



Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- | | | | |
|------|-----|---------------------------------|---------------------|
| WR | II | 1 | 2 |
| 0,4 | 0,8 | 3 = GRZ | 4 = GFZ |
| 3 WE | 0 | 5 = max. Zahl der Wohneinheiten | 6 = offene Bauweise |

Planliche Hinweise

- Flurstücksnummern
- bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- bestehende Wohn- bzw. Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO):
1.1 WR - Reines Wohngebiet
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Reines Wohngebiet ausgewiesen (§ 3 BauNVO).
 - Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
 - Zulässig sind Wohngebäude
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO):
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: II Vollgeschosse
Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig
 - Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
max. zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone: 0,4
 - Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
max. zulässige GFZ gemäß Nutzungsschablone: 0,8
 - Zahl der Wohneinheiten
als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: 3 Wohneinheiten
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
max. Wandhöhen laut nachfolgender Schritte
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mittig des Grundstückes) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig bzw. firstseitig gemessen.
Im gesamten Grundstücksbereich kann zwischen den folgenden 4 Bautypen gewählt werden:

TYP A PULTDACH	Dachform/-neigung: Dachüberstand:	Pulldach Ortgang Traufe	max. 15' max. 0,5 m max. 1,5 m
Wandhöhe firstseitig: II > max. 8,00 m			
TYP B FLACHES SATTELDACH	Dachform/-neigung: Dachüberstand:	flaches Satteldach / Zeltdach Ortgang Traufe	max. 25' max. 0,3 m max. 0,5 m
Wandhöhe traufseitig: II > max. 6,50 m			
TYP C STEELES SATTELDACH	Dachform/-neigung: Dachüberstand:	steiles Satteldach / Zeltdach Ortgang Traufe	35° bis 48° max. 0,3 m max. 0,5 m
Wandhöhe traufseitig: II > max. 4,20 m			
TYP D FLACHDACH	Dachform/-neigung: Wandhöhe:	Flachdach	0°
II > max. 7,00 m			
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 98 Abs. 3 BayBO
- Dächer und Dachaufbauten
 - entfällt
 - entfällt (durch Haustypen unter Punkt 2 der textl. Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung geregelt)
 - entfällt (durch Haustypen unter Punkt 2 der textl. Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung geregelt)
 - Zwerggiebel sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der Länge des Daches

Begründung

ANLASS UND GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Egelsee-Süd“ wurde seit seinem in-Kraft-treten am 04.10.2006 bereits 4mal geändert. Bei der letzten (4.) Änderung 2011 wurde die Zahl der Wohneinheiten analog zum damals ausgewiesenen Baugebiet „Egelsee-Nord-östlicher Teil“ auf 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Da aber im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs dieser 4. Änderung fast durchgängig 3 Wohneinheiten zulässig sind, ist die Begrenzung der Wohneinheiten im Planbereich für den dortigen Bauwerber eine unnötige Beschränkung der individuellen Bebaubarkeit seines Grundstückes.

Die Aufgabe einer modernen Bauleitplanung ist es, eine wirtschaftliche und zugleich individuelle Planung unter Berücksichtigung der Umweltbelange zu ermöglichen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes will die Stadt dazu beitragen, dass in diesem Baugebiet ökonomische und langfristig nutzbare Bauformen nach den Bedürfnissen der individuellen Bauherren realisiert werden können.

Gleichzeitig wird durch die Wiederzulassung von bis zu 3 Wohneinheiten, die üblicherweise durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen, der Flächenverbrauch reduziert und die Innenentwicklung gestärkt, ohne dass aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine unverhältnismäßige Verdichtung entstehen könnte.

BEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung soll für den östlich der Julius-Leber-Straße gelegenen Bereich durchgeführt werden (entspricht dem Geltungsbereich der 4. Änderung).

Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen zum öffentlichen Raum hin bleiben erhalten und werden im Privatbereich erweitert. Die Erschließung wird beibehalten, ebenso die festgesetzte Durchgrünung des Baugebiets. Die Änderung kann so im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann demnach entfallen.

DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN

- Zahl der Wohneinheiten:
Als Höchstgrenze festgesetzt gemäß Nutzungsschablone: **3 Wohneinheiten**

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 58 „Egelsee-Süd“ in der Fassung vom 04.10.2006 seine Gültigkeit.

Textliche Hinweise

Bodendenkmäler

Das Baugebiet befindet sich über einem kartierten Bodendenkmal (Inv. Nr. 6638/0056: endpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlungsfunde).

Die aufgeführten Bodendenkmäler sind möglichst unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 BayVerf, Art. 3 Abs. 2 DSchG, Art. 1 ff. des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes [sog. „Charta von La Valetta“ = geltendes Bundesrecht]). Die Bau- und Boden Denkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanerstellung als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung der Bau- und Boden Denkmäler stand resp. steht.

Der Vorhabensträger hat als Veranlasser die fachkundigen (Rettings-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem verbindlichen Bundesgesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valetta“, BGBI 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

Die Stadt Schwandorf weist aus den oben genannten Gründen keine neuen Baugebiete im Bereich eines Boden Denkmals aus. Der Bebauungsplan „Egelsee-Süd, östl. Teil“ wurde aufgestellt, bevor das Vorhandensein eines Boden Denkmals dort vermutet wurde.

Verfahrensvermerke

5. Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplans Nr. 58 „Egelsee-Süd“, östlicher Teil

Änderungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.11.2014 die 5. Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplans Nr. 58 „Egelsee-Süd“, östlicher Teil im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Entwurfsphase
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.12.2014 bis zum 12.01.2015. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.

Satzungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat die 5. Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplans Nr. 58 „Egelsee-Süd“, östlicher Teil i. d. F. vom 04.03.2015 in der öffentlichen Sitzung vom 04.03.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Die 5. Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplans Nr. 58 „Egelsee-Süd“, östlicher Teil in der Fassung vom 04.03.2015 wird daraufhin ausgefertigt.

Stadt Schwandorf
Schwandorf, 28.05.2015

gez. Andreas Feller
Andreas Feller
Oberbürgermeister

-Siegel-

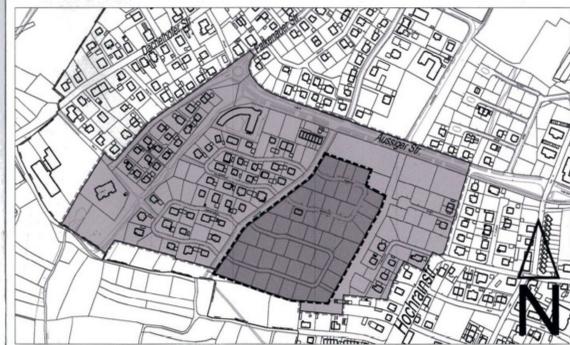
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom **02.06.15** bis einschl. **06.07.15** örtlich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplans Nr. 58 „Egelsee-Süd“, östlicher Teil ist damit in Kraft getreten.

Stadt Schwandorf
Schwandorf, **07.07.15**

gez. Andreas Feller
Andreas Feller
Oberbürgermeister

-Siegel-

Übersichtslageplan M 1:5000



Große Kreisstadt
Schwandorf

5. Änderung des Bebauungs- und
Grünordnungsplans Nr. 58
(gem. § 13 BauGB)

"Egelsee - Süd",
östlicher Teil

Stadt Schwandorf
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Maßstab 1:1000
Datum 04.03.2015