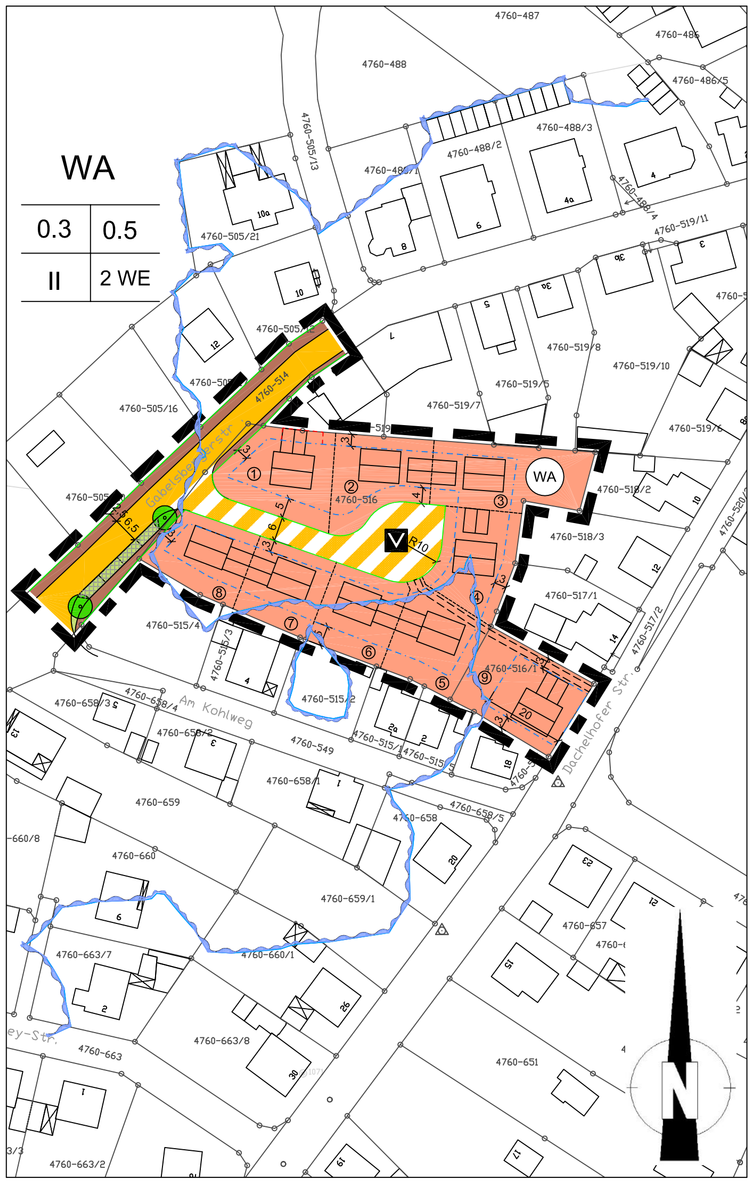


Planliche Festsetzungen

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigung 30er Zone

Fußweg

Park- und Grünstreifen

3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschart, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Hochwassergrenze HQ100

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen Stellplätze und Garagen

Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = max. zulässige Grundflächenzahl
3 = max. zulässige Geschossflächenzahl
4 = max. Zahl der Vollgeschosse
5 = max. Zahl der Wohneinheiten

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planliche Hinweise

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4760-2985 Flurstücksnummern

amtliche Flurstücksgrenzen

Wohngebäude Bestand

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNG

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz hat in der Sitzung vom 30.11.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.05 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 12.01.05 in der Zeit vom 25.01.05 bis 28.02.05 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 24.10.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2005 einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 25.01.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2006 bis 27.03.2006 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 03.04.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2005 aufgehoben. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 03.04.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2005 einschließlich des Umweltberichtes vom 25.01.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erneut als Satzung beschlossen.

Schwandorf, (Siegel) den 18.04.2006

.....
Helmut Hey
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt.

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassene Nutzungen 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 (entsprechend der Nutzungsschablone): **0,3**

Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
max. zulässige GFZ (entsprechend der Nutzungsschablone): **0,5**

2.2 **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: **II**

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
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 Grundstücks) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Anfallspunkt) traufseitig gemessen.
Im Geltungsbereich kann zwischen folgenden **Bautypen** gewählt werden:

TYP A	Wandhöhe:		max. 6,50 m
	Dachform/-neigung:	flaches Satteldach	10° - 25°
		Zeltdach, Walmdach	
	Dachüberstand:	Ortgang	max. 0,3 m
		Traufe	max. 0,5 m
TYP B	Wandhöhe:		max. 4,30 m
	Dachform/-neigung:	steiles Satteldach	35° - 48°
	Dachüberstand:	Ortgang	max. 0,3 m
		Traufe	max. 0,5 m
TYP C	Wandhöhe:		max. 8,0 m
	Dachform/-neigung:	Pultdach	max 15°
	Dachüberstand:	Ortgang	max. 0,3 m
		Traufe	max. 1,5 m

Für alle Bautypen gilt:

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

Dachaufbauten: Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung zulässig:
Dachgauben mit max. 1,50 m Ansichtsbreite, Abstand zwischen den Gauben mind 1,5 m, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m
oder 1 Zwerchgiebel, Breite max. 1/3 der Hauslänge, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m

Sockelhöhe: Die OKFF im Erdgeschoß ist max. 0,5 m über der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mittig des jeweiligen Grundstücks zulässig.

Garagen, Carports, Nebengebäude: sind entsprechend der Gestaltung des Hauptgebäudes auszubilden.
Wandhöhe: max. 3,00 m
Dach: begrünte Flachdächer sowie Pultdächer sind zusätzlich, zu den bei Hauptgebäuden zugelassenen Dachformen/-deckungen, zulässig. Der **Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie** muss 5,00 m betragen.
Grenzbebauung: Bei Doppelhausbebauung bzw. bei Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.
Garagen und Carports und 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.

Textliche Festsetzungen

4.2 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
pro Grundstück sind max. 2 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

4.4 Einfriedung
Straßenseitig sind senkrechte Holz- bzw. Metallzäune sowie lebende Zäune aus einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Diese müssen mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Die Zauhöhe darf max. 1,20 m betragen, oberirdische Zaunsockel sind nicht zugelassen.

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 Fuge gesetzt, Rasengittersteine etc.)

4.6 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.

4.7 Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
die Kabelverlegung der Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

5. Wasserschutz
Unterkellerungen
sind in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) auszuführen. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen auf Unterkellerungen zu verzichten.

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

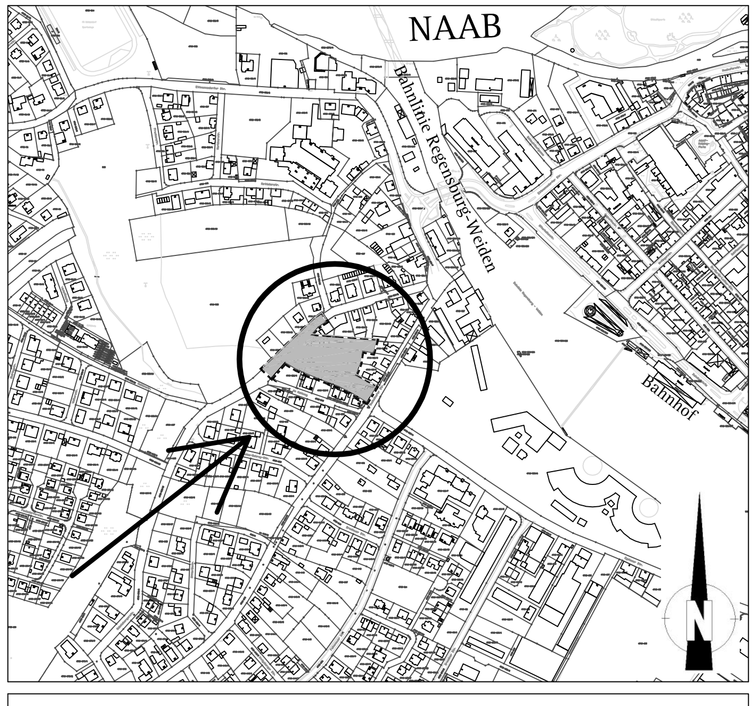
7. Grünordnerische Festsetzungen
Private Grünflächen - Hausgärten
Die Begrünung der Hausgärten mit Bäumen hat gemäß der Artenliste (liegt der Begründung bei) zu erfolgen. Zusätzlich dürfen alle Arten von Obst- und Nussbäumen gepflanzt werden. Pro 300m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Wuchsklasse 2 oder ein Obst- oder Nussbaum zu pflanzen. Werden die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Einfriedungen des privaten Grüns mit geschnittenen Hecken hinterpflanzt, hat dies gemäß der Artenliste zu erfolgen. Fassaden und Sichtschutzelemente können mit Klettergehölzen begrünt werden. Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Bäume: Kleinbäume, mind. 3xv STU 18/20 (Hausgärten, Grünflächen); Obstbäume: Hochstämme, mind. STU 12/14

Textliche Hinweise

Oberflächenwasser:
Es wird empfohlen, das von den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Rigole oder Sickerschacht) auf privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (TRENGW) sind zu beachten.

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

Große Kreisstadt Schwandorf



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gabelsbergerstraße"

Maßstab 1:1000
26.07.2005

Stadtbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgarten 1

92421 Schwandorf