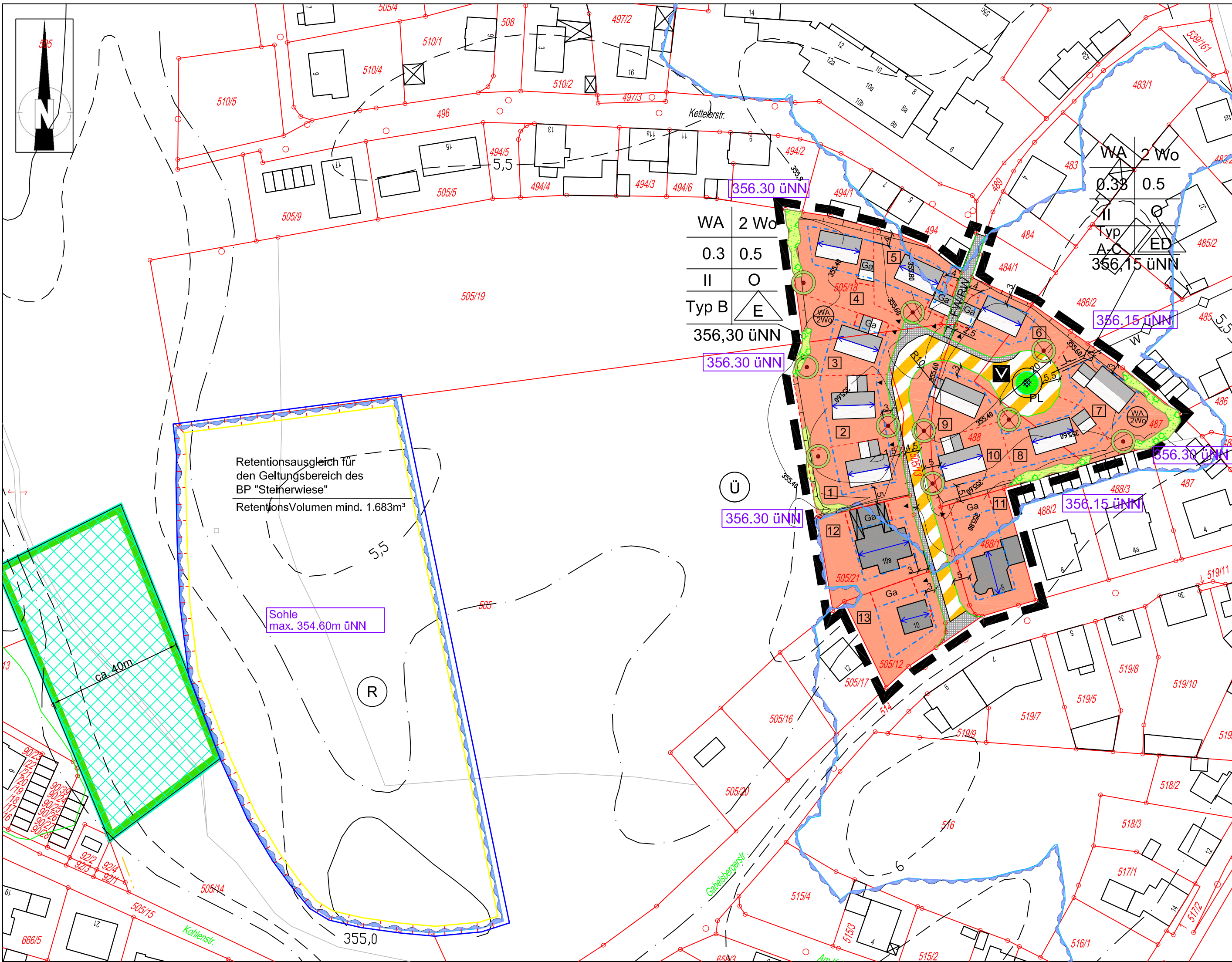




III. Textliche Festsetzungen

III. A. Bebauungsplan

A. 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

Anzahl der Wohnungen: 2 Wo
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
max. zulässige GRZ (entsprechend der Nutzungsschablone): **0,3 bzw. 0,33**

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

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: **II**

1.3 Bauweise
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig sind ausschließlich Einzel- und/oder Doppelhäuser (entsprechend der Nutzungsschablone)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Stichstraße
Sie ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Neben der befestigten Fahrbahn ist ein gepflasterter Mehrzweckstreifen - hier werden die notwendigen Leitungen verlegt – höhengleich mitzuführen bis zum Wendehammer. Die Einfahrt im Süden ist gesondert gekennzeichnet (Pflasterung); dass heißt, sie muss sich deutlich absetzen, z.B. mittels Belagswechsel.

Höhen:
Im Bereich der bestehenden Zufahrten sind die Höhen zu übernehmen;
ansonsten gilt die Bestimmung laut 1.6 Abs. 3.

1.5 Wasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
Grundwasser:
Unterkellerungen sind in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) auszuführen. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen auf Unterkellerungen zu verzichten. Heiztallagerung ist nicht zulässig.
Hochwasser:
Der Ersatz für den Verlust an Retentionsvolumen V1 (sh. Begründung XVI Hochwasser/Retentionsvolumen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Anlage einer Geländevertiefung im Bereich der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche herzustellen. Die Realisierung und Terminierung der Ausgleichsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

III. Textliche Festsetzungen

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Hochwasserschutz:
Das Geländeniveau des Baugebiets im Westen (Parzellen 1-5) ist mindestens auf das Niveau von 356,30 üNN und das übrige Planungsgebiet mit Erschließungsstraße ist mindestens auf 356,15 üNN (= 35 cm über HQ100 355,80 üNN anzuheben (nach Regelschnitt "Geländeaufüllung" in Begründung XVI Anlagen GOP).
Die Höherlegung des Baugebiets ist vom Erschließungsträger vor Bebauung der einzelnen Parzellen in einem Zug auszuführen.
Das Baugebiet muss einen wirksamen "Riegel" zum Überschwemmungsgebiet hin bilden. Entlang der nördlichen und südlichen Grenzen ist an die bestehenden Geländehöhen anzuschliessen.

Retentionsausgleichsfläche:
Für den ermittelten Volumenanteil V1 von 1.683 m³ ist eine flache, großräumige Geländevertiefung anzulegen (Standort nach Plan). Dabei kann nur der Aushub bis 20 cm über dem angenommenen Grundwasserstand angerechnet werden (>354,60 üNN).

Grenze zur Straße:
An der Straße ist die OK der gepflasterten Erschließungsstraße als Höhe des Geländes einzuhalten.

An den Parzellengrenzen müssen die Höhen an die umliegenden Grundstücke angeglichen werden - Böschungsneigungen sind mindestens im Steigungsverhältnis 1:2 auszubilden.

A. 2. Örtliche Bauvorschriften gem. BayBO

2.1 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.

Bautypen:
Im Geltungsbereich kann zwischen folgenden Bautypen gewählt werden:

TYP A	Wandhöhe: Dachform/-neigung: flaches Satteldach Zeltdach, Walmdach Dachüberstand: Ortgang Traufe	max. 6,50 m 10° - 25° max. 0,3 m max. 0,5 m
TYP B	Wandhöhe: Dachform/-neigung: steiles Satteldach Dachüberstand: Ortgang Traufe	max. 4,20 m 35° - 45° max. 0,3 m max. 0,5 m
TYP C	Wandhöhe: Dachform/-neigung: Pultdach Dachüberstand: Ortgang Traufe	max. 8,0 m max. 15° max. 0,3 m max. 1,5 m

I. Planliche Festsetzungen

I A. Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

2.1 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl
2.2 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o offene Bauweise
3.2 nur Einzelhäuser zulässig
3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.4 Baugrenze
3.4 festgesetzte Firstrichtung

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.2 Verkehrsberuhigter Bereich
4.3 Einfahrt
4.4 höhengleicher Mehrzweckstreifen
Belagwechsel zur Verkehrsberuhigung im Kreuzungsbereich
4.5 FWRW Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen § 9(1) Nr. 22
5.2 Aufschüttung gem. §9(1) Nr. 17
5.3 Abgrabung gem. §9(1) Nr. 17
Retentionsausgleichsfläche
5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

5.5 Nutzungsschablone

1	2	1 = Art der baulichen Nutzung	6 = Bauweise
3	4	2 = max. Zahl der Wohnungen	7 = Bautypen
5	6	3 = max. zulässige Grundflächenzahl	8 = Haustyp
7	8	4 = max. zulässige Geschossflächenzahl	9 = Mindesthöhe üNN des neuen Gelände
	9	5 = max. Zahl der Vollgeschosse	

5.6 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21)

I. Planliche Festsetzungen

I B. Grünordnungsplan

1. Festsetzungen Grünordnung - ÖFFENTLICHER BEREICH

Baum zu pflanzen PL
Wendehammer - Strassenraum : PLATANUS X ACERIFOLIA (PLATANE)
mind. Qual. : H., 3kv., e.w.St., m. DB., STU 20-25
Unterwuchs : Baumscheibe (D 2m) : Rosa rugosa 'Dagmar Hartup' - 3,5SL/m²
Einfassung Granitgrinstein 1-Zeller

2. Festsetzungen Grünordnung - PRIVATBEREICH

Hausbaum
Artauswahl im rückwärtigen Gartenbereich : heim. Obstbäume gem. Artenliste (s. Textteil)
mind. Qualität : H., 3kv., e.w.St., m. DB., STU 12-14

Art im Vorgarten (Strassenraum) : SORBUS AUCUPARIA (Eberesche)
SORBUS INTERMEDIA (Mehlbeere)
mind. Qualität : H., 3kv., e.w.St., m. DB., STU 12-14

3. Festsetzungen ökologische Ausgleichsfläche (3.531m²)

Extensive Grünlandnutzung
Pflege 1.-3. Jahr: 3x Mahd/Jahr (1. Mahd frühestens Mitte Juni)
Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung
Pflege ab 4. Jahr: 2x Mahd/Jahr (Mitte Juni + Spätherbst)
Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft , den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1a, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

4.1 **Hochwasserrückhaltebecken**
Retentionsmulde: V= mind. 1.683m³

II. Planliche Hinweise

II A. Bebauungsplan

Überschwemmungsgebiet
HQ100 Naab 355,80m üNN (nachrichtliche Übernahme)

bestehendes Gebäude
 vorgeschlagenes Gebäude
 Parzellenummer

Höhenanschluss Geländebestand
 Wasserleitung, unterirdisch
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Höhenlinie

II. Planliche Hinweise

II B. Grünordnungsplan

Empfehlungen Grünordnung-Privatbereich

Hecke zu pflanzen
Artauswahl : CORYLUS AVELLANA (Hasel)
AMELANCHIER LAMCKII (Felsenbirne)
CORNUS SARGOLAE (Roter Hartiegel)
CORNUS ALBA (Sibirischer Hartiegel)
LONICERA XYLOSTEUM (Heckenkirsche)

VIBURNUM OPULUS (Schneeball)
SAMBUCUS NIGRA (Schwarzer Hollunder)
LIGUSTRUM VULGARE (Liguster)
STRAUCH-WEIDEN
STRAUCH-ROSEN

Pflanzabstand 1m x 1,50m im Raster, in Gruppen von mind. 2St. einer Art
mind. 2-3 reihig
mind. Qual. : Str., 2kv., 100-150

Aufstellung:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Schwandorf hat am **30.03.2006** in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss vom **06.05.2003** für den Bebauungsplan "Steinerwiese" bekräftigt und den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Steinerwiese" sowie den Vorentwurf des Umweltberichtes (gem. § 2 (4) BauGB) gebilligt.

Vorentwurfsphase:

Für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Steinerwiese" i.d.F. vom **30.03.2006** wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB in der Zeit vom **11.05.2006** bis einschließlich **14.06.2006** und der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4(1) BauGB in der Zeit vom **03.05.2006** bis einschl. **29.07.2006** durchgeführt.

Entwurfsphase:

Für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Steinerwiese" i.d.F. vom **13.07.2006** wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom **11.08.2006** bis einschließl. **22.09.2006** und der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4(2) BauGB in der Zeit vom **21.08.2006** bis einsch. **22.09.2006** durchgeführt. Für den geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Steinerwiese" i.d.F. vom **29.03.2007** wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange innerhalb einer verkürzten Auslegung gem. § 13 (2) in der Zeit vom **18.10.2007** bis einschließl. **06.11.2007** durchgeführt.

Satzung:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluß vom **21.04.2008** den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinerwiese" in der Fassung vom 17.04.2008 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung:

Die Satzung i.d.F. vom 17.04.2008 wird daraufhin ausfertigt.

Schwandorf, den
Stadt Schwandorf

.....
Helmut Hey, Oberbürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde vom bis einsch. gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit gem. § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Schwandorf, den
Stadt Schwandorf

.....
Helmut Hey, Oberbürgermeister

III. Textliche Festsetzungen

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 Gauen 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.
Grundrissproportionen: Das Verhältnis von Grundrisslänge zu Grundrissbreite (Giebel) ist min. 1,3 : 1 auszubilden.
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.

2.1 Nebenanlagen
im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen möglich.

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

2.3 Anzahl der Stellplätze
pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen:
1 Wohneinheit: 2 Stellplätze; 2 Wohneinheiten: 3 Stellplätze

2.4 Einfriedung
Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen
Straßenseitig sind senkrechte Holz- bzw. Metallzäune sowie lebende Zäune aus einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche zulässig.
Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen
Hier sind auch Maschenrahtzäune zulässig. Diese müssen mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Oberirdische Zaunsockel sind nicht zugelassen.

2.5 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

III.B. Grünordnungsplan

Versiegelte Flächen
Zu befestigende Flächen sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken und dabei sind Garagenzufahrten und Stellplätze in durchlässigem Belag auszuführen (z. B. wasserdurchlässige Beläge, Beläge auf Fuge gesetzt, Rasengittersteine etc.). Das Ausleiten der Oberflächenwasser auf die Straße ist nicht erlaubt.

Privater Bereich - Hausbäume:
Je Grundstück ist die Pflanzung eines *kleinkronigen Baumes* (III. Ordn.) als *Hochstamm* festgesetzt. Die Baumstandorte werden auf den jeweiligen Grundstücke für die Bereiche Vorgarten oder rückwärtiger Garten verbindlich festgesetzt. Die unterschiedliche Artenauswahl für Vorgarten und rückwärtigen Gartenteil ist unter I B Grünordnungsplan festgesetzt.

IV. Textliche Hinweise

IV.A. Bebauungsplan

1. Oberflächenwasser:
Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (TRENGW) sind zu beachten.
Aus Gründen des Gewässerschutzes und im Hinblick auf die zumindest zeitweise sehr hohen Grundwasserstände sind bei Bauarbeiten die erforderlichen Grundstücksentwässerungspläne gemäß EWS zur Prüfung und schriftlichen Zustimmung vorzulegen.
Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Maßnahmen der Hochwasserschutzliebel zu beachten (Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen).

2. Bodenschutz
Sollten im Rahmen der Ausführung der (baurechtlich genehmigungsfrei gestellten) geplanten Bauwerke (z.B. bei der Ausführung der Erdarbeiten für die Fundamente oder der Rohrleitungen) Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen/Verschmutzungen (z.B. auffällig reichendes oder verfestetes Bodenmaterial) aufgefunden werden, ist dies der Stadt Schwandorf und dem Landratsamt - Team 320/Bodenschutz - unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind sodann durch die Baugenehmigungsbehörde einzustellen und dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch die zuständige Behörde fortgesetzt werden.

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

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

5. Versorgungsleitungen:
Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist innerhalb der Straßenbauarbeiten der neuen Erschließungsstraße unterirdisch möglich (vorgesehen im Bereich Mehrzweckstreifen).

IV.B. Grünordnungsplan

Schutzzone längs der Versorgungsleitungen:
Unterirdische Leitungen müssen mind. 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.

Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich :
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,0 m haben, Sträucher und Bodendecker mind. 0,5 m.

Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern / Hecken :
Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47 ff zu beachten.

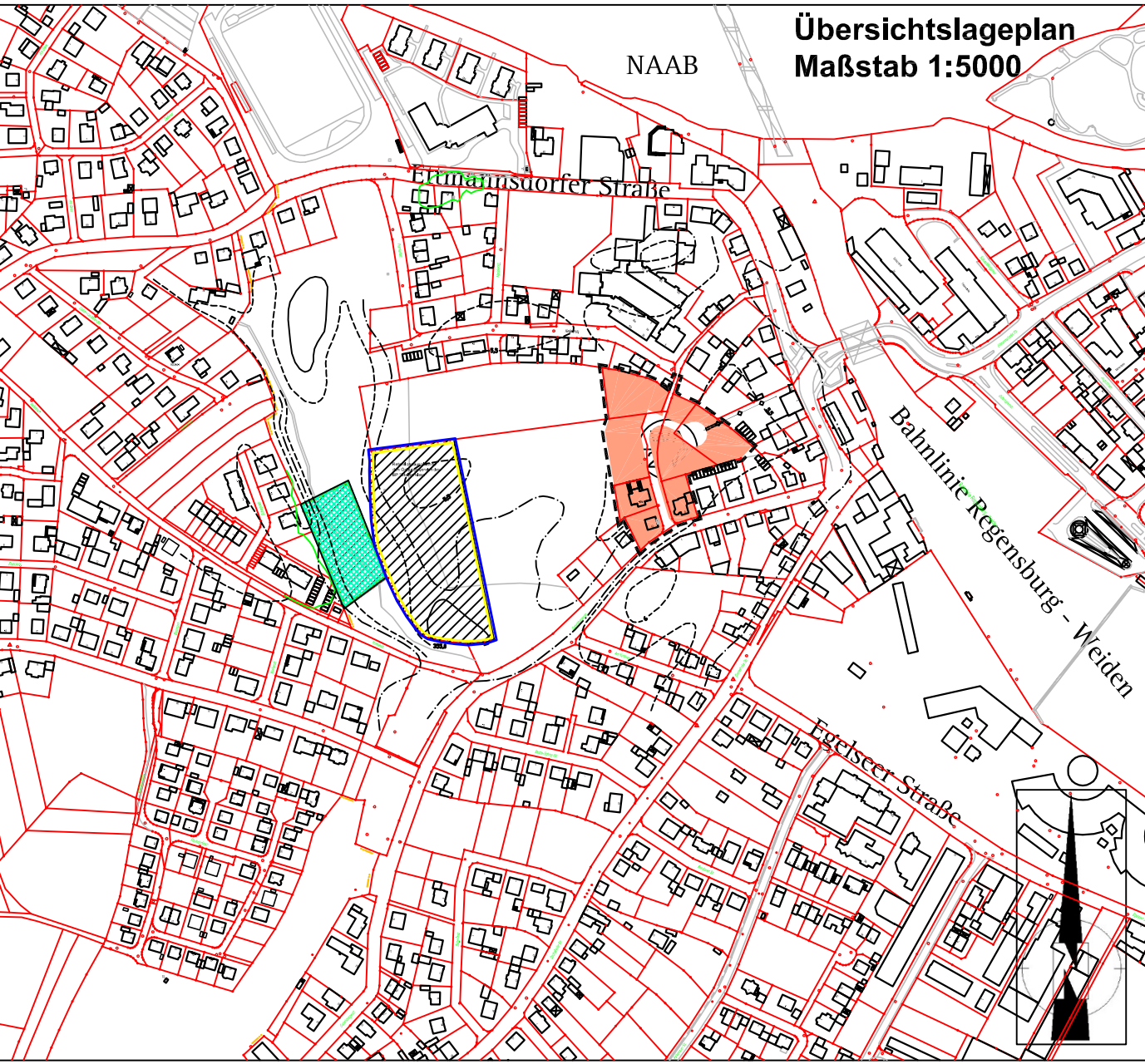
Heckenpflanzungen
Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen entstehen in Teilbereichen Böschungen von bis zu 90 cm Höhe zum benachbarten Geländeanschluss. Insbesondere entlang der westlichen Grenze zur freien Landschaft hin, ist eine lockere Eingrünung aus überwiegend heimischen Gehölzen aus landschaftsplanerischer Sicht unverzichtbar. Somit empfiehlt der Grünordnungsplan den Privatbesitzern diese Pflanzung mit entsprechender Artenauswahl gemäß Planlicher Hinweise unter Punkt II B.

Flachdächer
sollten extensiv begrünt werden (Abflusssdämpfung)



Große Kreisstadt Schwandorf

Übersichtslageplan
Maßstab 1:5000



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinerwiese"

Maßstab 1:1000
17.04.2008

Bebauungsplan:
Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Integrierter Grünordnungsplan:
W. Röth GmbH Landschaftsarchitekten
Kaiser-Wilhelm-Ring 14, 92224 Amberg