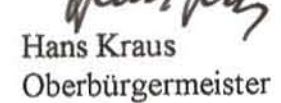
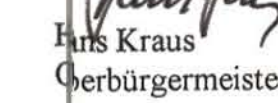




Bearbeitung	Planunterlagen	Aufstellungsbeschluss	Bürgerbeteiligung	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung-Inkrafttreten	1. Änderung Bebauungsplan
Furth i.Wald, den 13.03.97	Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Planunterlagen haben den Stand vom September 1996.	Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 30.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB am 22.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht.	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.1997 hat in der Zeit vom 30.04.1997 bis 30.05.1997 stattgefunden.	Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 24.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.1997 bis 26.09.1997 ausgestellt.	Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.09.1997 als Satzung am 26.09.1997 beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 4 vom 02.03.1999 die Änderung des Bebauungsplans „Egelsee-Süd“ (Deckblatt Nr. 1) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Änderung umfasst den Bereich der Parzellen Nr. 124 bis 127 (an der Falkenauer Straße), die Bebauungsplanänderung und die planlichen Festsetzungen entsprechen der Tekurplanung vom 08.02.1999.
Siegi Wild Dipl.-Ing. Architekt	Furth i. Wald, den 13.03.97	 Hans Kraus Oberbürgermeister	 Hans Kraus Oberbürgermeister	 Hans Kraus Oberbürgermeister	 Hans Kraus Oberbürgermeister	 Hans Kraus Oberbürgermeister	Schwandorf, den 27.07.1998  Hans Kraus Oberbürgermeister	
1. Änderung Satzungsbeschluss	1. Änderung In-Kraft-Treten	2. Änderung Bebauungsplan	2. Änderung Satzungsbeschluss	2. Änderung In-Kraft-Treten				
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat die Änderung (einschließlich Begründung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.02.1999 als Satzung am 02.03.1999 beschlossen.	Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.	Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 4 vom 19.10.1999 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Egelsee-Süd“ (Deckblatt Nr. 2) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Änderung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 686/5, 686/6 und 686/7 Gem. Schwandorf. Die Bebauungsplanänderung und die planlichen Festsetzungen entsprechen der Tekurplanung vom 08.07.1999.	Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat die Änderung (einschließlich Begründung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.07.1999 als Satzung am 19.10.1999 beschlossen.	Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.				

- Festsetzungen:**
Planliche Festsetzungen:
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweiges.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 24 bis 27 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl gem. § 10 BauNVO als Höchstgrenze
0,8 Geschossflächenzahl gem. § 10 BauNVO als Höchstgrenze
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in § 20 Abs. 1 BauNVO angegeben, werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht berücksichtigt.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z. B. II
Bauweise, Baualtären, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
bauteilig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Nur Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Kindergarten
Verkehrflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
Öffentliche Parkfläche
Öffentlicher Fußweg / Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Anzapfende Straßenbahn gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anzapfende und großräumige Laubgehölze, Stammumfang mind. 18 cm in 1 m Höhe
Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Trinkwasser
Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Plan
Spielplatz
Flächen zur Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen u. Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlage und der Stadt Schwandorf zu belastende Fläche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlage und der Stadt Schwandorf zu belastende Fläche
mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwandorf zu belastende Fläche
Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen und überdeckte Stellplätze
Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Sonstige Festsetzungen:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Egelsee-Süd“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
Zweckbestimmung Garagen
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. Garagenbetriebe,
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 Baugeliet gelegenen Grundstücke oder des Baugelietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören auch Anlagen und Einrichtungen für die Vernetzung.
Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig:
Tischtennisplatten, offene Stellplätze (soweit aufgrund der BayBO erforderlich)
Wäschekleiderstangen, Pergolen, nach BayBO genehmigungsfreie Nebengebäude, auch überdeckte Abstellplätze für Abfallbehälter, Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 20 qm Grundfläche.
Ausnahmen nach § 14 Abs. (2) für die Versorgung des Baugelietes 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**
Folgende Wandhöhen von Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand sind an den Traufseiten höchstens zulässig:
Bei Gebäuden E + I = II 6,00 m
E + I = III 9,40 m
Bei Garagen und Nebengebäuden 3,00 m
Bei Gartenhäusern 2,30 m
3. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
In Wohngebäuden sind max. 3 Wohnungen zulässig, ausgenommen die Gebäude auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 6.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächen nach § 8 BauBO. Die Abstandsregelung nach der BayBO hat Vorrang gegenüber den Baugrenzen.
5. **Garagen und Stellplätze**
Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur in begründeten Fällen zulässig.
6. **Leitungen**
Leitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
7. **Öffentliche Verkehrsflächen**
Die Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Wahl der Belagsarten wird mittels einer gründerischen Gestaltungsplanung festgelegt.
7.1 **Sammelstraße am Tralgraben**
Gesamte Fahrbahnbreite max. 6,50 m.
Der nördliche Fußweg mit einer Breite von 2,00 m und der südliche Rad- und Fußweg (2,50 m / 2,50 m) ist durch einen ausreichend breiten Grünstreifen von der Fahrbahn und den angrenzenden Baulandstrichen abgetrennt.
7.2 **Quartierstraße (Egelsee-Süd)**
Gesamte Fahrbahnbreite 5,50 m.
Der nördwestliche Geh- und Radweg (1,30 m / 1,60 m) ist durch einen 1,80 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.
Der südöstliche Gehweg von 1,00 m Breite ist durch einen 1,80 m breiten Parkstreifen von der Fahrbahn getrennt.
Der südöstliche Parkstreifen ist mit einem Pflaster aus Betonsteinen mit offener Rasenfläche herzustellen.
7.3 **Wohnwege (Schiefer)**
Gesamte Fahrbahnbreite 5,50 m unterteilt in 4,00 m breite Fahrbahn mit überfahrbarem Gehwegbereich von 1,50 m.
Zwischen Fahrbahn und Grundstocksgrenze verbleibt an beiden Seiten ein 50 cm breiter Schotterstreifen.
Die öffentlichen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen und mit einem Pflaster mit offener Rasenfläche zu befestigen.
7.4 **Falkenauer Straße**
Gesamte Fahrbahnbreite 8,50 m - 9,00 m unterteilt in 5,50 m breite Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg. Gehwegbreite 1,50 m - 2,00 m nördlicher Fahrbahnbereich, 1,50 m südlicher Fahrbahnbereich. Im Bereich der Einmündung der Neider Straße erfolgt eine verkehrsberuhigte Aufweitung der Fahrbahnbreite auf 9,00 m.
8. **Immissionschutz**
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur standortgerechten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossener Kulkis entsprechend der Auswahl (siehe Gestaltungsempfehlungen) zu bepflanzen.
Je 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 4 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche anzupflanzen.
Je 50 qm Pflanzfläche sind mind. 20 Sträucher der o. g. Arten mit einer Mindesthöhe von 100 cm anzupflanzen.
Die einzelnen Arten sollen zu Gruppen zwischen 5 und höchstens 15 Stück zusammengepflanzt werden.
Die Bepflanzung soll mit einer standortgerechten Gassensaat vorgenommen werden.
Die Bepflanzung ist lichtegegend anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 98 Abs. 3 BayBO

- Baukörper**
Bei Doppelhäuser hat der Nachbende die Firsthöhe und Dachneigung zu übernehmen.
- Dächer und Dachaufbauten**
1. Firstrichtung bindend
2. Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Garageneingebäuden sind nur in naturloser Dachdeckung (Ziegel oder Betonstein) zulässig.
Dachneigung 32° - 42° ausgenommen Parzelle 1, 2, 3, 4, 5 und 6: 22° - 32°
Dachneigung 7° - 25°
3. Vorgezogene Überdachungen und untergeordnete Bauteile wie:
• Balkone,
• Terrassen,
• Eingangüberdachungen, etc.
sind in leichten Konstruktionen (Holz, Stahl) auszuführen. Massive Betonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.
- Dachüberstände sind nur bis zu einer Größenordnung von 1,00 m zulässig; ausgenommen sind Giebelstiele mit vorgehängten Balkonen, bei denen der Dachbestand max. 2,00 m annehmen darf.
- Dachgauben sind nur zulässig bei einer Mindestdachneigung von 32° des Hauptbaukörpers.
- Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig.
Breite der Einzelgaube maximal 1,30 m, Gaubenhöhe maximal 1,50 m, aber nicht größer als die Fenster in den Fassaden.
Der Gaubenaufbau untereinander muß mind. der Gaubenhöhe entsprechen. Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
- Zwischengiebel sind zulässig bis zu einer Breite von 1/4 der Länge des Daches.
- Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten**
Die Garageneinfahrten, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Einfriedigungen**
Entwurf der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.
- Auflüpfungen**
Auflüpfungen auf dem Baugrundstück sind max. bis zum Anschlußniveau der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche erlaubt.
Bümpfen zum Nachbargrundstück sind nicht zulässig; übergangsweise kann hier zum Nachbargrundstück abgedeckt werden. Das Steigungsverhältnis dieser Böschung ist auf max. 1:3 begrenzt.

Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen jedes Bauabschnittes sind naturnah zu gestalten und spätestens im Jahr der Fertigstellung der jeweiligen Erschließung anzulegen.
Ausnahme: Öffentliche Grünflächen bei denen ein wasserrechtliches Verfahren notwendig ist.
- Private Grünflächen**
Die Baugrundstücke sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in Bauparzellen mit mindestens einem großstämmigen Laubbau oder Obstbaum, Hochstamm, oder alle 200 m² mit einem mittel- bis kleinstämmigen Obstbaum, Hochstamm, zu bepflanzen.
- Zusätzliche Durchführungsvorschriften für die Bepflanzung**
Die Bepflanzung ist grundsätzlich nach Bepflanzungstabelle innerhalb von 2 Vegetationsperioden abzuschließen.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Flächen für die Wasserversorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Erdbewässerungsflächen mit Angewässern

Hinweise

Gründungsfläche
Vom „Geotechnischen Institut Dr. Gröndler“ wurde eine stichpunktartig durchgeführte Baugrunduntersuchung erstellt.
Der grundfähige Boden liegt zwischen 0,3 m und 1,9 m unter dem natürlichen Geländevertiefung.
Im Bereich zwischen der Falkenauer Straße und dem Finaigraben ist ein tagfähiger Baugrund erst ab 3,00 m unter Geländehöhe zu erwarten.

Grundwasserstand
Der Grundwasserstand liegt im Gebiet zwischen 0,9 m und größtenteils 2,0 m unter Geländehöhe.
Die NN-Höhen des Wasserspiegels im Baugeliet liegen im Osten bzw. im Nordosten bei etwa 354,2 m NN bis 354,3 m NN; im Westen zwischen 353,2 m NN und 353,8 m NN.
Es ist zu berücksichtigen, daß das Grundwasser in niederschlagsreichen Zeiten noch um ca. 0,5 m ansteigen kann. Die Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen des Gebietes ist die Untergründe über die gesamte Höhe druckwasserdicht auszubilden sind.

Vorgeschlagene Aufpflasterung als unterstützende verkehrsberuhigende Maßnahme:

- 32 Flurstücknummer
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Parzellennummer
- Vorgeschlagener Baukörper

Geltungsbereich Bebauungsplan „Östlich der Dachelhofstraße“

- Empfohlene neu zu pflanzende Groß- und Kleinkulturen
- Empfohlene Strauchpflanzung
- Höhenschnittlinie

Vorgeschlagener Fußweg in öffentl. Grünfläche (Empfehlung)

Nutzungstabellen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse maximal	Geschossflächenzahl maximal

LAGEPLAN
M 1:5000

3. Änderung des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz hat in der Sitzung vom 04.10.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Auslegung
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2006 bis 22.11.2006 öffentlich ausgestellt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 18.06.2007 die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 16.07.2007 ausfertigt.

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde vom 18.07.2007 bis 21.08.2007 gemäß § 10 Abs. 3, Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Große Kreisstadt Schwandorf

3. Änderung des Bebauungsplans

Egelsee - Süd

- SATZUNG -
Stand 04.10.2006

Stadt Schwandorf
Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgärten 1
92421 Schwandorf

Maßstab 1 : 1000