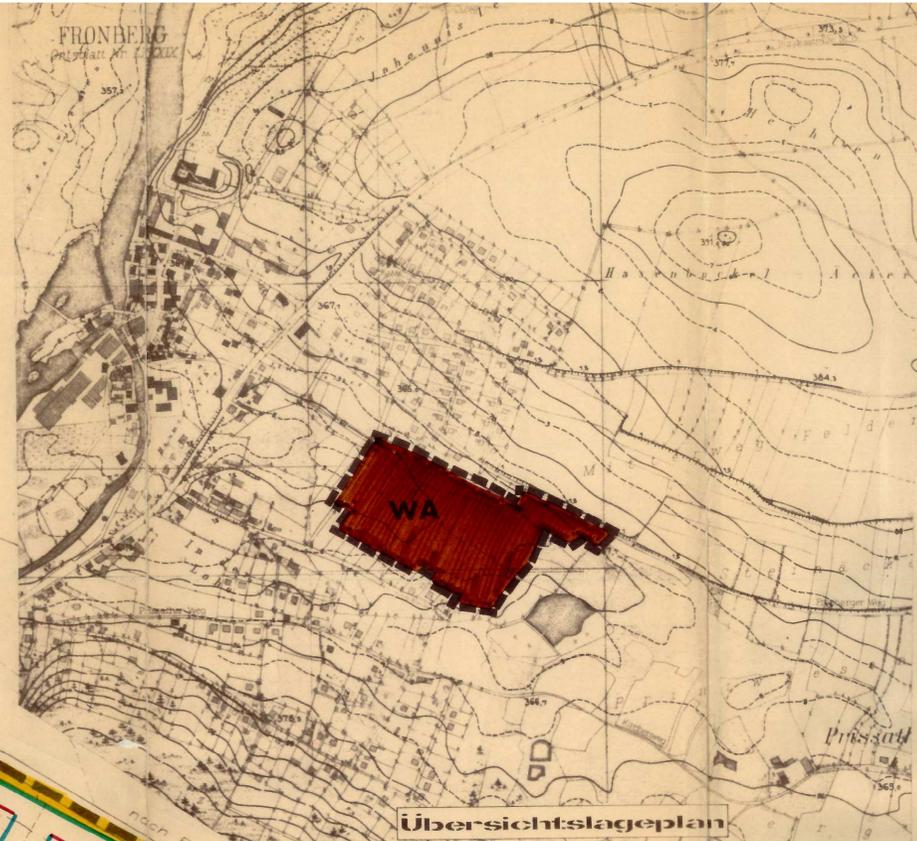
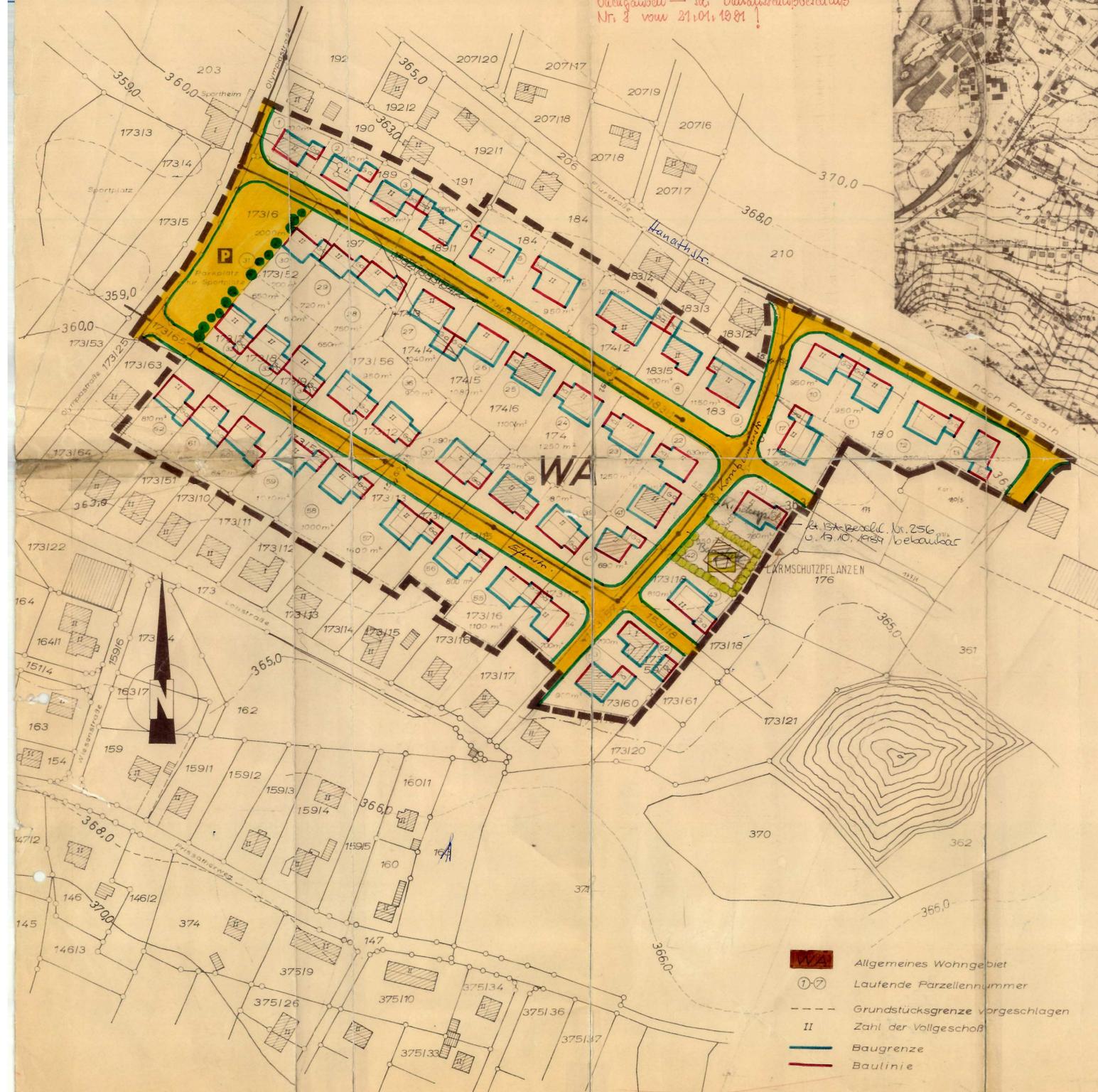


Dachbauten - die Baugrenzenübersicht
Nr. 2 vom 21.01.1981!



Übersichtslageplan



- Straßenverkehrsfläche
- P Parkplatz (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg

- Weitere Nutzungsarten
- Wirtschaftsgebäude
 - II Wohngebäude mit Angabe der Geschosszahl und Firsrichtung
- Grünfläche (öffentlich)
- Kinderspielplatz nach DIN 18 034 (KINDER BIS 12 JAHRE)

- Erläuterung
- Straßenbegrenzungslinie
 - Gehweg
 - nicht überbaubarer Teil der Grundstückfläche
 - laufende Parzellennummer
 - Höhenlinie
 - überbaubarer Teil der Grundstückfläche
 - Grundstücksfläche
- Sonstige Darstellungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Allgemeines Wohngebiet
- Laufende Parzellennummer
- Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Baulinie

- 1. Nutzungszweck**
Das Baugelände ist "Allg. Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bauordnungsverordnung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1743) in offener Bauweise. Bei den Parzellen 26/29/30/32/33/34 + 62/61/60 sind Hausgruppen über 50 m Länge zulässig. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben - Zahl der Vollgeschosse: II (1) - Grundflächenzahl: 0,4 (0,4) - Geschossflächenzahl: 0,8 (0,5)
- 2. Hauptgebäude**
Wohngebäude sind mit der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung zwingend an die Baulinie zu stellen. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind, (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden darf die Traufhöhe auf der Talseite - gemessen vom natürlichen Gelände aus - 6,50 m nicht überschreiten, bei erdgeschossigen Hauptgebäuden 4,00 m. Sockelhöhe max. 50 cm. Satteldächer mit Dachneigung 20° bis 25° bei zweigeschossigen Hauptgebäuden, und bei bei erdgeschossigen Hauptgebäuden 25° - 30° - Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis zu 50 cm, am Ortsgang bis zu 30 cm. Kniestock ist bei erdgeschossigen Hauptgebäuden 40 cm und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden 30 cm zulässig. Dachdeckung: Flachdachpfannen oder braune Wellenbestrempelplatten. Außenputz: Glatter und Rauber Putz in gedeckten Farben.
- 3. Garagen**
Zugelassen sind gemauerte Garagen mit festgesetzten Flächen mit Putzart und -farbe wie Hauptgebäude, gegebenenfalls auch verschlängtes Stützgerüstgestrich. Dachform, Dachneigung und Dachendeckung gemäß Regelbeispiel. Garagen müssen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, falls dies im Bebauungsplan festgesetzt ist. Bei der Errichtung von Doppelgaragen an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbar in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einmündig an dieser Grenze bei der Errichtung des Nebengebäudes anzuschließen. Sofern die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage mindestens 3 m betragen. Soweit nach der festgesetzten Baulinie Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 der BauVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
- 4. Einfriedigungen**
Die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 1,20 m einschl. Sockel nicht überschreiten, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigungen betragen darf. Zäune müssen vor den 50 Jahren durchgehend angebracht werden. Die Einfriedigungen an rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur mit kunststoffbeschichtetem Maschendraht aus 10 mm oder größerer Farbe zulässig.
- 5. Außenwerbung**
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken und darf keine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
- 6. Abstandsflächen**
Die Abstände der Hauptgebäude von der seitlichen Grundstücksgrenze haben mindestens 4 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. Die vorgesehenen Grenzbebauungen sind bindend.
- 7. Freileitungen**
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsisolationen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstückseinfriedigung - soweit möglich - auf der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- 8. Bepflanzung**
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und als solche zu unterhalten. Der Spielplatz ist 2m hoch gegen Lärm einzupflanzen.

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBAuG vom 21. Nov. 1975 bis 22. Dez. 1975 und 17. April 1978 bis 17. Mai 1978 in der Öffentlichkeit ausgestellt.

Schwandorf, 29.11.1978
Hans Kraus
Oberbürgermeister

b) Die Stadt Schwandorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.1977 und 20.06.1978 den Bebauungsplan gemäß I § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.

Schwandorf, 29.11.1978
Hans Kraus
Oberbürgermeister

c) Die Regierung der Oberpfalz hat den Bebauungsplan mit Entscheidung vom 06.07.1978 (Nr. 20/494/78) gemäß § 11 BBAuG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Nr. 1 der DAVBAuG/Satzung, 1. Aufl., der vom 04.07.1978 (GBl. S. 432) genehmigt (Sitz der Genehmigungsbeh.)

I. A.

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 25.05.1979 bis ... in ... gemäß § 12 Satz 1 BBAuG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 25.05.1979 ... ortsüblich durch Anschlag ... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAuG rechtsverbindlich.

Schwandorf, 29.11.1978
Hans Kraus
Oberbürgermeister

Schwandorf
(Stadt)

Hans Kraus
(Oberbürgermeister)

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBAuG mit voraussichtlichen Erschließungskosten

Die anstehende bauliche Entwicklung und erhebliche Zahl von Bauherren, deren Grundstücke in diesem Gebiet liegen, veranlassen den Stadtrat, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet Fronberg-Loh zu beschließen. Die Wasserversorgung ist für das Gebiet durch eine Ringleitung gesichert. Im gesamten Bebauungsgebiet verläuft bereits eine Entwässerungslinie, an die die Einzelgrundstücke angeschlossen werden können.

Die frühere Gemeinde Fronberg hatte im Jahre 1966 einen Bebauungsplanentwurf. Dieser beinhaltet flächenmäßig nahezu das ganze Gebiet dieses Entwurfs. Die Aufstellung des Flächenutzungsplanes zieht sich nach unserer Erfahrung noch Jahre hinaus. Solange kann in diesem Gebiet nicht gewartet werden, nachdem, wie erwähnt, alle Ent- und Versorgungsmaßnahmen werden unter Mitwirkung der Stadt bei Kauf und Aufteilung des Baulandes getätigt.

Erschließungskosten:			
Wasserversorgung	ca. 1.50 lfdm a DM 180,-	= ca.	DM 270.000,00
Kanal	ca. 1.50 lfdm a DM 300,-	= ca.	DM 450.000,00
Straße	ca. 1.50 lfdm a DM 300,-	= ca.	DM 450.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. 27 Stk. a DM 1.400,-	= ca.	DM 37.800,00
Gesamte Erschließungskosten geschätzt:			DM 1.207.800,00

Bebauungsplan
Stadt Schwandorf
„Stadtteil Fronberg“
- Lohgebiet -
M = 1 : 1 000

Datum der Planfertigung 18.8.75
geändert 19.8.76 | 28.9.77 | 17.7.77