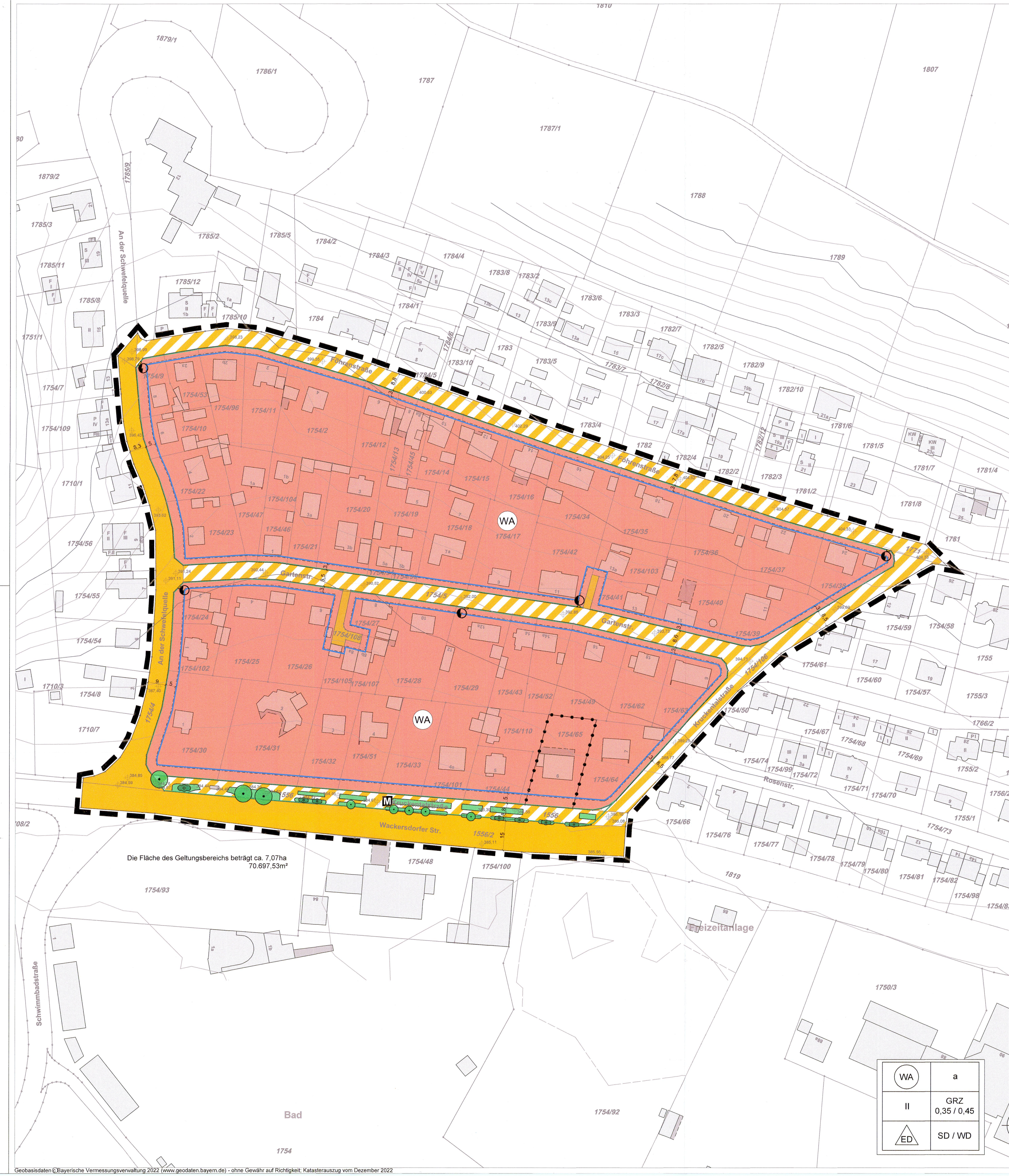


Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 2022 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit; Katasterauszug vom Dezember 2022

Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — *PlanzV 90; Anlage Punkt 15.13.*

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16 und 22 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet — *PlanzV 90; Anlage Punkt 1.1.3.*

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze — *PlanzV 90; Anlage Punkt 3.5.*

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) — *PlanzV 90; Anlage Punkt 15.3.*

🟧 Straßenverkehrsflächen — *PlanzV 90; Anlage Punkt 6.1.*

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Tempo-30-Zone — *PlanzV 90; Anlage Punkt 6.3.*

M Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: : gemischter Geh- und Radweg

🟧 private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie — *PlanzV 90; Anlage Punkt 6.2.*

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩 öffentliche Grünfläche

Bäume Bestand (zu erhalten) im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Sträucher Bestand (zu erhalten) im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 12, 13 BauGB)

Fläche für eine Versorgungslage mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — *PlanzV 90; Anlage Punkt 15.14.*
innerhalb eines Baugebiets gem. §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
hier: bestandsgeschützte Nutzung, die im WA ausnahmsweise zugelassen und nicht eingeschränkt werden

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung PlanzV 90; Anlage Punkt 1.1.3.	Bauweise a = Abweichende Bauweise
max. zulässige Vollgeschosse PlanzV 90; Anlage Punkt 2.7.	Grundflächenzahl (GRZ1 / GRZ 2) PlanzV 90; Anlage Punkt 2.5.
ED Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Dachformen Satteldach / Walmdach

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

325 — Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer

Bebauung Bestand § 1 Abs. 10 BauNVO

362 m ü.NN — Höhenlinien der Bay. Vermessungsverwaltung interpoliert auf Grundlage der DGM 25 Koordinaten in Meter über Normal Null (m ü. NN.)
(Geländeorientierungswert aufgrund der Maßhaltigkeit)

392,00 — Höhenlage Kanalschachtdeckel Oberkante
(in Meter über Normal Null m ü. NN.)

Bestandsschutz

***Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO** gelten die im Folgenden genannten Festsetzungen **nicht** für die bereits errichteten Gebäude. Die bereits errichteten Gebäude auf den Flurnummern* 1754/2, 1754/9, 1754/10, 1754/11, 1754/12, 1754/13, 1754/14, 1754/15, 1754/16, 1754/17, 1754/18, 1754/19, 1754/20, 1754/21, 1754/22, 1754/23, 1754/24, 1754/ 25, 1754/26, 1754/27, 1754/28, 1754/29, 1754/30, 1754/31, 1754/32, 1754/33, 1754/34, 1754/35, 1754/36, 1754/37, 1754/38, 1754/39, 1754/40, 1754/41, 1754/42, 1754/43, 1754/44, 1754/45, 1754/46, 1754/,47, 1754/49, 1754/51, 1754/52, 1754/53, 1754/62, 1754/63, 1754/64, 1754/65, 1754/94, 1754/95, 1754/96, 1754/101, 1754/102, 1754/103, 1754/104, 1754/105, 1754/107, 1754/108, 1754/110; ***der Gemarkung Schwandorf** haben Bestandsschutz.*

Wären bei der Festsetzung dieses Baugebiets bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als allgemeines Wohngebiet muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Sollten die Gebäude abgerissen und neu errichtet werden, so richtet sich die Bewertung des Vorhabens nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Diese Festsetzungen gelten auch für die Änderungen und Ergänzung des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO), (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Das durch das Planzeichen **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets** abgegrenzte Grundstück (Flurstück 1754/65) genießt Bestandsschutz.

1.1.2 Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Räume zulässig für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 ff BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird in der Fläche des allgemeinen Wohngebiets (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von **0,35** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von **0,45** überschritten werden. (§19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

1.2.2.1 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

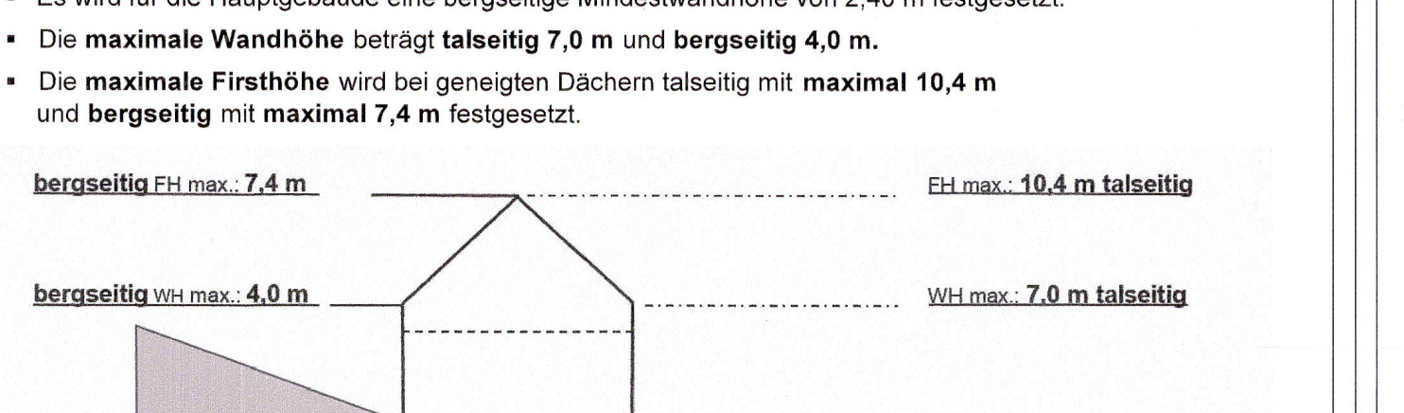
In der Fläche des allgemeinen Wohngebietes werden bei den Hauptgebäuden max. zwei (**II**) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt. Bei Nebengebäuden ist max. ein (**I**) Vollgeschoss zulässig.

1.2.2.2 Höhenlage der Gebäude

Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhen und Firsthöhe ist der Schnittpunkt der jeweils bergseitigen oder talseitigen Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche.

1.2.2.3 Wandhöhe und Firsthöhe

- Es wird für die Hauptgebäude eine bergseitige Mindestwandhöhe von 2,40 m festgesetzt.
- Die **maximale Wandhöhe** beträgt **talseitig 7,0 m** und **bergseitig 4,0 m.**
- Die **maximale Firsthöhe** wird bei geneigten Dächern talseitig mit **maximal 10,4 m** und **bergseitig** mit **maximal 7,4 m** festgesetzt.


bergseitig FH max.: 7,4 m
FH max.: 10,4 m talseitig
bergseitig WH max.: 4,0 m
WH max.: 7,0 m talseitig
NATÜRLICHE GELÄNDEOBERFLÄCHE

- Die Mindestwandhöhe von 2,40 m und die festgesetzten Höchstmaße der Wand- und Firsthöhe sind über der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.
- Ermittlung der Wandhöhe:
  Die Wandhöhe wird senkrecht zur Außenwand gemessen. Sie ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
- Ermittlung der Firsthöhe:
  Die Firsthöhe wird senkrecht zur Außenwand gemessen. Sie ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der gedachten waagrechten Verlängerung des oberen Abschlusses des Daches (höchster Punkt des Daches).
- Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen.

1.2.2.4 natürliche Geländeoberfläche Flurnummer 1754/36

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1754/36 sind Auffüllungen als Angleichung an die Nachbargrundstücke bis maximal zur natürlichen Geländeoberfläche der angrenzenden Grundstücke zulässig. Eine Auffüllung für die OK EG ist nur für den Vorderlieger, zwischen der Straße und der Nordfassade, maximal bis zur OK Straße zulässig. Die durch die Auffüllungen angepasste Geländeoberfläche ist anschließend als unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe anzunehmen.

1.2.3 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass für die Errichtung eines Einzelhauses mindestens 500 Quadratmeter Grundstücksfläche vorzuweisen sind.
- Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mindestens 350 Quadratmeter Grundstücksfläche vorzuweisen sind.
- Im Plangebiet sind je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus, vgl. 2.3) maximal 5 Wohneinheiten zulässig.
- Ausnahmsweise kann bei Bestandsgebäuden, unabhängig ihrer Grundfläche, das Dachgeschoss oder das Kellergeschoss als 5. Wohneinheit ausgebaut werden, sofern die natürliche Hangneigung die Freilegung des Untergeschosses zuläßt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig.

2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind durch Baugrenzen vorgegeben und der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

2.3 Erweiterte Baukörperfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

2.3.1 Einzelhaus

Für die Errichtung von Hauptgebäuden als Einzelhaus unabhängig ihrer Lage innerhalb der Baugrenzen werden folgende erweiterte ober-/unterirdische Baukörperfestsetzungen getroffen:

- Maximale Länge des Baukörpers (Gemessene Länge parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie):
  20 m
- Maximale Tiefe des Baukörpers (Gemessene Länge vertikal zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie):
  12,50 m

Daraus ergibt sich für das Hauptgebäude eine maximale Grundfläche von **250 m².**

2.3.2 Doppelhaus

Für die Errichtung von Hauptgebäuden als Doppelhaus *(ein an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtetes Gebäude)* unabhängig ihrer Lage innerhalb der Baugrenzen werden folgende erweiterte ober-/unterirdische Baukörperfestsetzungen getroffen:

- Maximale **Länge** des Baukörpers (Gemessene Länge parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie):
  20 m / 10 m für eine Doppelhaushälfte
- Maximale **Tiefe** des Baukörpers (Gemessene Länge vertikal zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie):
  16 m / 16 m für eine Doppelhaushälfte

Daraus ergibt sich für das Hauptgebäude als Doppelhaus eine maximale Grundfläche von **320 m² bzw. 160 m² für eine Doppelhaushälfte.**

2.4 Rückwärtige Bebauungen

Eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich im Sinne einer Nachverdichtung ist zulässig, sofern die in Punkt 1.2.3 geregelte Quadratmeterzahlen vorgewiesen werden können. Für die Bebauung und Errichtung von Hauptgebäuden als Einzelhaus oder Doppelhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich gelten die erweiterten ober-/unterirdischen Baukörperfestsetzungen der straßenseitigen Bebauung (vgl. Punkt 2.3), wenn die abstandsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

2.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Für die Beschaffenheit, die Gestaltung und die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die jeweils gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf.

2.5.1 Vorgartenzone

Die Vorgartenzone (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) ist parallel zur Wackersdorfer Straße, entlang der Föhrenstraße, Gartenstraße, Kruckentalstraße und „An der Schwefelquelle“ gem. planzeichnerischer Festsetzung zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind den Pflanzlisten 1 bis 3 zu entnehmen. Die Vorgartenzone darf maximal zu 50 % durch Zuwegungen und Stellplätze befestigt werden. Für diese ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rassengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) zulässig.

2.5.2 Ausschluss von gebietsuntypischen Stellplatz- und Garagennutzungen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

2.5.3 Ausschluss oberirdischer Garagen auf Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zur Freihaltung einer Vorgartenzone:

Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

2.6 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 14 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen über 20 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke angeordnet werden. Die Höchstzahl dieser wird auf maximal zwei je Grundstück begrenzt.

2.6.1 Ausschluss von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO zur Freihaltung einer Vorgartenzone:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken, sind Nebenanlagen unzulässig. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

3. Verkehrsflächen (Art. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 öffentliche Verkehrsfläche

Die Wohn- und Sammelstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen erfolgt durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

3.2 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Tempo-30-Zone)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Tempo-30-Zone“ festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (M)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (M) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „gemischter Geh und Radweg“ festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.4 private Verkehrsfläche

Die privaten Zuwegungen und Zufahrten zu den Privatgrundstücken werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen die nicht dem privaten Verkehr dienen erfolgt durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

4. Örtliche Bauvorschriften (Art. 9 Abs. 4 BouGB i.V.m. Art 81 BayBO)

4.1 Abstandsflächen *(Art. 6 BayBO)*

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass angebaut wird.

Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen.

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen.

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Als Wandhöhe **gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche** bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 75 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet.

Die Höhe von Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 75 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen.

Das sich so ergebende Maß ist H.

Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.

Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt diese Festsetzung nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist sie nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

In die Abstandsflächen werden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Hälfte eingerechnet.

In den Abstandsflächen sind untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen zulässig.

Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen gelten für andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sinngemäß, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

4.2 Dächer

- Im allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, und Walmdächer zulässig.
  - ○ Es wird eine Mindestdachneigung von ≥ 25° und eine Maximaldachneigung von 45° festgesetzt.
  - ○ Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel, Solardachziegel oder Betonstein zulässig.
  - ○ Begrünte Dächer sind zulässig.
- Hauptfirste auf Hauptgebäuden müssen parallel zu zwei Außenwänden angeordnet werden. Der Hauptfirst ist nur baukörpermittig zulässig.
- Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden i.S.v. § 12 und § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen und Materialien zulässig. Das Dach hat sich jedoch in der Farbwahl dem des Hauptgebäudes anzupassen.
- Stark reflektierende und spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

4.2.1 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von ≥ 35° zulässig. Sie müssen einen horizontalen Abstand von mindestens 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander aufweisen. Ferner müssen sie an ihrem höchsten Punkt mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst des Hauptdaches liegen. Dieser ist vertikal zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gaube und der Oberkante First.

Für alle Gebäudetypen wird ein maximaler Dachüberstand von 0,50 m am Ortgang und 0,70 m an der Traufe festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Dachüberstände sind horizontal zu ermitteln zwischen der Außenseite der Außenwand und dem Abschluss der Dachhaut.

4.2.2 Technische Anlagen, Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw.) sind nur an Gebäuden zulässig. Diese dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Dachanlagen dürfen bei geneigten Dächern nur parallel ausgebildet werden. Sie dürfen hierbei einen Abstand von maximal 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von der Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First nicht überragen.

Technische Innovationen und Neuerungen welche einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und sich in das Ortsbild einfügen sind nach Absprache mit der Stadt Schwandorf im Rahmen der Befreiung gesondert zu prüfen.

4.3 Anbauten und Wintergärten

Anbauten und Wintergärten sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Wintergärten bis zu einer Gesamthöhe von 3,80 m (gemessen von der Oberkante der hergestellten Fußbodenoberkante (FOKE) sind auch flacher geneigte Dächer, sowie andere Deckungsmaterialien als bei den Hauptdächern zulässig

4.4 Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Wird ein Hauptgebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelhaushälfte errichtet, so hat sich der Nachbauende in der Wahl des Bautyps und in Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Eindeckung exakt anzupassen. (Siehe Hinweis Punkt 18.)

4.5 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände oder Hecken zulässig. Mauern sind als Einfriedung unzulässig. Eingeflochtene Sichtschutzstreifen aus Kunststoff in Zaunanlagen sind unzulässig.

Bei allen Arten von festen Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten. Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Sichtschutzmaßnahmen sind je Baugrundstück maximal bis zu 6,00 m additiver Länge und 2,0 m Höhe über anstehendem Gelände zulässig, sofern diese nicht entlang der Straße errichtet werden.

4.6 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches, entlang der vorderen Grundstücksgrenzen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen sind einzuhalten.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie bei Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in folgenden Fällen zulässig bzw. erforderlich :

Stützmauern: Werden Stützmauern errichtet, müssen diese einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der eigenen Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand ist parallel von der eigenen Grenze zur Außenkante Stützmauer zu messen.

Sofern die Nachbarn zustimmen, kann der Mindestabstand zu diesen entfallen. Somit sind Grenzmauern zu Nachbargrundstücken möglich. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Einrichtung von Stützmauern auch zu öffentlichen Flächen erforderlich wird, sind diese entsprechend so auszuführen, dass sie maximal 1,00 m über dem natürlichen bzw. aufgeschütteten Gelände ragen.

Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder zu begrünen.

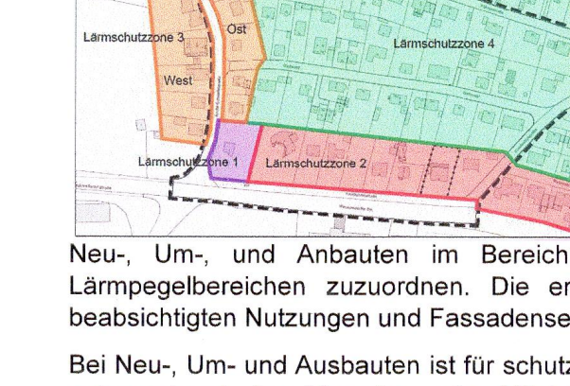
Offene Abgrabungen: Offene Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses dürfen in einem Umfang von maximal 1,50 m vor Gebäudeaußenwänden hervortreten und je Außenwandseite eine additive Lauflänge von 2,00 m nicht überschreiten.

4.7 Führung von Versorgungsleitungen

Die Verlegung von Versorgungsleitungen und Kabeln ist nur unterirdisch zulässig. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen kann bei Vorliegen von erheblichen substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall detailliert zu beschreiben und darzulegen.

5. Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegt unter Anlagen eine schalltechnische Untersuchung bei, diese beinhaltete eine Lärmschutzzonierung.



Neu-, Um-, und Anbauten im Bereich der Lärmschutzzonen sind den nachfolgend bezeichneten Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Die erforderlichen Gesamt-Schalldämmmaße erf. R´ w,ges für die beabsichtigten Nutzungen und Fassadenseiten bemessen sich nach DIN 4109.

Bei Neu-, Um- und Ausbauten ist für schutzbedürftige Räume eine Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben einschlägiger technischer Regelwerke (DIN 4109, VDI-Richtlinien 2719) vorzusehen.

Lärmschutzzone	Fassadenseite und Lärmpegelbereich			
	Süd	West	Ost	Nord
1	V	IV	IV	III
2	V	V	IV	IV
3 Ost	IV	V	III	IV
4	III	III	III	-

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ (in dB)		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

In den Lärmschutzzonen 1 und 2 sowie in der Lärmschutzzone 3 südlich der Gartenstraße werden fensterunabhängige Lüftungen aller schutzbedürftigen Räume mittels kontrollierter Wohnraumbelüftung oder lärmgedämmter Einzelraumbelüftungseinrichtungen festgesetzt.

In den Lärmschutzzonen 1 und 2 sind südorientierte Schlaf- und Ruheräume zu vermeiden.

Mit den Baueingabeunterlagen für Neu-, Um- und Ausbauten ist ein rechnerischer Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass die Außenbauteile aller schutzbedürftigen Räume das erforderliche Gesamt-Bauschalldämmmaß erf. R´w.ges einhalten.

Das erforderliche Schalldämmmaß der Schallschutzfenster der Fassadenseiten bemisst sich nach DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“.

Die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nach DIN 4109 ermittelt.

Zur Ermittlung des gesamten bewerteten Schalldämm-Maßes R´w,ges der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ herangezogen. Dieser ergibt sich aus den errechneten Beurteilungspegeln Verkehr für den Tag zuzüglich eines Korrektursummanden von + 3 dB. Beträgt, wie im vorliegenden Fall, die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einen Zuschlag von 10 dB(A). Das erforderliche Schalldämmmaß der Schallschutzfenster der Fassadenseiten bemisst sich nach DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“.

5.1.1 Lärmschutz bei Wärmepumpen

Bei der Errichtung von Außenluftwärmepumpen werden folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung festgesetzt:

Schallleistung L_{WA} in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in m
45	4
50	7
55	13
60	23
65	32
70	49
75	80

Der Schallleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpenanlage. Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen können beim jeweiligen Hersteller erfragt werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Privater Bereich

6.1.1 Mindestbegrünung der Privatgrundstücke

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 35 % der gesamten Teilfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 2 Gehölzen je angefangener 250 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzenliste 1 erfolgen. Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Mindestbegrünung ist zulässig.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (Taxus baccata) zugelassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen der privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu gestalten.

- Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 2 BauGB)

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

6.2.1 Verbot Schottergärten

Die privaten Baugrundstücke sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht, oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

6.2.2 Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

6.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

- Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten.Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.
- Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,00 m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens 0,50 m.

6.4 Gehölzarten und Qualitäten
Pflanzenliste 1: Sträucher

(Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

▪ *Cornus mas*	Kornelkirsche
▪ *Corylus avellana*	Haselnuss
▪ *Crataegus spec.,* *v. a. C. leavigata, C. monogyna*	Weißdorn
▪ *Ligustrum vulgare*	Liguster
▪ *Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
▪ *Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
▪ *Rosa spec.* *z. B. Rosa canina, Rosa rubiginosa*	Heckenrose
▪ *Lonicera xylosteum,* *Lonicera nigra*	Heckenkirsche
▪ *Sambucus nigra,* *Sambucus racemosa*	Holunder
▪ *Viburnum lantana,* *Viburnum opulus*	Schneeball
▪ *Cornus sanguinea*	Roter Hart
▪ *Amelanchier ovalis*	gewöhnliche Felsenbirne

Pflanzenliste 2: Obsthöchstämme

(Mindestqualität: H, 3x v., Stammumfang 16/18 cm)

Äpfel

Adersleber Kalvill
Baumann Renette
Berner Rosenapfel
Berlepsch (Freiherr von Berlepsch, Roter Berlepsch)
Biesterfelder Renette
Blenheim (Goldrenette von Blenheim)
Bohnapfel (Rheinischer Bohnapfel)
Boskoop (Schöner von Boskoop, Gelber Boskoop, Roter Boskoop)
Brettacher
Butterapfel
Charlamowsky
Coulons Renette
Croncels (Apfel von Croncels')
Danziger Kantapfel
Düllmener Rosenapfel
Fromms Goldrenette
Geflammter Cardinal
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edenapfel
Gelber Richard
Gewürzluikenapfel
Glockenapfel
Goldparmäne (Rote Goldparmäne, Englische Wintergoldparmäne)
Grahams Jubiläumsapfel
Graue Herbstrenette
Graue französische Renette
Gravensteiner (Roter Gravensteiner)
Grüner Stettiner
Hared
Herberts Renette
Ingrid Marie
Jakob Fischer
Jakob Lebel
James Grieve
Jonagold
Jonathan
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Kanadarenette
Kasseler Renette
Klarapfel (Weißer Klarapfel)
Landsberger Renette
Luxemburger Renette
Maigold
Maunzen-Apfel
Mautapfel
Meirose
Nordhausen (Schöner von Nordhausen)
Oldenburg (Geheimrat Dr. Oldenburg)
Ontario
Pfaffenhofner Schmelzling
Prinzenapfel
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Schafsnase
Schöner von Schönlind
Schweizer Orangenapfel
Signe Tillisch
Starking
Trierer Weinapfel
Winterrambur (Rheinischer Winterrambur)
Wiltshire
Zabergäu
Zuccalmaglio

Birnen

Augustbirne
Bartholomäusbirne
Conference (Konferenzbirne)
Feuchtwanger Butterbirne
Forellenbirne
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Kongreßbirne
Madame Verte
Marie Luise
Mostbirne von Angers
Neue Poiteau
Oberösterreichische Weinbirne
Petersbirne
Phillipsbirne
Prinzessin Marianne
Rote Bergamotte
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Gaishirtle
Triumpf aus Viene
Weiler'sche Mostbirne

Süßkirsche

Badeborner Schwarze Knorpelkirsche
Büttners Späte Rote Knorpelkirsche
Dornissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Germersdorfer Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Haumüllers Mittelkicke
Hedelfinger (Abels Späte, Riesenkirsche, Froschmaul - Späte Hedelfinger)
Kassins Frühe Herzkirsche
Schmahlfelds Schwarze
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Teichners Schwarze Herzkirsche

Sauerkirschen

Heimanns Konservenweichsel
Königin Hartense
Ludwigs Frühe (Frühe Ludwigskirsche) Morellenfeuer
Schattenmorelle
Spanische Glaskirsche
Rote Muscateller

Zwetschgenartige Pflaumen

Herzog von Edinburgh
Königin Viktoria
Königspflaume von Tours
Ontario-Pflaume

Mirabellen

Königin der Mirabellen
Nancy-Mirabelle

Renekloden

Graf Althans-Reneklode
Große Grüne Reneklode
Quillins Reneklode
Rote Reneklode

Pflaumen

St. Julien-Pflaume

Zwetschgen

Frühe Bühler (Bühler Frühzwetschge)
Hauszwetschge
Italienische Zwetschge (Italiener)
Wangenheims Frühzwetschge (Wangenheimer)

Pflanzenliste 3: Hochstammbäume

(Gehölze: Hei 2 x v. 150-200 in geschlossener Pflanzung, H 3x v. B. 12-14 als Einzelpflanzung)

▪ *Acer campestre*	Feldahorn
▪ *Carpinus betulus*	Hainbuche
▪ *Populus tremula*	Zitterpappel, Espe
▪ *Juglans regia*	Walnuss
▪ *Pinus sylvestris*	Waldkiefer
▪ *Prunus padus*	Traubenkirsche
▪ *Prunus avium*	Vogelkirsche
▪ *Sorbus aria*	Mehlbeere
▪ *Sorbus aucuparia*	Vogelbeere
▪ *Sorbus domestica*	Speierling
▪ *Tilia platiphyllos*	Sommerlinde

Weitere Sorten können in Absprache zugelassen werden.

Textl. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände ist stets genau darzustellen.

2. Altlasten

Im Vorhabensbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.

3. Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges im Plangebiet. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

4. Verfahren der ländlichen Entwicklung

Im Bereich dieses Stadtteils ist derzeit weder ein Verfahren der ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

5. Unterirdische Versorgungsleitungen

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beidseits der Leitungsachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Zu beachten sind auch:

- Die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A 3 und C22,
- die VDE-Bestimmungen,
- die DVGW-Richtlinien GW315,
- die Hinweise im Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten,
- die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, herausgegeben vom FGSV Verlag (Ausgabe 2013) www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinien GW125.

Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt oder bei der Stadt eingesehen werden.

6. Kabelhausanschluss

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

7. Erschließung mit Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationsanlagen der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationsanlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sollten Änderungen an Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Telekom Deutschland GmbH die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehende Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, in Verbindung setzen.

8. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge

Es empfiehlt sich allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Hang-/Schichtwasser bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingängen) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen sowie beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

10. Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 und auf die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (NWFreiV), veröffentlicht im AllMBl Nr. 3/2000, hineingewiesen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammelten und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen. Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese erfüllen den Zweck der Gartenbewässerung sowie der Grauwassernutzung.

11. Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die immer höheren Anforderungen bei Bebauungen in Hanglage wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

12. Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Seit dem 1. Januar 2013 gilt eine Rauchmelderpflicht für Gebäude. Alle Neu- und Umbauten müssen seitdem mit Rauchmeldern ausgestattet werden. (siehe Art. 46 Abs. 4 BayBO).

13. Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG,)) mit Stand September 2020 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden.

Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.

14. Dachbegrünung

Aufgrund landschaftsräumlicher, stadtgestalterischer und klimatischer Belange (Hitze, Starkregen) werden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) mit extensiver Dachbegrünung empfohlen.

15. Artenschutz

Es wird auf den allgemeinen Artenschutz hingewiesen, der auch außerhalb der Vogelschutzzeit zu beachten ist. Da in dem Planungsbereich durchaus ältere Bäume vorhanden sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Habitatbäume für verschiedene Tiere wie bspw. Fledermäuse, Vögel und Gartenschläfer darstellen. Es ist daher im Zuge der Nachverdichtung bei einer notwendigen Fällung vorab zu prüfen, ob die betroffenen Bäume Habitatbäume sind und zu diesem Zeitpunkt belegt sind. Falls diese der Fall sein sollte ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Es wird dafür plädiert, bei der Nachverdichtung den Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten.

16. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

17. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Hochwassergefahrenflächen sind in dem Bereich nicht bekannt bzw. werden tangiert.

Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. F

Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV wie die „Hochwasserschutzfibel“, herausgegeben vom BMUB, wird nachdrücklich hingewiesen.

18. Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Der Vorbauende ist derjenige, der den Bauantrag zuerst einreicht. Der Nachweis ist über die Eingangsbestätigung zu erbringen.

Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental (ehemals Teilfläche des BPlans „Siedlungsstrukturerhalt“), oberhalb der Wackersdorfer Straße im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen (§ 13 a BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.07.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße nach § 13 a BauGB, mit Namensänderung und geändertem Geltungsbereich, in der Fassung vom 30.06.2023, gebilligt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße mit Begründung, in der Fassung vom 30.06.2023, hat in der Zeit vom 27.09.2023 bis einschließlich 02.11.2023 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße mit Begründung, in der Fassung vom 30.06.2023, hat in der Zeit vom 27.09.2023 bis einschließlich 02.11.2023 stattgefunden.

5. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 05.06.2024 den Entwurf zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße in der Fassung vom 23.05.2024 nach § 13 a BauGB gebilligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung vom 23.05.2024, in der Zeit vom 27.06.2024 bis einschließlich 06.08.2024 öffentlich ausgelegt.

7. Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße mit der Begründung, in der Fassung vom 23.05.2024, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.06.2024 bis einschließlich 06.08.2024 beteiligt.

8. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 25.11.2024 den erneuten Entwurf zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße in der Fassung vom 13.11.2024 nach § 13 a BauGB gebilligt.

9. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung vom 13.11.2024, in der Zeit vom 12.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

10. Zum erneuten Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße mit der Begründung, in der Fassung vom 13.11.2024, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 erneut beteiligt.

11. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 20.03.2025 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2025 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den 21.03.2025

Andreas Feller
Oberbürgermeister

Siegel

12. Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2025 dem Satzungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 20.03.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den 24.03.2025

Andreas Feller
Oberbürgermeister

Siegel

13. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße nach § 13 a BauGB wurde am 02.04.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“, nördlich der Wackersdorfer Straße nach § 13 a BauGB ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

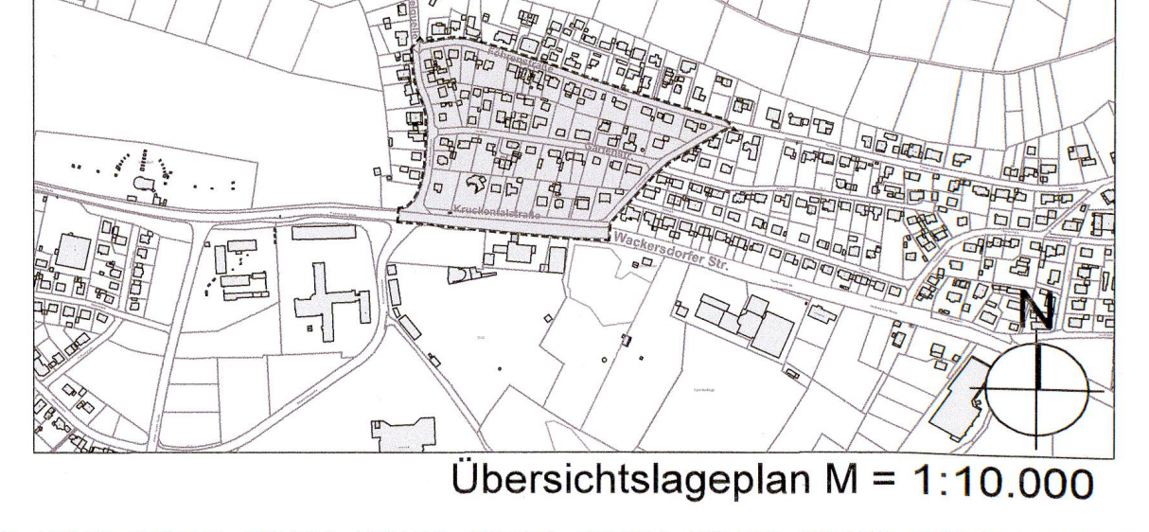
Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den 03.04.2025

Andreas Feller
Oberbürgermeister

Siegel

Große Kreisstadt Schwandorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“ nördlich der Wackersdorfer Straße



Übersichtslageplan M = 1:10.000

FlNr. 1754/2, 1754/9, 1754/10, 1754/11, 1754/12, 1754/13, 1754/14, 1754/15, 1754/16, 1754/17, 1754/18, 1754/19, 1754/20, 1754/21, 1754/22, 1754/23, 1754/24, 1754/ 25, 1754/26, 1754/27, 1754/28, 1754/29, 1754/30, 1754/31, 1754/32, 1754/33, 1754/34, 1754/35, 1754/36, 1754/37, 1754/38, 1754/39, 1754/40, 1754/41, 1754/42, 1754/43, 1754/44, 1754/45, 1754/46, 1754/,47, 1754/49, 1754/51, 1754/52, 1754/53, 1754/62, 1754/63, 1754/64, 1754/65, 1754/94, 1754/95, 1754/96, 1754/101, 1754/102, 1754/103, 1754/104, 1754/105, 1754/107, 1754/108, 1754/110; 1771 (Teilfläche Föhrenstraße); 1754/4 (An der Schwefelquelle) und 1879/1 (Teilfläche An der Schwefelquelle) 1754/5 (Gartenstraße)1754/106 (Kruckentalstraße)1556 (Kruckentalstraße nördlich der Wackersdorfer Straße) 1556/2 (Teilfläche Wackersdorfer Straße) Gemarkung Schwandorf

TEIL A: PLANZEICHNUNG
mit Verfahrensvermerken

MAßSTAB 1:1.000

Satzung vom 27.02.2025

Planfertiger:

Große Kreisstadt
Schwandorf
Planen und Bauen
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

G:\prj\StadtCAD_Projekte\BPlan Nr.91 Siedlungsstrukturerhalt Wackersdorfer-Tannen Straße\Planung\2024_2025\2025.02.27 Entwurf Satzung B-Plan Innenentwicklung Kruckental.dwg