



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

öffentlicher Feld- und Waldweg

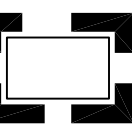
Gehweg

Park- und Grünstreifen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrt

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Nutzungsschablone

1 = Art der baulichen Nutzung

2 = maximale Zahl der Vollgeschosse

3 = GRZ (Grundflächenzahl)

4 = GFZ (Geschossflächenzahl)

5 = Dachform

6 = offene Bauweise

7 = maximale Zahl der Wohneinheiten

8 = Einzelhäuser (E) / Doppelhäuser (D)

5. Grünflächen

Bäume zu pflanzen aus Artenliste 1

Bäume zu pflanzen aus Artenliste 2

Privates Grün (mind. 20 % der Fläche sind linien- und flächenhaft mit Sträuchern zu begrünen) aus Artenliste 3, Grundstückseingrünung auf Privatgrund.

PLANLICHE HINWEISE

6. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

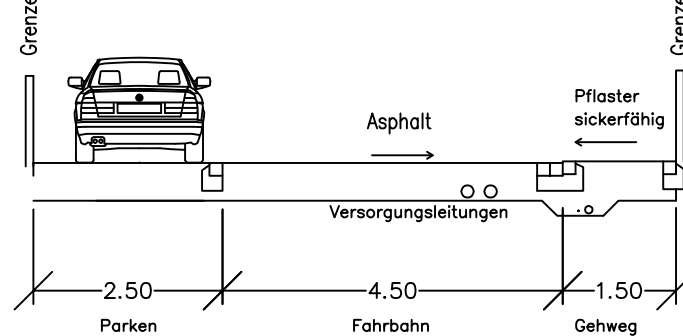
best. Flurstücksgrenzen, Flurpunkte

7. Bauwerke

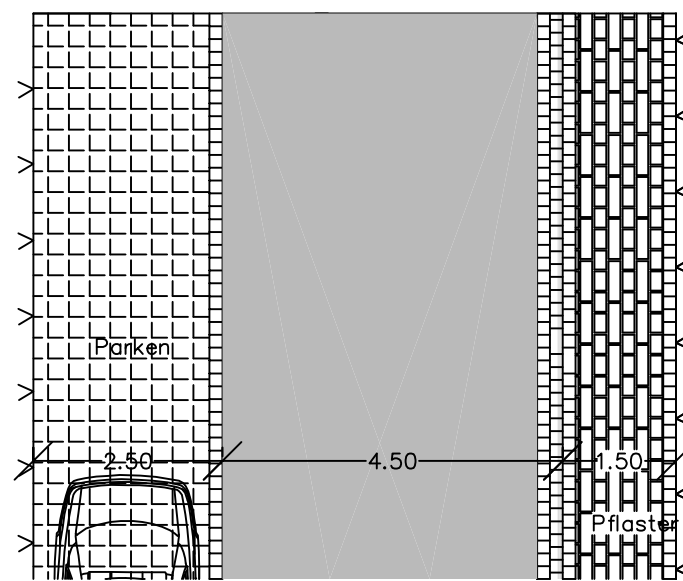
best. Wohn- bzw. Nebengebäude mit Hausnummer

vorgeschlagene Baukörper

Regelschnitt A–A HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE
M 1:100



Regelgrundriss HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE
M 1:100



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. **WA**
Innerhalb des WA wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassene Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

2. 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: 0,4**

entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen:

Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 i. V. m. § 20 BauNVO

max. zulässige **GFZ: 0,7**

entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen:

2.2. **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstgrenze

festgesetzt laut Nutzungsschablonen. **II**

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. **offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser:

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1. **Gestaltung baulicher Anlagen**

Als **Wandhöhe** gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mittig des Grundstückes) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; traufseitig gemessen.

Im Geltungsbereich kann zwischen den folgenden **Bautypen** gewählt werden:

TYP A	Wandhöhe:	max. 6,50 m
	Dachform/-neigung:	max. 30°
	Dachüberstand:	max. 0,3 m max. 0,5 m
TYP B	Wandhöhe:	max. 4,50 m
	Dachform/-neigung:	max. 35° - 50°
	Dachüberstand:	max. 0,3 m max. 0,5 m
TYP C	Wandhöhe:	max. 8,0 m
	Dachform/-neigung:	max. 15°
	Dachüberstand:	max. 0,5 m max. 1,5 m

Für beide Bautypen gilt:

Dachdeckung: naturfarbene Dachsteine aus Ziegel oder Beton; Gründächer; Metalleindeckung (bei Typ A und Typ C zulässig)

Dachaufbauten: Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung zulässig; Dachgauben mit max. 1,50 m Ansichtsbreite, Abstand zwischen den Gauben mind. 1,50 m, Abstand zum Ortsgang mind. 2,5 m oder 1 Zwerchgiebel, Breite max. 4,00 m, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sockelhöhe:

Die OKFF im Erdgeschoß ist max. 0,8 m über der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mittig des jeweiligen Grundstücks zulässig.

Garagen, Carports,

Nebengebäude:

Garagen, Carports und Nebengebäude sind entsprechend der Gestaltung des Hauptgebäudes auszubilden.

Wandhöhe: max. 3,00 m

Dach: begrünte Flachdächer sowie Pultdächer sind zusätzlich, zu den beim Hauptgebäude zugelassenen Dachformen/-deckungen, zulässig.

Der **Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie** muss 5,00 m betragen.

Grenzbauweise: Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder innerhalb der Baufelder zugelassen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen möglich.

- Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Anzahl der Stellplätze
1 Wohneinheit: 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
2 Wohneinheiten: 3 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Einfriedung
Senkrechte Holz- bzw. Metallzäune, max. 1,20 m hoch sowie „lebende“ Zäune aus einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche, An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte (aus Artenliste 3) Maschendrahtzäune zulässig.
Oberirdische **Zaunsockel** sind generell nicht zulässig.
Die **Garagenzufahrten** sind ohne Einfriedung zu gestalten
- 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 Fuge gesetzt, Rasengittersteine u. ä.)
- Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.
- Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Kabelverlegung der Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Artenliste 1:

Pflanzenqualität: 3-4 x verpfl., STU mind. 18-20

Quercus petraea – Trauben-Eiche

Pinus sylvestris – Gewöhnliche Kiefer

Artenliste 2:

Pflanzenqualität: 3 x verpfl., STU mind. 10-12

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche

Artenliste 3:

Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verpfl., 80-100, 1 St./qm

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Hartrießel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Corylus avellana – Hasel
Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Sambucus nigra – Holunder
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere
Viburnum lantana – Voller Schneebeere
Artenliste 4 und Zusammensetzung:
30% Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
30% Betula pubescens – Moor-Birke
30% Fraxinus excelsior – Esche
10% Populus nigra – Schwarz-Pappel

Artenliste 5:

Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verpfl., 80-100, 1 St./qm
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Lonicera periclymenum – Wald-Geißblatt
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharticus – Echter Kreuzdorn
Sorbus aucuparia – Eberesche
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneebeere

TEXTLICHE HINWEISE

Oberflächenwasser

Die anfallenden, nicht wesentlich verschmutzten Oberflächenwässer sind nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
Es wird empfohlen, das anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Hierbei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (TRENGV) zu beachten.
Es wird empfohlen rechtzeitig Sickertests durchzuführen.

Grundwasser

Genauere Aussagen über das Grundwasser liegen nicht vor. Bei den Bodenaufschlüssen für die Sickertest bzw. spätestens beim Aushub der Baugrube sollte auf Bodenverfärbungen geachtet werden. Diese können hohe Grundwasserstände anzeigen. In diesem Fall wären Maßnahmen bei hohem Grundwasserstand erforderlich

Regenerative Energien

Die Installation von Sonnenkollektoren auf den Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiehäuser etc.).

Feuerungsanlagen

- Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Firstes hochzuziehen.
- In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Großen Kreisstadt Schwandorf oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz hat in der Sitzung vom 01.02.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.05 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

VORENTWURFSPHASE

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.05 in der Zeit vom 11.03.05 bis 12.04.05 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

ENTWURFSPHASE

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.05 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.05 bis 12.07.05 öffentlich ausgelegt.

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

SATZUNG

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwandorf, den.....

(Siegel)

Helmut Hey

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wurde am _____ ausfertigt.

Schwandorf, den.....

(Siegel)

Helmut Hey

Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom _____ bis _____ gemäß § 10 Abs. 3, Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den.....

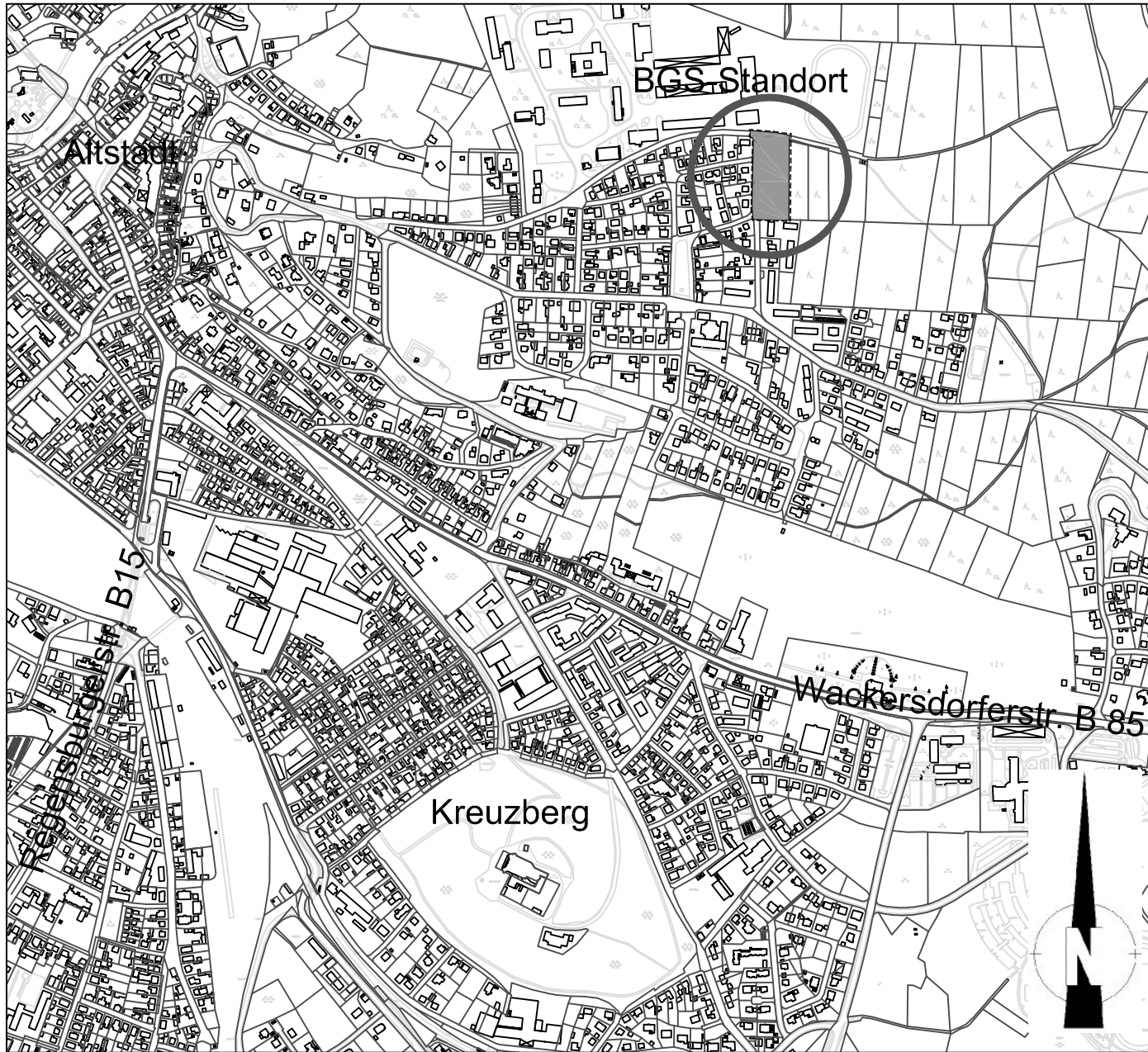
(Siegel)

Helmut Hey

Oberbürgermeister



GroÙe Kreisstadt Schwandorf



Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Lonsstrasse"

MaÙstab 1/1000 / 26.07.2005

Entwurfsverfasser Bebauungsplan

Stadtbauamt Schwandorf
Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgarten 1

92421 Schwandorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan

FLU PLANUNGSTEAM
FREIRAUM LANDSCHAFT UMWELT
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
UND INGENIEURE
PRÖFINGER STRASSE 17
93049 REGENSBURG
TEL 0941/29745-0 FAX 0941/29745-20