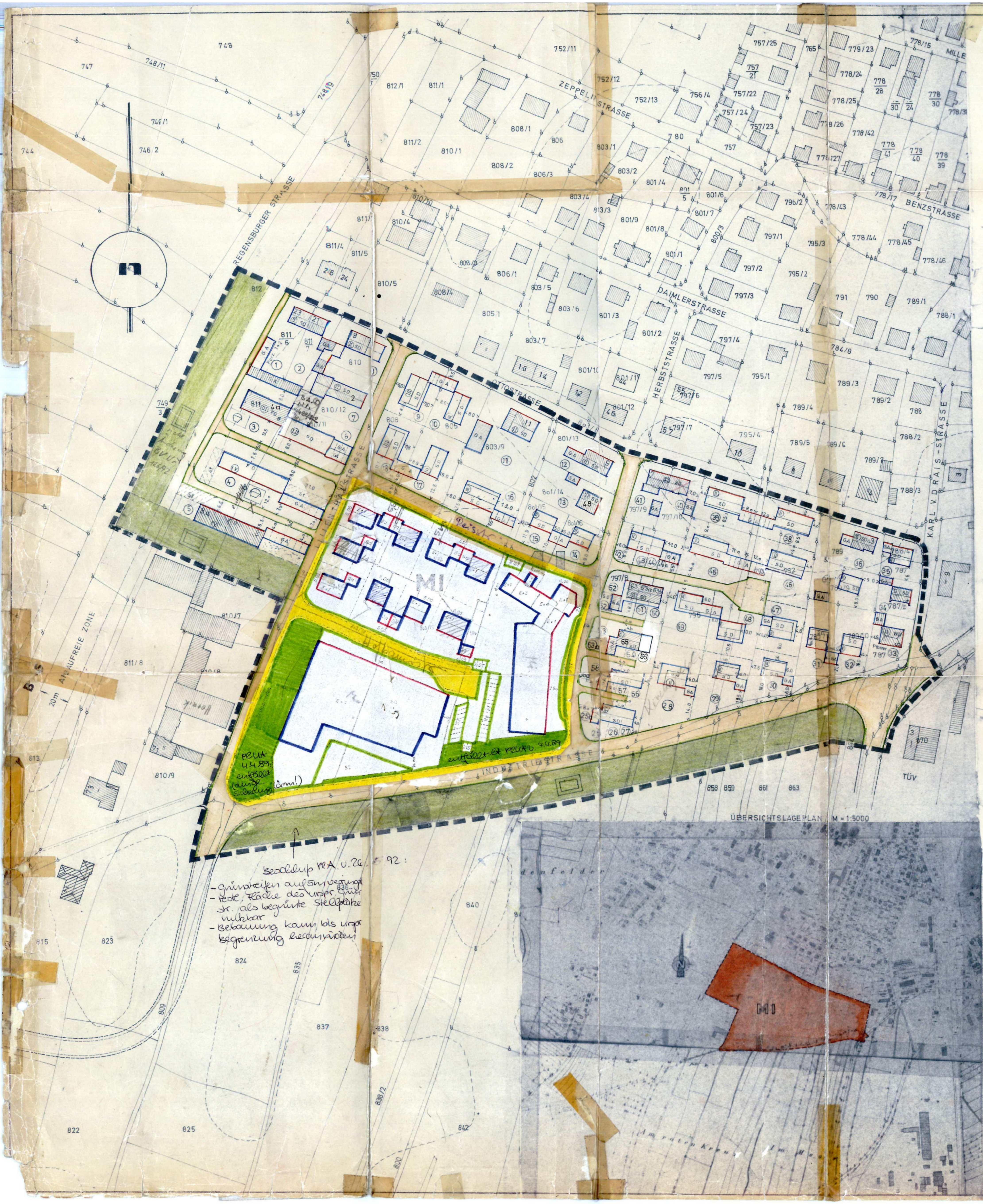


Beschluß PRA v. 26. 5. 92:
- Grünstreifen auf 5m verringert
- restl. Fläche des urspr. Grünstr. als begrünte Stellplätze nutzbar
- Bebauung kann bis urspr. Begrenzung heranrücken

ZEICHEN ERKLÄRUNG:

MI Mischgebiete

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenflächen

Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße

St Stellplätze

GSt Gemeinschaftsplätze

GGa Gemeinschaftsgaragen

GRÜNFLÄCHEN

🟩 Grünflächen — Grünstreifen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBaug. vorgesehen zur Abschirmung des Mischgebietes gegenüber dem südlichen u. westlichen angrenzenden Industriegebiet

Spielplatz

MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG

Römische Ziffer im Kreis — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE z.B. (II) (zwingend)

GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (0,8)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

g geschlossene Bauweise

Baulinie (zinnoberrot)

Baugrenze (ultramarineblau)

▨ WOHNHAUS SATTELDACH

▨ WOHNHAUS WALMDACH

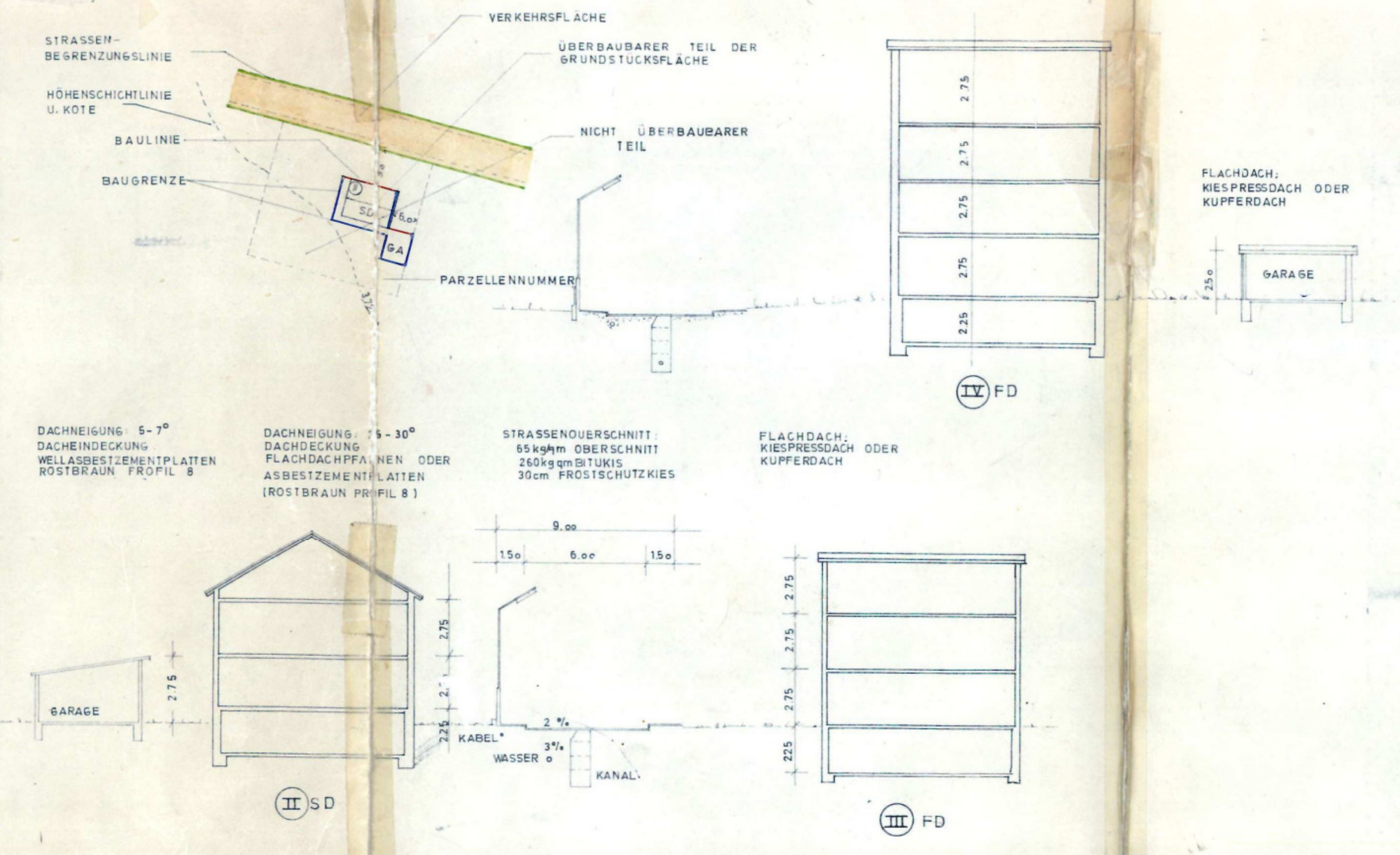
Wirtschafts- u. Industriegebäude

Bestehende Grenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebaungsplan

Geplante Wohnbebauung mit eingetragener Firstrichtung und der Geschossflächenzahl

II = 2 Vollgeschosse
GA = Garage
SD = Satteldach
WD = Walmdach
FD = Flachdach


VERKEHRSFLÄCHE
STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE
ÜBERBAUBARER TEIL DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
HÖHENSCHICHTLINIE U. KOTE
BAULINIE
NICHT ÜBERBAUBARER TEIL
BAUGRENZE
SD
GA
6.00
PARZELLENNUMMER
FLACHDACH: KIESPRESSDACH ODER KUPFERDACH
2.75
2.25
(IV) FD
FLACHDACH; KIESPRESSDACH ODER KUPFERDACH
GARAGE
2.50
DACHNEIGUNG 5-7° DACHEINDECKUNG WELLASBESTZEMENTPLATTEN ROSTBRAUN PROFIL 8
DACHNEIGUNG 25-30° DACHDECKUNG FLACHDACHPFANNEN ODER ASBESTZEMENTPLATTEN (ROSTBRAUN PROFIL 8)
STRASSENQUERSCHNITT: 65kg/qm OBERSCHNITT 260kg qm BITUKIS 30cm FROSTSCHUTZKIES
FLACHDACH: KIESPRESSDACH ODER KUPFERDACH
9.00
1.50
6.00
1.50
GARAGE
2 %
3 %
KABEL
WASSER
KANAL
(II) SD
(III) FD

BEGRÜNDUNG:

gemäß § 9 des BBauG

1. Die Stadt Schwandorf beabsichtigt auf Grund der regen Nachfrage die Ausweisung eines größeren Mischgebietes, das südlich an die Stadt Schwandorf anschließt und westlich von der B 15 begrenzt wird.

   Die vorgesehene Ausweisung bewegt sich innerhalb des vorhersehbaren Wohn- und Gewerbebedarfes, wobei die Bebauung nicht nur Siedlungsfunktion für die Stadt Schwandorf, sondern auch für die Gemeinde Dachelhofen hat.

2. Der Ausbau der B 15 hat gute verkehrsmäßige Voraussetzungen nach Regensburg geschaffen.

   Für die Ausweisung des Baugebietes im Moos ist keine kontinuierliche Erweiterung der Bebauung im Bezug auf den Stadtrand gegeben.

   Der Baugrund ist bautechnisch einwandfrei.

   Ein ziemlich konstanter Grundwasserstand ist auch gewährleistet. Es fallen somit keine besonderen Gründungsmaßnahmen an.

   Der größte Teil der Wasserversorgung ist in diesem Gebiet bereits bestehend und ausreichend. Für wasserintensive Betriebe ist die Versorgung in Frage gestellt und müßte von Fall zu Fall gesondert untersucht werden. Durch das Gebiet führt bereits eine Entwässerungsleitung in entsprechender Dimensionierung an die Einzelgrundstücke angeschlossen werden können, somit dürften die Siedlungs-wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sein.

3. Die bodenordnenden Maßnahmen werden unter Mitwirkung der Stadt bei Kauf und Aufteilung des Baugeländes durchgeführt.

4. Erschließungsleitungen:

Wasserversorgung	ca. 640 lfdm	á DM 25,--	=	ca.	16.000,-- DM
Kanal	ca. 810 lfdm	á DM 250,--	=	ca.	202.500,-- DM
Stromanschlüsse	ca. 34 Stück	á DM 1500,--	=	ca.	51.000,-- DM
Straße	ca. 1095 lfdm	á DM 500,--	=	ca.	547.500,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 27 Stück	à DM 1000,--	=	ca.	27.000,-- DM
Gesamte Erschließungskosten geschätzt:			=		844.000,-- DM

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. **Nutzungsart:**
   Das Baugebiet ist "MISCHGEBIET" im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 1968, BGBL I s 1237 in offener Bauweise. Soweit geschlossene Bauweise in Frage kommt, ist dies auf der jeweiligen Parzelle als " g " vermerkt.

2. **Hauptgebäude:**
   Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich.- Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 45 cm, am Ortgang bis zu 30 cm; - Außenputz als Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben.

3. **Nebengebäude** (Garagen)
   Zugelassen sind gemauerte Nebengeäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengeäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen.

4. **Außenwerbung:**
   Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0.30 qm und eine Ausladung von 0.60 m nicht zu überschreiten.

5. **Einfriedung:**
   Zulässig sind an der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,10 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungematerial zu verwenden, und zwar an der Straße zugewandten Seite Lattenzaun, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze Lattenzaun oder Maschendraht. Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

6. **Terrassen:**
   Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7. **Bepflanzung:**
   Die Vorgärten sind als ZIERGARTEN anzulegen und als solche zu unterhalten.

8. **Freileitungen:**
   Freileitungen mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig, im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der Straße abgewandten Dachflächen zu errichten.

9. **Abstandsflächen**
   die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude gemäß Art. 6 Abs. 3.1 mit Art. 7 Abs. 6 Bay.BO - seitliche Nachbargrenze - haben bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß 4.00 m, bei 3 Vollgeschossen mindestens 9.00 m und bei 4 Vollgeschossen mindestens 12.00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenze größere Abstände ergeben. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Parzellen, soweit sich auf diesen bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abständeflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 der BO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen und vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965
Ort, Datum

....
Vermessungsdienststelle

....

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Schwandorf, dem 5. SEPT. 1968
GEÄ am 27. NOV 68 GEÄ am 4.3.70 GEÄ am 12.2.71
GEÄ am 13.4.71
Architekt

ALBERT LOTTER
ARCHITEKTUR- UND INGENIEUR-BÜRO
8460 Schwandorf - Krondorf, Tel. 2280
8473 Pfreimd, Schloßhof 15, Tel. 360

Lotter

Beschluß der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes	23.1.68 BESCHL. NR. 19
Beschluß der Stadt über die Bewilligung des Bebauungsplanes	12.8.68 BESCHL. NR. 186
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften	10.12.68 — 10.1.69
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl.I S 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vomm 22. Juni 1961 (Bay.GVBl s 161 und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 25. Januar 1952 (BayBS I Seite 461) und Art. 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung. vom 21.8.1969 GVBL Seite 263	15.6.71 BESCHL. NR. 107 11.2.69 BESCHL. NR. 7 28.7.70 BESCHL. NR. 186
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung	5. 8. 71 RE Nr. II 11 - 1191 SAD 32
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung.	Schwandorf, Rathaus, Zi. 26 vom 13. 9. bis 13. 10. 71 4. Sept. 1971

STADT SCHWANDORF

VERBINDLICHER BAULEITPLAN

BEBAUUNGSPLAN

„IM MOOS"

M = 1:1000