- Anpflanzungen in privaten Grünflächen:  
Bei Anpflanzungen in privaten Gärten sind standortgerechte und möglichst heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Je 400qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum als Hochstamm oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. (Liste siehe Anhang Erläuterungsbericht Grünordnungsplan)
- Zur Vergrößerung des Oberflächenwasserabflusses wird festgesetzt, dass die Einleitung von Oberflächenwasser auf das Mindestmaß zu beschränken ist und die Versickerung von unversmühtem Dachwasser weitestgehend breitflächig vorgenommen werden soll. Die Verwendung von Regenwasserzisternen ist zugelassen.
- Grundstückszufahrten und Parkflächen:  
nur versickerungsfähige Beläge (Rasenlufteppich, wasserdurchlässige Betonsteinbeläge, wassergebundene Decken oder Vergleichbares)
- Terrassierungen: begrünte Trockenmauern bis 0,60m Höhe
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen/ Bauteile:  
Die Ausführung von Zäunen erfolgt ohne Sockel mit Höhenversatz (Durchlässigkeit für Kleintiere)

## PLANLICHE HINWEISE

### BEBAUUNGSPLAN

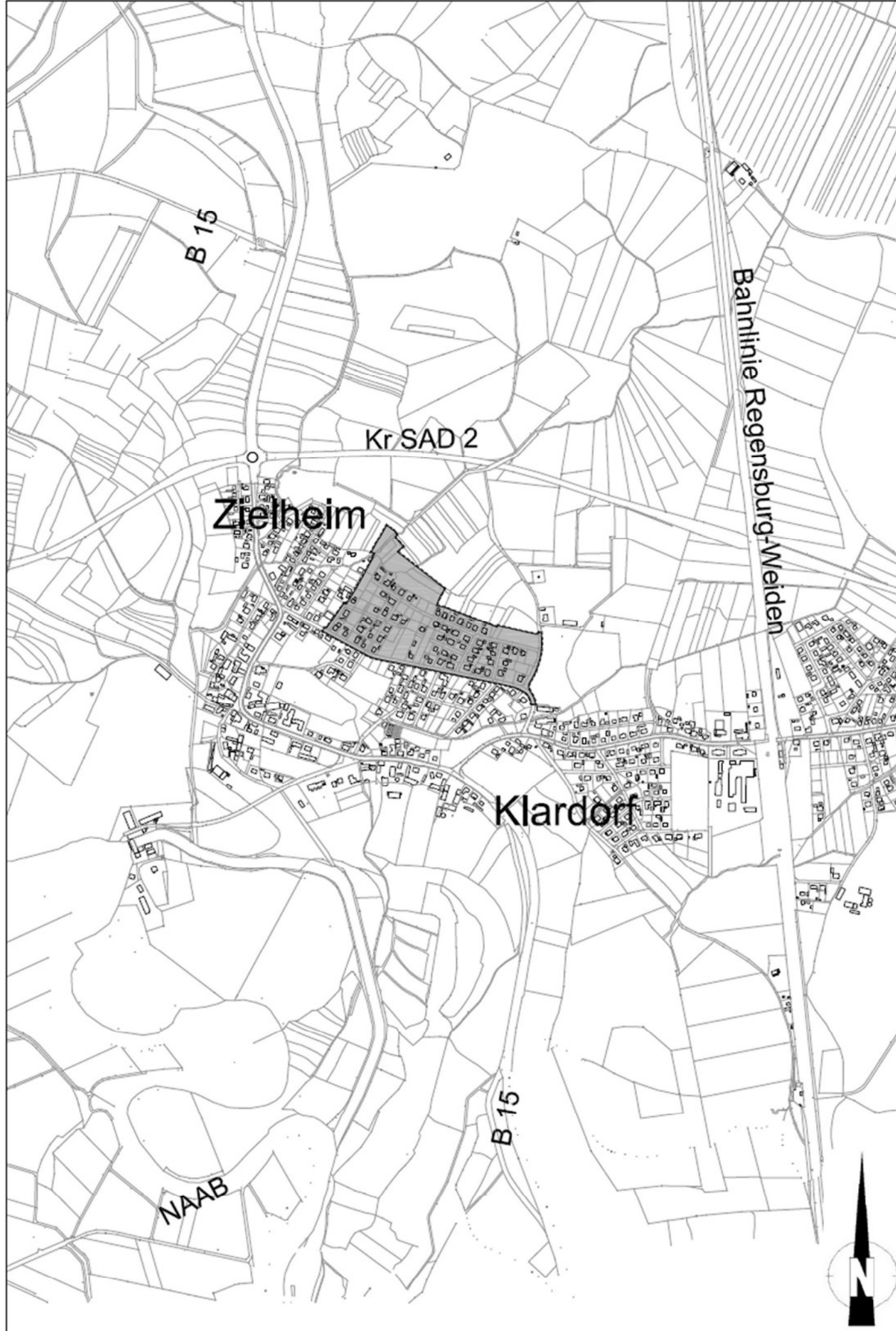
- Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - best. Flurstücksgrenzen, Flurpunkte
  - 20kV-Leitung, oberirdisch mit Sicherheitszone
  - Sicherheitszone
  - best. Wohn- bzw. Nebengebäude mit Hausnummer
  - vorgeschlagene Baukörper

## TEXTLICHE HINWEISE

### BEBAUUNGSPLAN

5. Wasserschutz:  
5.1 Aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet wird empfohlen, auf Öhnelungsanlagen zu verzichten. Es ist vorzugsweise auf andere Energieträger, wie z. B. Gas zurückzugreifen. Andernfalls ist der Tank zusammen mit allen Anschlüssen und Öffnungen (Öleinfüllstutzen, Belüftung) so zu sichern, dass von aussen kein Wasser eindringen kann. Darüber hinaus ist der Tank durch geeignete Halterungen gegen Aufschwimmen zu sichern. Bei der Anordnung und Bemessung ist zu beachten, dass je nach Größe des Tanks erhebliche Auftriebskräfte entstehen können. Bei Bemessung der Halterungen ist ein leerer Tank anzusetzen.
- 5.2 Grundstücke innerhalb der Wasserschutzzone:  
Die Verordnung des Landratsamtes Schwandorf über das Wasserschutzgebiet (Gemarkung Klardorf) ist zu beachten. Die Verbote (§ 3 der Verordnung) sind einzuhalten. Für Grundstücke, die innerhalb der Wasser-schutzzone liegen, sind Heizöltanklagerungen und dementsprechend Öhnelungen nicht zulässig.
7. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.1. Nach Wasserhaushaltsgesetz (§ 31 Abs. 4 Satz 3 WHG) bedarf nimm der Errichtung und die Erweiterung jeder baulichen Anlage im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Genehmigung der unteren Wasserrechtsbehörde (auch baubehördenrechtlich genehmigungsfreie Anlagen, wie z.B. Gartenhäuser unter 75 m² unbaubar Raum).  
  
Eine wasserrechtliche Genehmigung darf nur unter folgenden Voraussetzungen erteilt werden:  
1. die Hochwasserhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenen Rückhalteraum wird zeitgleich ausgeglichen (d.h. der erbrachte Ausgleich ist Genehmigungsvoraussetzung).  
2. der Wasserstand und der Abfluss wird bei Hochwasser nicht nachteilig verändert  
3. der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt  
4. es wird hochwasserangepasst ausgeführt (z.B. wasserdicke Wanne) oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.  
  
Die Grundstücke müssen auf die jeweils festgesetzten Geländehöhen angeschlossen werden.
- 7.2 Aufgrund der Lage im Hochwassergebiet wird empfohlen, auf Öhnelungsanlagen zu verzichten. Es ist vorzugsweise auf andere Energieträger, wie z. B. Gas zurückzugreifen. Andernfalls ist der Tank zusammen mit allen Anschlüssen und Öffnungen (Öleinfüllstutzen, Belüftung) so zu sichern, dass von aussen kein Wasser eindringen kann. Darüber hinaus ist der Tank durch geeignete Halterungen gegen Aufschwimmen zu sichern. Bei der Anordnung und Bemessung ist zu beachten, dass je nach Größe des Tanks erhebliche Auftriebskräfte entstehen können. Bei Bemessung der Halterungen ist ein leerer Tank anzusetzen.

## ÜBERSICHTSPLAN (unmaßstäblich)



## Große Kreisstadt Schwandorf

### Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Birken- und Erflleckäcker, - Nördlicher Teil"

## -SATZUNG-

Stadtbauamt; Sachgebiet Stadtplanung  
Spitalgarten 1  
92421 Schwandorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan  
Dipl. Ing. Franz-Josef Kreuß  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Eggenbergstraße 40 92224 Ansbach  
Landschaftsplanung Grünordnung UVP  
Ökologischer Gutachten Rekultivierung  
www.franz-josef-kreuss.de

Maßstab 1:1000  
12.12.2007