



# LEGENDE

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt gemäß PlanZV von 1990
- 1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Festsetzung erfolgt gemäß Nutzungsschablone**
- 2.5 1.0 GRZ = Grundflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 19 BauNVO  
 2.7 II bzw. III = Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO  
 2.8 H = 14,0 m (MI 1) bzw. 16,0 m (MI 2) maximale Firsthöhe über OK Erschliessungsstrasse  
 H = 9,0 m (MI 1) bzw. 11,0 m (MI 2) maximale Traufhöhe über OK Erschliessungsstrasse
- | Nutzungsschablone |   |
|-------------------|---|
| 1                 | 2 |
| 3                 | 4 |
- 1 = Art der baulichen Nutzung  
 2 = GRZ  
 3 = Vollgeschosse  
 4 = max. Firsthöhe max. Traufhöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 3.4 Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO  
 3.5 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 6. Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 4, 11 und 6 BauGB)
- Einfahrt  
 Einfahrtbereich bzw. Eingangsbereich
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
 15.14 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

## II. PLANLICHE HINWEISE

- 16. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- bestehendes Gebäude  
 bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte  
 4760-1852 Flurstücksnummern

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

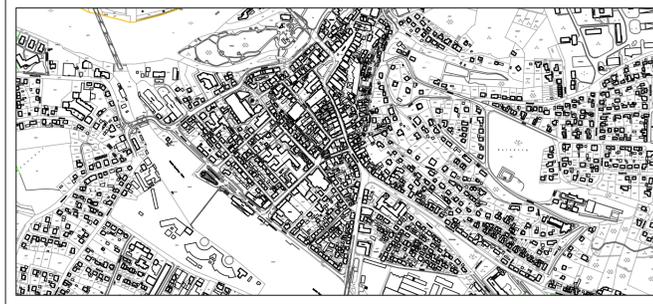
- 1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Mischgebiet ausgewiesen (§ 6 BauNVO).
- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind  
 1. Wohngebäude,  
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 4. sonstige Gewerbebetriebe,  
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 6. Gartenbaubetriebe,  
 7. Vergnügungstätten (außer Spielhallen) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungstätten (außer Spielhallen) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.
- (4) Spielhallen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sog. nicht kerngebietstypische) werden im Mischgebiet weder allgemein (in überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen) noch ausnahmsweise (in sonstigen Gebietsteilen) zugelassen.
- (5) Tankstellen werden im Mischgebiet weder allgemein, noch ausnahmsweise zugelassen.
- (6) Zulässig sind auch Gebäude und Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.5 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 17 i.V.m. § 20 BauNVO)  
 maximal zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone: 1,0  
 Abweichend von der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,6 wird im Baugebiet gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.
- 2.7 Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)  
 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone im MI 1: 2 Vollgeschosse  
 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone im MI 2: 3 Vollgeschosse
- 2.8 Gebäudehöhe (gem. § 18 BauNVO)  
 Die maximale Firsthöhe wird für die Bauflächen im MI 1 mit 14,0 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe im MI 1 beträgt 9,0 m.  
 Die maximale Firsthöhe wird für die Bauflächen im MI 2 mit 16,0 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe im MI 2 beträgt 11,0 m.  
 Höhenbezugspunkt für jedes einzelne Baugrundstück ist jeweils die Oberkante der fertigen Straße bezogen auf die Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche. Technische Aufbauten, welche die Höhe nur in funktional erforderlicher Masse überschreiten, sind zulässig (z.B. Aufzugschächte).
- 3. Baulinie, Baugrenze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3.4 Baulinie (gem. § 23 Abs. 2 BauNVO)  
 Entlang der Friedrich- Ebert- Strasse und der Einmündung in die Neubäckergasse sind die Gebäude auf der Baulinie zu bauen.
- 3.5 Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Mischgebiet durch Baugrenzen umfasst.  
 Eine Abstandsfläche ist gem. Art 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO nicht erforderlich.
- 4. Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Erschließung, Einfahrt (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
 Das Baugebiet ist mit Kraftfahrzeugen über die Breite Strasse anzufahren. Eine Zufahrt über die Friedrich- Ebert- Strasse ist nicht zulässig.
- 4.2 Garagen und Stellplätze (gem. § 12 Abs. 4 BauNVO)  
 sind im Baugebiet nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Im Gebäude sind lediglich Parkplätze für die Bewohner und Angestellten zulässig. Kundenparkplätze werden ausgeschlossen und sind ggf. abzulösen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schwandorf vom 22.12.2008.
- 4.3 Eingangsbereiche  
 Die Eingangsbereiche entlang der Friedrich- Ebert- Strasse und der Neubäckergasse werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 5. Örtliche Bauvorschriften** (gem. Art. 81 Abs. 1 BayBO)
- 5.1 Dachform (gem. Art 81 Abs. 1 BayBO)  
 Entsprechend der historischen Baustruktur im Altstadtbereich Schwandorfs sind im MI 1 nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Im MI 2 sind nur Satteldächer zulässig. Die Giebel sind dabei zur Friedrich- Ebert- Strasse zu orientieren.

- 5.2 Gestaltung (gem. Art 81 Abs. 1 BayBO)  
 Die Gestaltung der Gebäude im Baugebiet hat entsprechend der Gestaltungssatzung der Stadt Schwandorf vom 21.07.2006 zu erfolgen und ist mit dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung frühzeitig abzustimmen.
- 5.3 Genehmigungspflichtige Werbeanlagen (gem. Art 81 Abs. 2 BayBO)  
 Die Ausfertigung der Werbeanlagen richtet sich nach der Gestaltungssatzung der Stadt Schwandorf vom 21.07.2006 und ist mit dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung frühzeitig abzustimmen.
- 5.4 Einfriedungen  
 Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur Mauern oder flächenhaft geschlossene Einfriedungen zugelassen.
- 5.5 Führung von Versorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
 Die Kabelverlegung der Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.
- 5.6 Entsorgung  
 Container- und Mülltonnenabstellplätze sind in den baulichen Zusammenhang der Gebäude zu integrieren. Von öffentlichen Verkehrswegen einsehbare Abfallmülltonnen sind nicht zulässig.  
 Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall werden nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landratsamtes Schwandorf entsorgt. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Schwandorf sind einzuhalten.

## IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Baudenkmäler**  
 Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal Friedrich- Ebert- Strasse 5 (Meiler- Haus). Die Erhaltung und sachgerechte Behandlung der Baudenkmäler gehören zu den wichtigsten Zielen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Durch die Denkmalschutz ist bei einer Baumaßnahme daher die Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erforderlich. Bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich ist die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis abzuklären. Zuständige Stelle hierfür ist die Stadt Schwandorf als Untere Denkmalschutzbehörde.
- 2. Bodendenkmäler**  
 Das Baugebiet befindet sich über einem kartierten Bodendenkmal, dem historische Stadtkern Schwandorfs. 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 archaischen Erbes (sog. "Charta von La Valetta" = geltendes Bundesrecht)). Bei Erdarbeiten sind wissenschaftliche Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archaischen Erbes (sog. "Charta von La Valetta", BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen.
- 3. Altlasten**  
 Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche auf der Flurnummer 2 (Fa. Meiler). Im gesamten Planungsgebiet ist deshalb das Vorkommen von Altlasten nicht auszuschließen. Falls im Rahmen von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten entdeckt werden, so ist dies dem Team 610 Bodenschutz am Landratsamt Schwandorf umgehend mitzuteilen. Die Baumaßnahmen sind in diesem Falle umgehend einzustellen und dürfen erst nach Absprache mit der zuständigen Stelle fortgeführt werden.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:10.000




**Grosse Kreisstadt  
Schwandorf**

## Bebauungsplan "Innere Friedrich- Ebert- Strasse"

# > SATZUNG <

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:  
 Stadt Schwandorf  
 Stadtplanung  
 Spitalgarten 1  
 92421 Schwandorf

16.12.2010  
 Massstab 1:500

**VERFAHRENSVERMERKE**  
 a) Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat in der Sitzung vom 20.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
**VORENTWURFSPHASE**  
 b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans i. d. F. vom 22.07.2010 in der Zeit vom 23.08.2010 bis einschließlich 27.09.2010 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zur gleichen Zeit statt.

**ENTWURFSPHASE**  
 c) Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.10.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2010 bis einschließlich 10.12.2010 öffentlich ausgelegt.  
 d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich beteiligt.

**SATZUNG**  
 e) Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 16.12.2010 den Bebauungsplan i. d. F. vom 16.12.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**AUSFERTIGUNG**  
 f) Der Bebauungsplan wird daraufhin ausgefertigt.  
 Schwandorf, \_\_\_\_\_ S.  
 Helmut Hey  
 Oberbürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**  
 g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Schwandorf, \_\_\_\_\_ S.  
 Helmut Hey  
 Oberbürgermeister