

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 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 Festsetzung in der Nutzungsschablone: **0,3**

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

max. zulässige GFZ:
entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone: **0,5**

- 2.2. **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstgrenze
festgesetzt laut Nutzungsschablone: **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 (Anfallspunkt); Bei Puttdach firstseitig gemessen.

Im Geltungsbereich kann zwischen den folgenden **3 Bautypen** gewählt werden:

TYP A **Wandhöhe (firstseitig):** max. 8,00 m
Dachform/-neigung: Puttdach max. 15°
Dachüberstand: Ortsgang max. 0,5 m
Traufe max. 0,5 m
First max. 1,5 m

TYP B **Wandhöhe:** max. 6,50 m
Dachform/-neigung: flaches Satteldach 15° - 25°
Dachüberstand: Ortsgang max. 0,3 m
Traufe max. 0,5 m

TYP C **Wandhöhe:** max. 4,30 m
Dachform/-neigung: steiles Satteldach 35° - 48°
Dachüberstand: Ortsgang max. 0,3 m
Traufe max. 0,5 m

Für alle 3 Bautypen gilt:

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

Textliche Festsetzungen

Dachaufbauten:

Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung zulässig:
2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,50 m
Ansichtsbreite, Abstand zum Ortsgang mind. 2,5 m
oder
1 Zwerggiebel, Breite max. 4,00 m, 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:

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

Wandhöhe: max. 3,00 m
Dach: begrünte Flachdächer sowie Puttdächer sind
zusätzlich, zu den beim Hauptgebäude zugelassenen
Dachformen/-deckungen, zulässig.
Der **Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie**
muss 5,00 m betragen. **Grenzbebauung:** Der
Nachplanende hat sich dem Erstoplanenden anzupassen.
Garagen, Carport und Nebenanlagen sind nur innerhalb
der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder
innerhalb der Baufelder zugelassen.

- 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.

- 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 Garagenzufahrten sind ohne Einfriedung zu gestalten
Die Zaunhöhe darf maximal 1,20 m betragen, Zaunsockel sind nicht zugelassen.

- 4.5. Flächenversiegelung
Zu befestigende Flächen sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Sie
sind grundsätzlich möglichst durchlässig auszuführen (z.B. Pflaster mit Fugen,
Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke, usw.)

- 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
Baurechtordnung vorrangig.

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

5. 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

Textliche Festsetzungen

Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Einfriedungen des privaten Grün
mit geschützten Hecken hinterpflanzt, hat dies gemäß der Artenliste zu erfolgen.
Fassaden und Sichtschutzelemente können mit Klettergehölzen begrünt werden.
Zufahrten zu Garagen und Gehöften sind in wasserdurchlässiger Bauweise
herzustellen. (z.B. Pflaster mit Fugen, Schotterrasen, Kies, wassergebundene
Decke, usw.)
Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Bäume: Kleinbäume, mind. 3xv STU 18/20
(Hausgärten, Grünflächen); Obstbäume: Hochstämme, mind. STU 12/14

- 5.2 **Öffentliche Grünflächen**
Die Grünflächen im öffentlichen Straßenraum sind als Baumgräben mit Rasen oder
Schotterrasen auszubilden bzw. mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu
bepflanzen.
Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so
auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der
Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu
lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für
Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu
versehen.
Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Bäume: Fertige Alleebäume, mind. 4xv
STU 20/25 (Straßenraum); Heister/Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 125 cm,
Breite mind. 80 cm; Sträucher: v.Str., mind. 5-7 Grundtriebe, Höhe mind. 80 cm;
Bodendecker: 2-3xv.; Topfballen, Höhe mind. 20 cm.

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 (TRENGW) zu beachten.

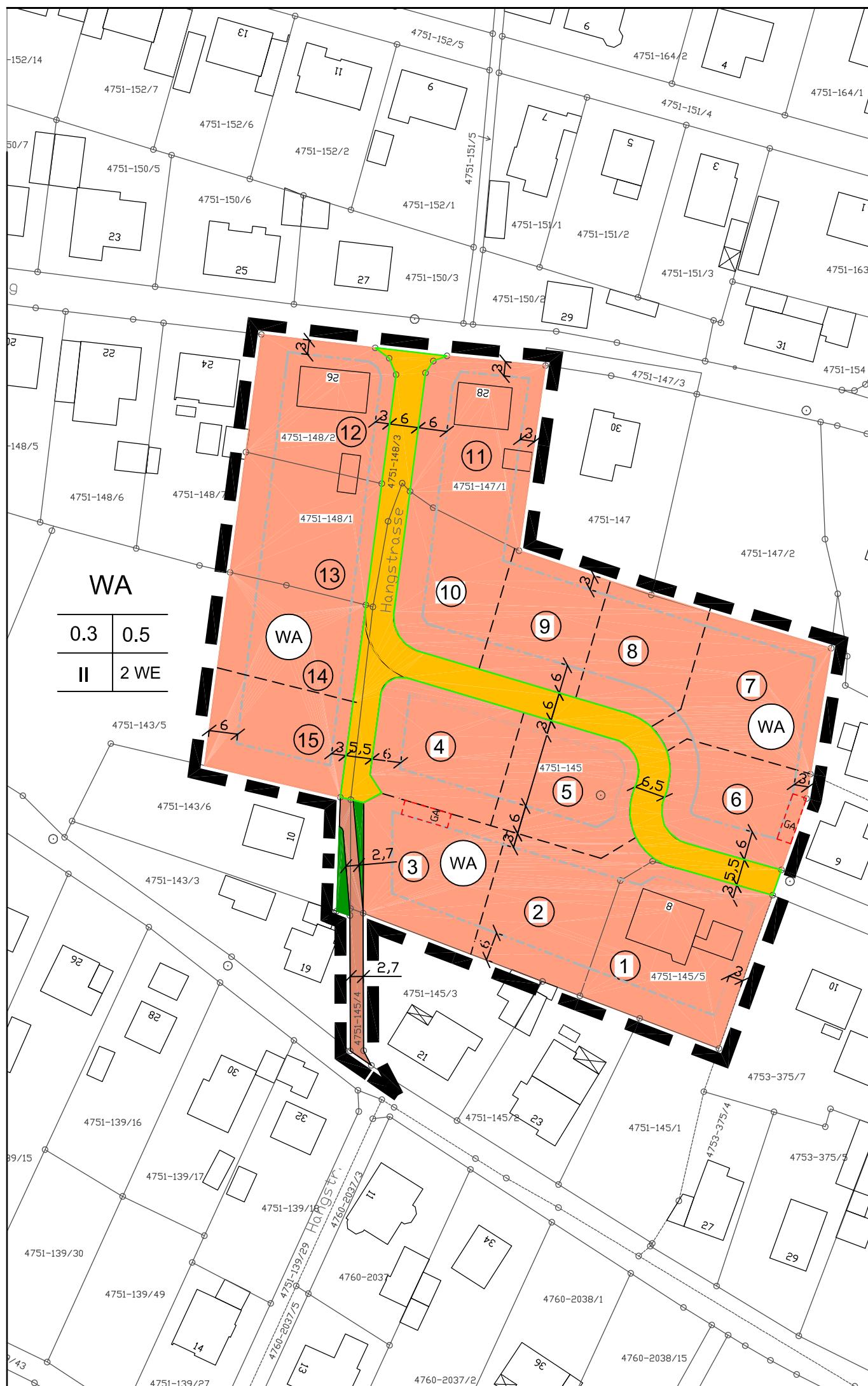
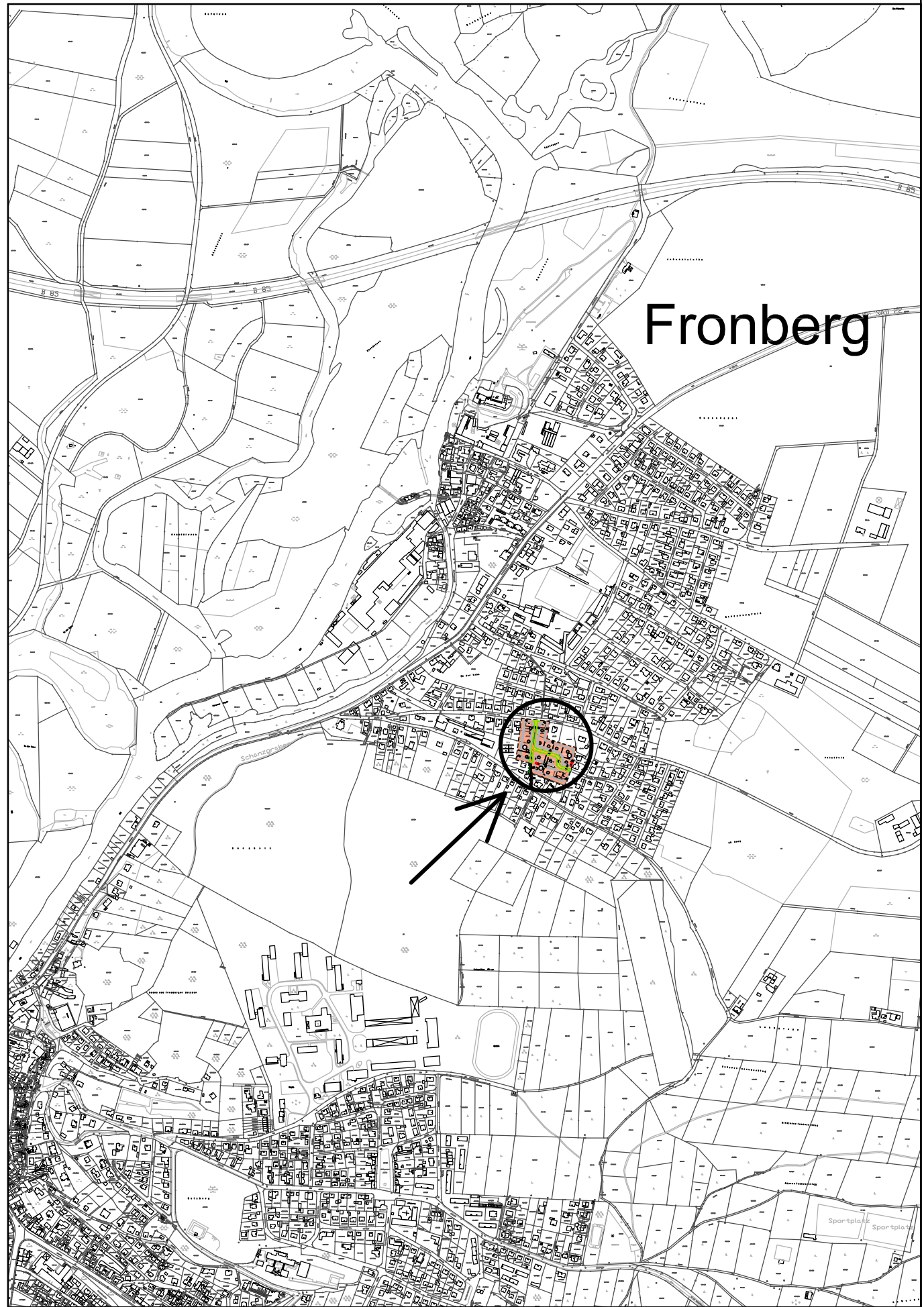
Regenerative Energien

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

Bodendenkmäler

Die archäologische Befundsituation muss im Vorgriff auf die Bebauung untersucht werden.
Diese Klärung erfolgt durch die fachliche Betreuung des Erdaushubs auf den
Erschließungsstraßen (Wege, Kanal usw.) bzw. beim Grundaushub der einzelnen Gebäude.
Die Erdarbeiten müssen mit einem Bagger mit Humusschaufel nach Vorgaben des LfD
erfolgen. Es ist anzuraten, die Erdarbeiten rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn
durchführen zu lassen, damit durch eine möglicherweise notwendig werdende
archäologischen Ausgrabungen keine zeitliche Verzögerung des Bauvorhabens eintritt. Bei
rechtzeitiger Terminierung (3-4 Wochen voraus) kann die fachliche Aufsicht durch
Mitarbeiter des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Bei Personalauspass oder
kurzfristig benötigter archäologischer Betreuung ist auf Fachpersonal einer Grabungsfirma
zurückzugreifen. Im Falle, dass Bodendenkmäler auftauchen, muss eine fachgerechte
Ausgrabung und Dokumentation erfolgen, deren Kosten der Maßnahmeträger zu tragen hat.
Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine
denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

Übersichtslageplan



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

öffentlicher Fuß- und Radweg

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4
BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen**

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

Verfahrenshinweise

AUFSTELLUNG

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.12.2003 die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am
16.01.2004 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 01.12.2003 in der Zeit vom 26.01.2004 bis 27.02.2004
durchgeführt.

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

ENTWURFSPHASE

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2004 wurde
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2004 bis 08.08.2004
öffentlich ausgesetzt.

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

SATZUNG

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom
25.10.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
den Bebauungsplan in der Fassung vom

Schwandorf, den.....
(Siegel) Helmut Hey
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wurde am 25.11.2004 ausfertigt.

Schwandorf, den.....
(Siegel) Helmut Hey
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom bis
gemäß § 10 Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den.....
(Siegel) Helmut Hey
Oberbürgermeister



Große Kreisstadt Schwandorf

Vorhabensbezogener Bebauungsplan

”Schmid, Fronberg

- Satzung -

Stadtbauamt; Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf

Maßstab 1:1000

19.10.2004