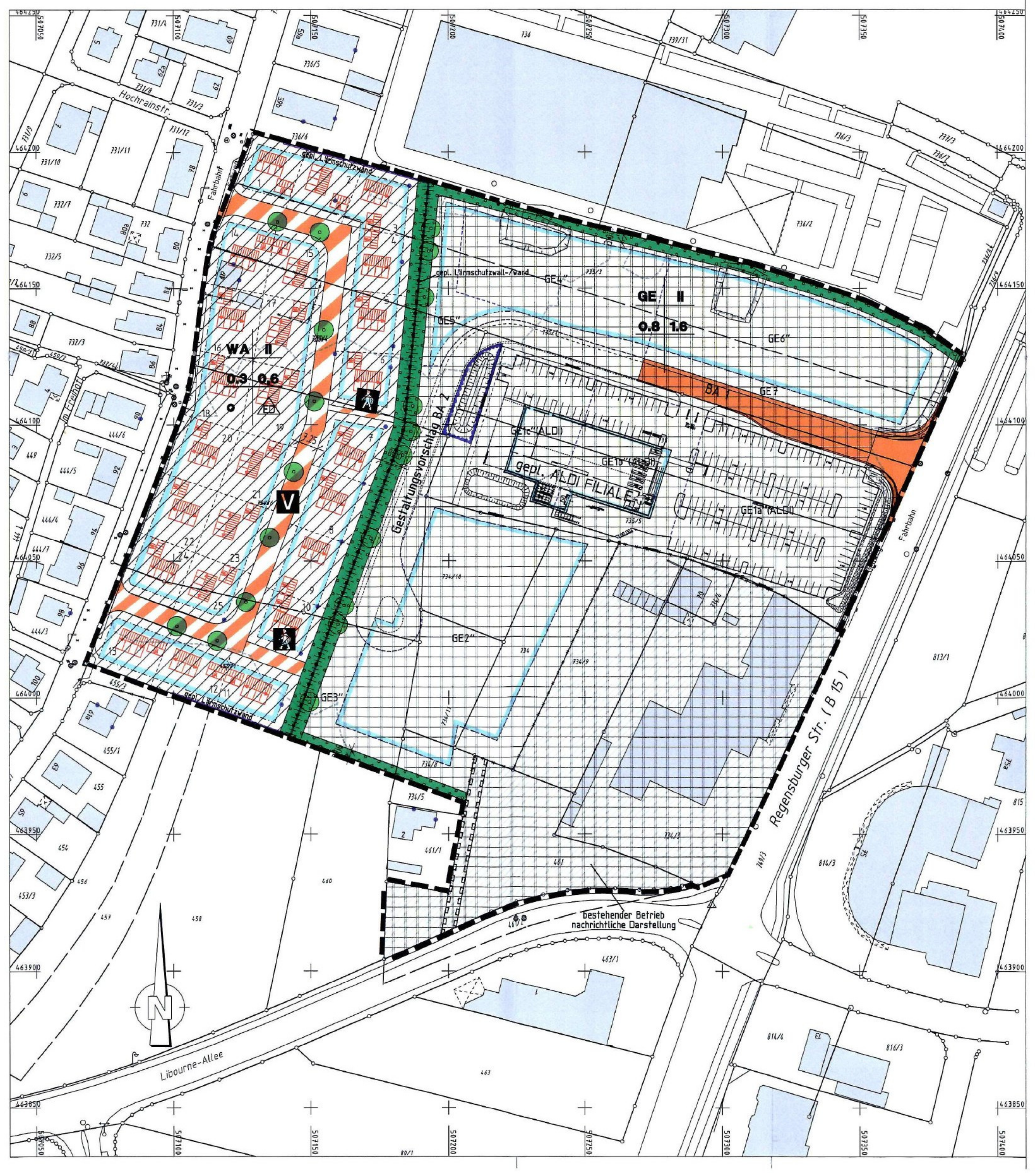
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Buchmanngelände"
Stadt Schwandorf



A . Verbindliche Festsetzungen durch Text

Allgemeines Wohngebiet:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO (WA), nicht zugelassen sind Nutzungen nach §4 Abs.(2) Nr.2 und Abs.(3)

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 0.3
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

3. Bauweise: (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO), zulässig sind 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 gesamten Wohngebiet kann zwischen den folgenden 2 Bautypen gewählt werden:

TYP A	Wandhöhe:	max. 6.50 m	
	Dachform/-neigung:	flaches Satteldach	max. 25°
	Dachüberstand:	Ortgang	max. 0.3 m
		Traufe	max. 0.5 m
TYP B	Wandhöhe:	max. 4.20 m	
	Dachform/-neigung:	steiles Satteldach	max. 35° bis 48°
	Dachüberstand:	Ortgang	max. 0.3 m
		Traufe	max. 0.5 m

Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen.

Für alle Bautypen gilt:

Dachdeckung:	naturfarbene Dachsteine aus Ziegel oder Beton; Gründächer; beschichtete Metalldächer
Dachaufbauten:	Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1.50 m Ansichtsbreite, Abstand zum Ortgang min. 2.5 m oder 1 Zwerchgiebel, Breite max. 1/3 der Hauslänge, Abstand zur Giebelwand min. 3.0 m
Sockelhöhe:	Die OKFF im Erdgeschoss ist max. 0.4 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. 3.0 m Dach: begrünte Flachdächer sind zusätzlich, zu den beim Hauptgebäude 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.

4.2 Hauptfirstrichtungen:
- mindestens parallel zu einer Parzellengrenze

4.3 Anzahl der Stellplätze:

2 für 1 WE, 3 für 2 WE auf dem eigenen Grundstück;

4.4 Anzahl der Wohneinheiten:

Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4.5 Einfriedungen:

6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen: Holzzäune, Metallzäune;
Gesamthöhe einschl. Sockel max.1.30m,Sockelhöhe max. 0.30m

6.2 An private Fläche/offene Landschaft:
wie 6.1 und Maschendraht oder Laubgehölzhecken

4.6 Gelände:

Stützmauern auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1.00m zulässig.

4.7 Abstandsflächen

a. nach Art.6 und 7 BayBO
b. Grenzbebauung beschränkt auf max. 8.00m Länge innerhalb der Baugrenzen pro Grundstücksgrenze (auch bei Einbeziehung der Garagen oder Nebengebäude in das Hauptgebäudedach)
c. min. 5.00m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen

Gewerbegebiet:

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

zulässig: nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, kleine Ladeneinheiten zur kurzfristigen Bedarfsdeckung innerhalb der Baugebiete, wie z. B. Bäcker, Metzger

nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Ausnahmen siehe oben) gem. Stadtratsbeschluss Nr. 67 vom 02.12.2002 in Verbindung mit dem Einzelhandelsgutachten zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Einzelhandeslverbot Regensburger Straße".

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 0.8
Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. §17 i.V.m. §20 BauNVO
max. zulässige GFZ 1.6

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: II

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 Gewerbegebiet sind alle Dachformen erlaubt, ausgenommen Krüppelwalmdächer.
Wandhöhe: max. 6.50m bei 2 Vollgeschossen, Dachneigng: max 35°
Für Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind die gleichen Bautypen wie im Wohngebiet zulässig.

Dachdeckung:	naturfarbene Dachsteine aus Ziegel oder Beton; Gründächer; beschichtete Metalldächer
Dachaufbauten:	Dachaufbauten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Dachaufbauten für Betriebsleiterwohnungen sind entsprechend den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes zulässig
Sockelhöhe:	Die OKFF im Erdgeschoss ist max. 0.4 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. 3.0 m Dach: begrünte Flachdächer sind zusätzlich, zu den beim Hauptgebäude zugelassenen Dachformen/-deckungen, zulässig. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muß 5.00 m betragen. Grenzbebauung: Bei Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.

4.2 Hauptfirstrichtungen:
- mindestens parallel zu einer Parzellengrenze

4.3 Anzahl der Stellplätze:

Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IM Bek.v. 12.02.1978,MABl.S.181) zu ermitteln.
Bei dem vorgesehenen Rahmen ist immer die höchstmögliche Stellplatzanzahl herzustellen.

4.4 Einfriedungen:

6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen: Holzzäune, Metallzäune;
Gesamthöhe einschl. Sockel max.1.80m,Sockelhöhe max. 0.30m

6.2 An private Fläche/offene Landschaft:
wie 6.1 und Maschendraht oder Laubgehölzhecken

4.5 Gelände:

Stützmauern auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1.00m zulässig.

4.6 Abstandsflächen

a. nach Art.6 und 7 BayBO
b. min. 5.00m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen

5. Grünordnung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen, spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode realisiert.
Die Maßnahmen werden im Zuge der Genehmigungsplanung durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne konkretisiert.

5.1 Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

5.2 Wasserhaushalt

Alle erforderlichen Flächenbefestigungen sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigung (Schotterrasen, Rasen- bzw. Splittfugenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster) auszuführen.

5.3 Pflanzmaßnahmen / Gehölzartenverwendung

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit 070 - Oberpfälzer Hügelland. Die Auswahl der zu verwendenden Gehölze erfolgt in Anlehnung an die potentiell-natürliche Vegetation des Planungsgebietes. Im Straßenseitenraum und auf Extremstandorten wird zusätzlich die "Liste der Gartenamtsleiter" zugrunde gelegt.

5.3.1 Pflanzgebot Bäume

a) Straßenseitenräume

Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorte für Bäume sind mit Bäumen aus der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen, und mindestens 3 Jahre durch fachgerechte Pflege in ihrer Entwicklung zu fördern. Im Bereich erforderlicher Ein- und Ausfahrten können die Pflanzenstandorte geringfügig variiert werden, die Pflanzenanzahl bleibt unverändert.

Artenliste:

- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn, Sorte
- Corylus colurna	Baumhasel
- Platanus acerifolia	Platane
- Quercus robur	Stieleiche

Mindest-Pflanzgrößen: Hochstamm, 3 X V, 16 - 18
Verankerung nach der Pflanzung mit Dreibock / Stammschutz mit Schilfmatten.

b) GE- Gebiet

Am westlichen Rand des GE-Gebietes wird auf der GE-seitigen Böschung des Lärmschutzwalles im Übergang zum WA-Gebiet die Pflanzung von 10 Laubbäumen innerhalb eines durchgehenden Grünstreifens festgesetzt. Die Pflanzliste unter a) wird hierfür um folgende Gehölze erweitert:

- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Betula pendula	Birke
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Prunus avium	Traubenkirsche
- Tilia cordata	Winterlinde

c) WA-Gebiet

Pro Wohngebäude ist auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens ein Hausbaum II. Ordnung oder Obstbaum aus den unten aufgeführten Artenlisten zu pflanzen:

- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
- Crataegus Carrierei	Apfeldorn
- Prunus in Sorten	Zierkirsche
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Obstbäume: heimische Sorten, möglichst aus regionaler Anzucht, als Hochstamm, Stammhöhe - Kronenansatz mindestens 180 cm.

5.3.2 Sträucher und Heckenpflanzungen

Die WA- und GE- seitigen Böschungen des Lärmschutzwalles werden mit jeweils 3-reihigen, frei wachsenden Strauchpflanzungen aus nachfolgender Artenliste bepflanzt. Grundstücksgrenzbepflanzungen und Randeingrünungen als frei wachsende Hecken werden ebenfalls aus nachfolgenden Gehölzarten zusammengestellt:

- Acer campestre	Feldahorn	Hei
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str
- Corylus avellana	Hasel	Str
- Crataegus monogyna	Weißdorn	Str
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str
- Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str
- Prunus spinosa	Schlehe	Str
- Rosa canina	Hundsrose	Str
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str
- Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei
- Viburnum opulus	Echter Schneeball	Str

Im WA-Gebiet sind als Randeingrünung auch geschnittene Hecken aus folgenden Gehölzen zulässig:

- Acer campestre	Feldahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Taxus baccata	Eibe

Mindestpflanzgrößen:
für Sträucher: V.STR 60-100
für Heister: 100-150

Folgende Gehölze sind als Heckengehölze nicht zulässig:
- Fichte und Blaufichte
- Kiefer
- Thuja in Sorten
- Zypressen und Scheinzypressen in Sorten

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 7 "Grünordnung" ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, durch Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erfüllt.

6. Immissionsschutz:

- Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet Buchmanngelände und den bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen ist ein aktiver Schallschutz in Lage und Höhe nach Anlage 3.4 der schalltechnischen Untersuchung 2203.0/2003-AS der Firma UTP Umwelt-Technik und Planung GmbH, vom 09.09.2003 zu errichten. Die Lärmschutzwände sind beiderseits hochabsorbierend im Sinne der RLS auszuführen.
- Die Bauweise ist auf E+D zu beschränken. Sofern eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen (II+D) realisiert werden soll, dürfen im Dachgeschoss auf den zu den Gewerbegebieten gewandten Gebäudeseiten keine öffenbaren Fenster von schützenswerten Räumen situiert werden (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, usw. gem. DIN 4109/11.89).
- Die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen ("Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber" usw.) dürfen in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit den Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit den Bauvorlagen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der, in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm v. 26.08.1998) genannten Immissionsrichtwerte an den Wohnnutzungen nachweist.
- in den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA" nicht überschreiten:

Tabelle 1: Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für die GE-Teilflächen "GE-Buchmanngelände"

Name	L_{WA}"Tag in dB(A)/m²	L_{WA}"Nacht in dB(A)/m²
GE 1 a"	55,5	40,50
GE 1 b"	57,0	42,00
GE 1 c"	57,5	42,50
GE 2"	46,5	31,50
GE 3"	45,5	30,50
GE 4"	48,0	33,00
GE 5"	48,0	33,00
GE 6"	49,0	34,00
GE 7"	48,0	33,00

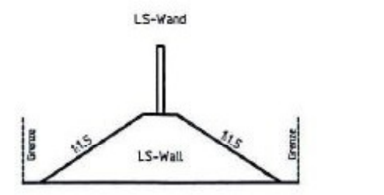
Tabelle 2: Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für die GE-Flächen "Maschek / Stadler"

Name	L_{WA}"Tag in dB(A)/m²	L_{WA}"Nacht in dB(A)/m²
GE Maschek 1 (Fl. 734/3)	65	50,00
GE Maschek 2 (Fl. 734/4)	60	45,00
GE Maschek 3 (Fl. 734/9)	60	45,00
GE Maschek 4 (Fl. 461)	60	45,00

- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Sofern anzusiedelnde oder bestehende Betriebe schalltechnisch beurteilungsrelevante Emmissionen verursachen, haben diese beim Genehmigungsantrag oder Änderungsanträgen anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 "Alternatives Verfahren" mit Co = 2 dB) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingentierten Flächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit den Bauvorlagen unaufgefordert vorzulegen. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde kann in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen verzichtet werden.

Vorschlag aktiver Lärmschutz

Lärmschutzwall- / wand



Lärmschutzwand
Lärmschutzwall

● Immissionsort

GE 1 Flächenunterteilung der Gewerbefläche nach Immissionsschutzgutachten

7. Denkmalschutz

Die archäologische Befundsituation muss im Vorgriff auf die Bebauung untersucht werden, gegebenenfalls notwendig werdende archäologische Ausgrabungen müssen vor Baubeginn und auf Kosten des Maßnahmeträgers durchgeführt werden.
Die Klärung der archäologischen Befundsituation erfolgt durch die fachliche Betreuung des Erdaushubes auf den Erschließungsstraßen (Wege, Kanal usw.) bzw. beim Grundaushub der einzelnen Gebäude. die Erdarbeiten müssen mit einem Bagger mit Humusschasufel nach Vorgaben des LfD erfolgen.
Es ist anzuraten, die Erdarbeiten rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn durchführen zu lassen, damit durch eine möglicherweise notwendig werdende archäologische Ausgrabung 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 Personalengpass oder kurzfrisig benötigter archäologischer Betreuung ist auf Fachpersonal einer Grabungsfirma zurückzugreifen. Im Falle, dass Bodendenkmäler auftauchen, muss ausreichend Zeit für deren fachgerechte Ausgrabung und Dokumentation eingeräumt werden.
Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

8. Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung:

Bezüglich des Regenwassers auf Privatgrund waren im Entwurf zum Bebauungsplan zwei Varianten dargestellt. Laut Bodengutachten Nr. 031019 vom Baugrundinstitut Klein & Winkelvoß GmbH, Lappersdorf ist die Versickerung ohne Probleme möglich. Daher soll wie in Variante 1 dargestellt das anfallende Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken an Ort und Stelle versickert werden und darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Allgemeines Wohngebiet:
Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Hochrainstraße einzuleiten. Das Regenwasser von den Straßenflächen muss gedrosselt (über Stauraumkanal) dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Hochrainstraße zugeführt werden. Die Nachweise über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanäle sind vom Vorhabensträger zu erbringen.
Anfallendes Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken ist an Ort und Stelle zu versickern und darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
Hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Gewerbegebiet:
Das Schmutzwasser ist über einen neu zu erstellenden Kanal in den Schmutzwasserkanal der Libourne- Allee einzuleiten.
Das Regenwasser der Straßenfläche des 1. Bauabschnittes ist über eine Mulden- bzw. Beckenversickerungsanlage breitflächig zu versickern. Ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal des geplanten Wohngebietes ist vorzusehen.
Für den 2. Bauabschnitt sind zwei Varianten möglich. Variante 1 sieht eine Versickerung des Oberflächenwassers über eine Mulden- bzw. Beckenversickerung vor. Der Notüberlauf ist in dieser Variante in den Regenwasserkanal in der Libourne- Allee einzuleiten.
Sollte jedoch die Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein oder nicht dauerhaft funktionieren ist das anfallende Oberflächenwasser der Straßenfläche gedrosselt (über Stauraumkanal) dem Regenwasserkanal in der Libourne- Allee zuzuführen.
Die Hydraulischen Nachweise für die Kanäle sind ebenfalls vom Vorhabensträger zu erbringen.
Das anfallende Oberflächenwasser von den einzelnen Gewerbegrundstücken ist zu versickern und darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Versickerungsanlagen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser nicht punktuell sondern flächenhaft versickert und eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird. Je nach Art und Nutzung der Grundstücke sind demnach geeignete Vorreinigungseinrichtungen (Absetzschacht mit Tauchwand etc.) zu errichten Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet in das Grundwasser (Versickerung) bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörden (WWA, Stadt) und ist mit diesen im Einzelfall abzustimmen. Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist zusätzlich erforderlich.

Bei der vorgesehenen Regen- und Schmutzwasserkanalisation ist die Verlegung der Leitungen zum Teil auf Privatgrund (zwischen Stadler und Müllner) erforderlich. Die erforderliche Eintragung des Leitungsrechts wurde bereits zwischen dem Eigentümer und der Sparkassen-Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG geschlossen. Das bestehende Wegerecht wurde dabei in ein Leitungsrecht abgeändert.

Oberflächenwasser:

siehe Begründung, Nummer 6.2

B. Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

▨ WA	Allgemeine Wohngebiete
▦ GE	Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

Wohngebiet:

o	offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0.30	GRZ (Grundflächenzahl) (§19 BauNVO) -Allgemeines Wohngebiet-
0.60	GFZ (Geschoßflächenzahl) (§20 BauNVO) -Allgemeines Wohngebiet-
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

Gewerbegebiet:

0.8	GRZ (Grundflächenzahl) (§19 BauNVO) - Gewerbegebiet-
1.6	GFZ (Geschoßflächenzahl) (§20 BauNVO) -Gewerbegebiet-
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- - -	Baugrenze

6. Verkehrsflächen

▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
🚶	Fussgängerbereich
V	Verkehrsberuhigter Bereich

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

●	Anpflanzen: Bäume
🟩	Vermeidungsmaßnahmen: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
▭	bestehender Betrieb nachrichtliche Darstellung
•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3	Parzellen-Nummerierung
⊓⊓	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

C. Hinweise durch Planzeichen

–o–	bestehende Grenzen
- - - - - - - - -	geplante Grenzen (innerhalb des Geltungsbereiches)
529	Flurstücksnummern
⌒	Höhenlinien (ü.N.N.)
▭ 6	bestehende Gebäude
▭	geplantes Gebäude
▥	geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
⊤⊤	Böschungen (jetziges Gelände)
▭	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

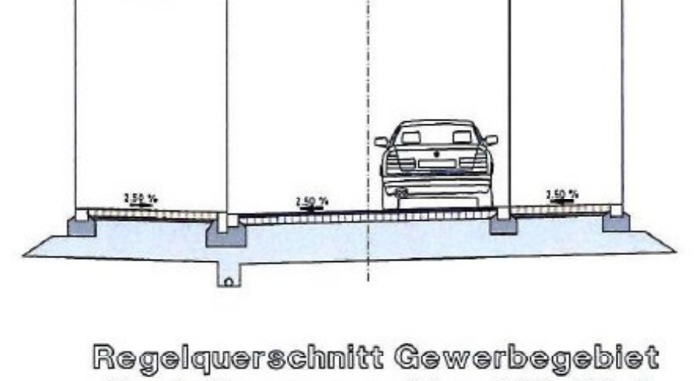
D. Hinweise durch Text

(siehe Anlage 4 ; Textlicher Teil)

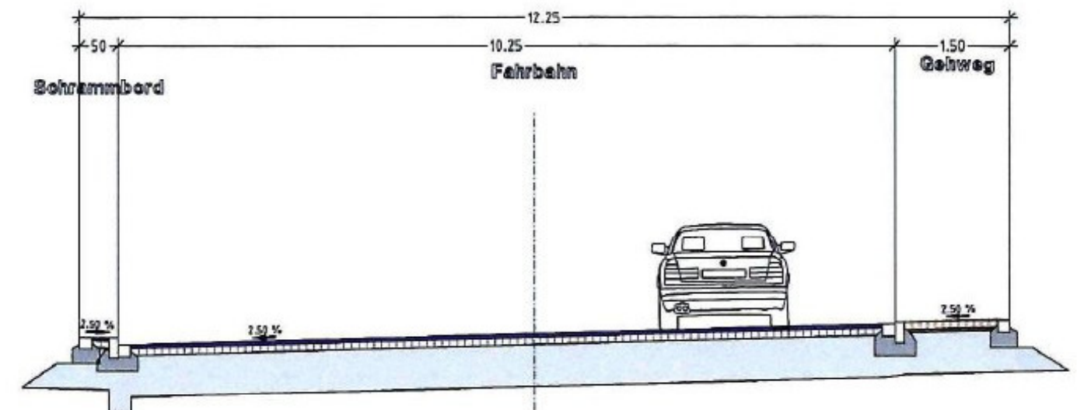
Inhaltsangabe:

1. Verfahrensablauf
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Allgemeine Beschreibung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen
5. Begründung nach §9 Abs.8 BauGB
6. Erschließung
7. Begründung zur Grünordnung
8. Immissionsschutz
9. Sonstiges
7. Grünordnung
8. Sonstiges

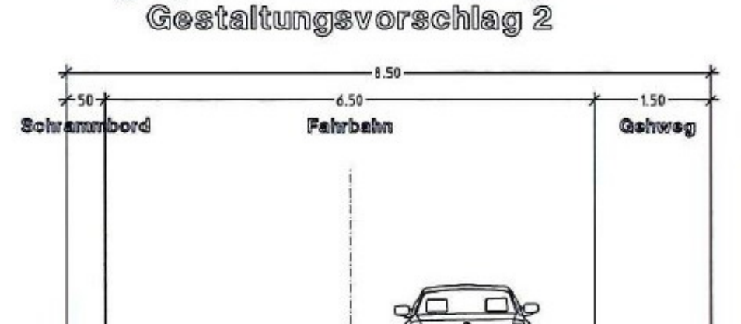
Regelquerschnitt Wohngebiet



Regelquerschnitt Gewerbegebiet
Gestaltungsvorschlag 1 für BA 1



Regelquerschnitt Gewerbegebiet
Gestaltungsvorschlag 2



VERBINDLICHER BAULEITPLAN
(BEBAUUNGSPLAN)
mit integrierter Grünordnung

Stadt Schwandorf

"Buchmanngelände"
in Schwandorf

ohne Maßstab

MIT STADTRATSBESCHLUSS VOM

Stadt Schwandorf ____________
~~1. Bürgermeister~~
Helmut Hey
Oberbürgermeister

Vorentwurf:	22.04.2003
Entwurf:	05.05.2004
Endfassung:	30.11.2004

RENNER CONSULT & PARTNER GmbH
Ingenieurbüro für
Bau- und Umwelttechnik
92224 Amberg, Marienstraße 6
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
92421 Schwandorf, Friedrich-Ebert-Str. 57

REINHOLD GALLI, LandschaftsArchitekt BDLA
Architekturbüro für
Objekt- und Landschaftsplanung
92286 Rieden, Max-Reger-Str. 17
Tel.: 09624/1016 Fax: 09624/1880

AM - PM - 01903-222 - BEBAUUNG.PLT

CARD/1