III. Textliche Festsetzungen 1

A. BEBAUUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt Bundesgesetzblatt I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (Bundesgesetzblatt I S. 3316).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).
Bayerische Bauordnung (BayBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 GVBl. S. 588)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO):

a) Art der Nutzung
SO - Handel (§§ 1(4) und 11(3) BauNVO)

Sondergebiet für
- Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkungen gemäß A.2.1 (b)
- Großhandelsbetriebe
- Gastronomie

Büro- und Verwaltungsflächen sind zulässig, wenn sie dem Betrieb zugehörig sind.

b) Einschränkung der Nutzung

b (1) Einschränkung der Sortimente
Einzelhandelsbetriebe, welche im K e r n-Sortiment folgende innenstadt- und zentrenrelevante Sortimente aus den genannten Warengruppen führen, sind n i c h t zulässig : (in Klammern beispielhafte Artikelbezeichnungen ohne Festsetzungscharakter)

Bereich	Warengruppen	Sortimente
periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke Tabakwaren; Reformhausartikel
	Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutischer Bedarf Drogerieartikel, Kosmetika medizinische und orthopädische Artikel Reinigungs- und Pflegemittel
Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	Bekleidung, Textilien	Damen-, Herren- und Kinderbekleidung Lederbekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
	Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
Haushalts- und persönlicher Bedarf	Bücher, Schreibwaren	Papierwaren, Bücher (mit Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, etc.) Schreibwaren (mit Schul- und Büroartikel)
	Hausrat/Glas/ Porzellan/ Geschenkartikel	Hausrat (mit Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik), Glaswaren, Geschenkartikel, Holz- Korb- und Korkwaren Näh- und Strickmaschinen
	Spielwaren/Sport/ Camping/ Hobby	Spielwaren (Spiele, Spielzeug), Musikinstrumente, Bastelbedarf, Hobbyartikel (Münz-, Briefmarken- u.a. Sammlungen) Sportartikel (Sportgeräte u. -artikel, Sportbekleidung u. –schuhe, Outdoorbekleidung), Campingartikel, Kinderwagen
	Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (mit Modeschmuck)
Elektro	Elektro, Unterhaltungselektronik	Elektrokleingeräte, Braune Ware (z.B. TV, Radio, Video) Tonträger, Videospiele
	Multimedia, Foto, Optik	PC, Peripheriegeräte etc., Software, Computerspiele, Handys, Telefon u. Faxgeräte, Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc. Brillen, Kontaktlinsen u. Pflegemittel Optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.), Hörgeräte

III. Textliche Festsetzungen 2

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Öfen, Herde usw.
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (Absatz an gewerbliche Verwender)
- Bau- und Heimwerkermarkt, Bauelemente, Baustoffe, Sanitärerzeugnisse, Eisenwaren

Holz, Bauelemente, z. B. Fenster, Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtungen und -ausstattung, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör
- Beleuchtungskörper, Leuchten
- Anstrichmittel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenmarkt

Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser u. a.
- Kfz und Zubehör

Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör,.
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

Großhandelsbetriebe:

Teilflächen für den Handel mit sog. letzten Verbrauchern werden wie „Einzelhandelsflächen" gewertet und sind somit in ihren Sortimenten als solche eingeschränkt (b(1)-(3)).

b(2) Ausnahmen:

Im SO 1 und 3 ist der Betriebstyp „Discounter" zulässig.
Im SO 4 ist der Betriebstyp „Getränkemarkt" zulässig.

b(3) Randsortimente

Zulässige Einzelhandelsbetriebe (mit n i c h t zentrenrelevanten Kern-Sortimenten) dürfen zentrenrelevante R a n d-Sortimente nur in untergeordnetem Umfang aufweisen, wenn nachweisbar ist, dass die Auswirkungen dieser Randsortimente im Einzelfall unschädlich für die Innenstadt sind.

b(4)Beschränkung der Verkaufsflächen (VKF):

Die Verkaufsflächen werden grundsätzlich auf max. 800 qm begrenzt (Schwelle zur Großflächigkeit) bis auf folgende Ausnahmen:

Gebiet	Betriebstyp	Maximale VKF	Max. landesplanerische Anteil für „Innenstadtrelevante" Sortimente; unter Berücksichtigen eines Nachweises gem. III.A.2.1.b(3)
SO 1 - Bestand	Discounter	877 qm	
SO 3 - Bestand	Discounter	900 qm	
SO 6	Baumarkt	5.100 qm	900 qm
SO 6	Gartencenter	1.950 qm	800 qm

a) Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
max. zulässige GRZ (entsprechend der Nutzungsschablone): 0,8

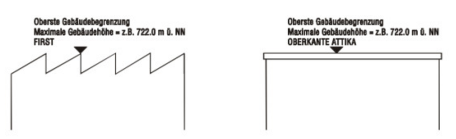
b) Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO
als Höchstgrenze (entsprechend der Nutzungsschablone): 5,0

III. Textliche Festsetzungen 3

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximalen Firsthöhen (FH = oberste Gebäudebegrenzung) werden - gemäß Eintragung im Plan - auf einen maximalen Wert über Normal Null (üNN) festgesetzt. Bei den angegebenen Höhen, z.B. 381.0 m üNN, handelt es sich um die oberste Gebäudebegrenzung (First, Attika etc), siehe Schemaschnitt.
Untergeordnete "Technische Anlagen" (z.B. Kamine) dürfen die Maximalhöhen überschreiten.

SCHEMASCHNITT



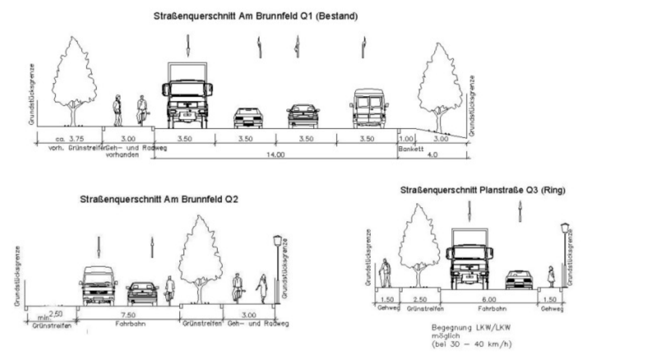
2.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

a) Baufenster
Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Die Baugrenzen gelten auch für die Parkplätze und Lagerplätze, außer im Bereich „Pendlerparkplatz".

b) Bauverbotszone
Im Bereich der Bauverbotszone der Autobahn sind Stellplätze zulässig. Hochbauten jeder Art sind hier verboten.
Für die Parkflächen ist generell eine zusätzliche Genehmigung durch die Autobahndirektion notwendig.

2.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

a) Straßenquerschnitte
Die Straßenquerschnitte werden gem. den folgenden dargestellten Regelschnitten Q1-3 festgesetzt.



b) Zufahrten

An der Ringstraße sind bereits Zufahrten vorhanden. Darüber hinaus sind überall Zufahrten zulässig bis auf die planlich festgesetzten Bereiche "ohne Ein- und Ausfahrt".

2.6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Kabelverlegung der neuen Versorgungsleitungen soll unterirdisch erfolgen.
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Textliche Festsetzungen 4

2.7. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

a) Festsetzung von Emissionskontingenten in Planteilen:
z.B. "SO 1 60/55":
Bezeichnung der Planteile mit Angabe der flächenbezogenen Schallleistungspegel für Tag- und Nachtzeiten in dB(A).
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel *L*wa" entsprechend den Angaben im Planteil überschreiten.
Der Nachweis (gem. Hinweis III.A.5) über die Einhaltung der höchstzulässigen Werte ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Bei Büros muss ein Nachweis der zulässigen Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" geführt werden.

b) Verkehrsgefährdende Emissionen
Von den Baugebietsflächen dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A93 und den angrenzenden Straßen beeinträchtigen können.

2.8. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

a) Veränderung des Urgeländes:
Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind im Bereich von +/- 2,0 m gegenüber dem vorhandenen Urgelände möglich.
Maßnahmen am Urgelände entlang des Büchellohgrabens dürfen die ermittelte Wasserspiegelhöhe (von 370,20 m ü. NN bis 368,05 m ü. NN) nicht zu ungunsten benachbarter Grundstücke verändern.

2.9 Hochwasserschutz

Bauliche Anlagen sind vor Hochwasser des Büchellohgrabens (gem. Anlage D3 - Hydraulische Berechnung des Wasserspiegels) zu schützen.
Für den eventl. erforderlichen Hochwasserschutz sind entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Diese sind in der Ausführungsplanung aufzuzeigen und rechtzeitig vor Baubeginn dem Wasserwirtschaftsamt zur Abstimmung vorzulegen.

3. Örtliche Bauvorschriften gem. BayBO

3.1. Gestaltung baulicher Anlagen

a) Fassadengestaltung:
Die Fassaden sind entweder durch bauliche Elemente zu gliedern, oder durch Fassadenbegrünung oder vorgesetzter Bepflanzung zu gestalten.

b) Sonnenkollektoren/Solarenergie:
Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen sind nur in und an Dach- und Aussenwandflächen sowie auf Flachdächern ohne Einschränkung der Fläche zulässig.

c) Werbeanlagen:
Für das Errichten oder Anbringen von Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Werbeanlagenverordnung der Stadt Schwandorf.
Außenwerbeanlagen sind so zu errichten, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der BAB A 93 und den angrenzenden Strassen nicht gefährden können.

3.2. Beleuchtungsanlagen:
Beleuchtungsanlagen müssen so installiert werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 und den angrenzenden Straßen nicht geblendet oder irritiert werden.

3.3. Blendschutz
Falls der natürliche Sicht- und Blendschutz der Autobahn (Randbepflanzung) nicht ausreicht oder dieser zur gegebener Zeit entfällt, ist die Frage des Sicht- und Blendschutzes erneut zu prüfen. Die Bundesstraßenverwaltung behält sicht deshalb vor, Nachforderungen für das Bebauungsgebiet bezüglich des Sicht- und Blendschutzes zu stellen.

3.4. Einfriedung

a) Im Bereich der Bauverbotszone
Im Bereich der Bauverbotszone ist das Bebauungsgebiet zur Autobahn hin tür- und torlos einzuzäunen.

III. Textliche Festsetzungen 5

b) Entlang des Baches/Grabens im Süden
Zur Pflege und Unterhaltung des Grabens müssen eventuelle Einfriedungen mindestens 5,0m von der Grundstücksgrenze des Grabens abgerückt sein.

3.5. Brandschutz
Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundschutz gewährleistet. Der Vollschutz ist von den zukünftigen Nutzern der Flurstücke nachzuweisen.

3.6. Oberflächenentwässerung
Anfallendes Dachflächenwasser der Gebäude und Niederschlagswasser auf den Baugebietsflächen müssen nach entsprechender Rückhaltung in den städtischen Kanal eingeleitet werden.
Blechabdeckungen sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind.

3.7. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

B. GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die breiteren Grünstreifen in den Randbereichen der privaten Grundstücksflächen sowie die 5 m breite öffentliche Grünfläche am Graben im Süden des Geltungsbereichs.

Desweiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

1.2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3. Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.
Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der Verkehrsgrünflächen an den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

1.4. Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Generell sollte das nicht verunreinigte Oberflächenwasser (v.a. Dachwasser) über Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen o.ä. Zwecken genutzt werden.
Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

III. Textliche Festsetzungen 6

1.5. Grünflächenanteil / Baumanteil / Begrünung von Stellplätzen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Randbereichen der privaten Parzellen (jeweils mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen) sind auf mindestens 25 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Niedrigwüchsige und bodendeckende Sträucher können hierbei neben Bäumen und Großsträuchern angerechnet werden.

Auf den privaten Flächen ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen - Ausnahme ist der Grünstreifen oberhalb des öffentlichen Grabens! Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
Je 25 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baums pro 500 m² privater Grundstücksfläche angerechnet werden.

1.6. Freiflächengestaltungsplan

Im Sondergebiet sind bei allen zusammenhängend genutzten Baugrundstücken größer 5000 m² Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bauantrags den Genehmigungsbehörden vorzulegen.
Erforderlich sind der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Grünflächen-/Baumanteile sowie Angaben zu den Pflanzenarten, Pflanzgrößen und Pflanzqualitäten.

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1. Erhalt von Bäumen

Die im Bereich von bestehenden Grünflächen bereits gepflanzten, in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen älteren Bäume (2 Stieleichen innerhalb der Grünfläche am geplanten Kreisverkehr, in der Planzeichnung als solche dargestellt, sind zu erhalten, sofern dies im Zuge des Umbaus der Verkehrsflächen am Kreisverkehr möglich und sinnvoll ist. Sofern die Bäume beseitigt werden, ist jeweils eine Ersatzpflanzung durch einen großkronigen Laubbaum vorzusehen.

2.2. Pflanzung von Bäumen im Bereich der Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen und am Pendlerparkplatz

Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen, am Kreisverkehr sowie im Bereich des Pendlerparkplatzes sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Zur Erhöhung des Grünvolumens im Sondergebiet wird die Pflanzung von Bäumen der 1. Wuchsordnung empfohlen.
Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Haupterschließungsstraße Am Brunnfeld wird der Bergahorn empfohlen (bereits bestehende Bäume).
Die Anzahl der planlich festgesetzten Bäume ist bindend. Eine lagemäßige Verschiebung ist insbesondere zur Realisierung von Grundstückszufahrten zulässig. Der Baumabstand sollte 20 m nicht überschreiten.

2.3. Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Gemäß der Plandarstellung sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2.4.Begrünung entlang der Bundesstraße

Auf den Grundstücken entlang der Bundesstraße ist eine Blendschutzbepflanzung vorzusehen, die verhindert, dass der Verkehr auf der Bundesstraße durch Kraftfahrzeuge auf den Flächen des Plangebietes beeinträchtigt wird.

2.5. Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 153, Gemarkung Ettmannsdorf

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 153, Gemarkung Ettmannsdorf, sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen gemäß dem von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokonto-Konzept durchzuführen. Aufgrund der Einbuchung im Jahre 2001 wird gemäß Leitfaden für die ökologische Verzinsung ein Flächenabschlag von 3 % jährlich (= 15 %) angesetzt, so dass die Größe der bereitzustellenden Ausgleichsfläche 8443 m² beträgt.
Insbesondere ist der offene Bereich einmal jährlich ab Mitte September zu mähen.

Pflanzenschutz- und Düngungs- sowie sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Wechselnde Teilbereiche sowie der Ufersaumstreifen in einer Breite von 10 m sind zur Entwicklung von Hochstaudenfluren bzw. Röhrichten lediglich alle 3 Jahre zu mähen.

III. Textliche Festsetzungen 7

2.6. Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Für die planlich festgesetzten Pflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens, und den privaten Grünflächen sind ausschließlich die im folgenden aufgeführten heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten zu verwenden. Außer den freizuhaltenden Sichtfeldern oder im Bereich sehr kleiner Pflanzflächen wird die Verwendung dieser Gehölzarten auch bei allen sonstigen Bepflanzungen empfohlen.

(a)	Bäume 1. Wuchsordnung	(b)	Bäume 2. Wuchsordnung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Malus sylvestris	Wild-Apfel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Pyrus pyraster	Wildbirne
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Betula pendula	Sand-Birke		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		

Empfohlen werden für die Baumpflanzungen auf privaten Flächen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten.

c. Sträucher		d.	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Pyrus pyraster	Wildbirne
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa canina	Hunds-Rose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

d) Im Bereich des RRB sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Alnus glutinosa — Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior — Esche
Salix spec. — heimische Strauchweiden
Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball

e) Nicht verwendet werden dürfen:

- -alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken
- -alle Gehölze mit roten, gelben oder zweifarbigen Laubtönen

f) Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich von Verkehrsgrünflächen sind niedrigwüchsige Strauch-(Zucht)formen zulässig, wie z.B.

Ligustrum vulgare 'Lodense' — Zwergliguster
Lonicera xylosteum 'Clavey´s Dwarf' — Niedrigwüchsige Heckenkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt' — Alpen-Johannisbeere
Bodendeckerrosen

Bei großflächigen Bodendeckerpflanzungen sollten länger blühende Arten und Sorten verwendet werden (z.B. Potentilla, Bodendeckerrosen, u.a.).

g) Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume als Baumreihen im Bereich der Verkehrsflächen:
H 3 x v. 14-16
- bei der Verwendung in geschlossenen Pflanzungen (Hecken, Feldgehölze):
Hei 2 x v. 100/125
- Sträucher (Wildsträucher)
Str. 2 x v. 60-100

IV. Textliche Hinweise 1

A. BEBAUUNGSPLAN

1. Oberflächenwasser:

Eine Versickerung ist wegen der Bodenbeschaffenheit (geringe Durchlässigkeit) und zur Vermeidung von eventuellen Schadstoffmobilisierungen im Untergrund nicht möglich.

2. Bodenschutz

Auf dem Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.
Sollten im Rahmen der Ausführung der geplanten Bauwerke Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen/Altlasten aufgefunden werden, ist dies der Stadt Schwandorf und dem Landratsamt - Team 320/Bodenschutz - unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind sodann durch die Baugenehmigungsbehörde einzustellen und dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.

3. Denkmalschutz:

Auf dem Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Funde unterliegen der gesetzlichen **Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG** und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landesamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in die städtische Schmutzwasserkanalisation und das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert. Anschluss erfolgt an die vorhandene Wasserleitung DN 100 in der Straße „Am Brunnfeld".

4.3. Energieversorgung

Im Planungsgebiet sind teilweise bereits Gas- und Stromleitungen verlegt; durch E.ON Bayern - AG Kundencenter Schwandorf in Regensburger Straße 4a, 92421 Schwandorf.

4.4 Fernmeldeeinrichtung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig,
dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem „Zuständiges Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg", Siemensstraße 9, 93055 Regensburg, Tel. (0941) 707-6012., so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.5. Regenerative Energien:
Die Installation von Sonnenenergieanlagen an Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiehäuser etc.).

IV. Textliche Hinweise 2

5. Immissionsschutz

5.1 Emissionskontingentierung:

Die Schallberechnungen zur Emissionskontingentierung sind bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den im Planteil aufgezeigten Emissionspegeln und Umgriffen nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 4 m über Geländeniveau durchgeführt worden. Dabei wurde mit einer Mittenfrequenz f= 5000 Hz und ohne Berücksichtigung von Schallhindernissen im Sondergebiet gerechnet.

Es wurde das in Kap. 7.3.2 der o.g. Norm aufgezeigte Verfahren zur Bestimmung des Bodeneffektes und ein konstanter Korrekturfaktor für die Meteorologie von Co = 2 dB angewandt.
Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Eine Befreiung und die Vorgabe abweichender flächenbezogener Schalleistungspegel ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde im Einzelnachweis möglich.

5.2. Verkehrsemissionen:

Für den Straßenbaulastträger der BAB A93 besteht keine Verpflichtung zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der Bundesautobahn.

6. Unfallverhütungsvorschriften

Auf die Einhaltung geltender Unfallverhütungsvorschriften, auch für die Bauausführung, wird hingewiesen.

7. Brandschutz

7.1 Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Sollten Betriebe angesiedelt werden, welche den Einsatz einer größeren Anzahl an Atemschutzgeräten, Sonderlöschmitteln oder Chemikalienschutzkleidung erfordern, wird Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat empfohlen, um notwendige Beschaffungen für die Feuerwehr bezügl. des Einzelobjektschutzes koordinieren zu können.

7.2 Ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze

Bei Ansiedlung von Einzelobjekten sollte geprüft werden, ob eine weitergehende Zufahrt bzw. Umfahrung der Einzelobjekte für die Feuerwehr erforderlich ist. Für Gewerbebauten mit einer Grundfläche von mehr als 5000 qm muss eine Feuerwehrumfahrt geplant werden. Sollte eine Löschwasserbehälter erforderlich werden, ist einer ausreichende Feuerwehrzufahrt zu planen.

7.3. Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet liegt je nach Bauausführung und Gewerbeart bei 1600 l/min bis 3200 l/min. Für die Genehmigungsfähigkeit des „individuellen Gebäudes" können sich bei einem den Grundschutz überschreitenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben (zutreffend bei Einzelobjekten mit höher Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschversorgung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringe Brandlast ausgelegt wurde).

Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann im Einzelfall nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden.
Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100m errichtet werden. Mindestens 1/3 de Hydranten sollten als Oberflurhydranten ausgeführt werden.
Der Hydrantenplan ist vom Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

IV. Textliche Hinweise 3

7.4. Wechselbeziehungen zw. Planungsbereich und anderen Gebieten

Da derzeit noch keine genauen Angaben über die Art der anzusiedelnden Betrieben vorliegen, kann zum Gefährdungspotential, welches von den Gewerbebetrieben selbst ausgeht, keine Aussage getroffen werden. Es wird empfohlen, bei der Ansiedlung von Betrieben, von denen eine besondere Brandgefahr ausgeht oder bei denen die Brandgefahr nicht einfach zu bestimmen ist, Rücksprache mit dem Kreisbrandrat zu nehmen.
Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat bzw. dessen Vertreter sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14095 zu fertigen.
Auf das Merkblatt „Einsatzpläne" des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz wird hingewiesen.
Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig zu aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten. Feuerwehreinsatzplan oder Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.
Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltemenge einzuschalten.

7.5. Gasanschluss
Falls der Gasanschluss des Gebietes erfolgen sollte, ist der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Plan über die Trassenführung, Sicherungseinrichtungen und Erreichbarkeit des Notfalldienstes zu übergeben.

B GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
Die Ausführung auf den privaten Grünflächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

2. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

3. Sicherung von Gehölzbeständen

Sofern erforderlich, sind die bestehenden und nach Möglichkeit zu erhaltenden Bäume durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

4. Dachbegrünung

Um die Niederschlagsmenge zu reduzieren, sollten Flachdächer als Rückhalteflächen z. B. mittels Dachbegrünung genutzt werden.

5. Begrünung von Wandflächen

Großflächige ungegliederte Fassaden sind insbesondere in rückwärtigen Gebäudeteilen mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Alternativ ist eine entsprechende Vorpflanzung durchzuführen.

Geeignete Kletter- und Schlingpflanzen sind u.a.:

(a)	Geeignete Kletter- und Schlingpflanzen sind u.a.:	
	- Hedera helix (in beschatteten Bereichen)	-Parthenocissus quinquefolia ´Engelmannii´(v.a. bei hohen Fassaden)
	-Efeu	-Selbstklimmender Wilder Wein
	-Polygonum aubertii (v.a. bei sehr hohen Fassaden)	-Hydrangea petiolaris
	-Schlingknöterich	-Clematis vitalba
	-Gewöhnliche Waldrebe	-Rosa spec. (für niedrigere Fassadenabschnitte)
	-Kletter-Hortensie	-Kletterrosen

I. Planliche Festsetzungen

A Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

SO — Sondergebiet für Handel
Handel

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl = 0,8

2.2 BMZ max. zulässige Baumassezahl = 5,0

2.3 Firsthöhe üNN max. zulässige Höhe über NN (laut Nutzungsschablone)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2 Straßenverkehrsflächen

4.3 Fuß- oder Fuß- und Radweg

4.4 P — öffentliche Parkfläche

4.5 Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Wasserflächen

5.1 Wasserflächen

5.2 RRB Regenrückhaltebecken

5.3 GR Graben

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

6.3 ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

6.4 Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = max. zulässige Grundflächenzahl
3 = max. zulässige Baumassezahl
4 = max. Höhe baulicher Anlagen üNN
5 = max. L'WA

B Grünordnungsplan

1. Festsetzungen öffentlicher Bereich

1.1 Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

1.2 vorhandene, auf öffentlichen Grünflächen bereits gepflanzte Bäume zu erhalten

1.3 Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen soweit möglich und sinnvoll, zu erhalten

1.4 Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen

1.5 Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung auf privaten Grünflächen zu pflanzen

2. Festsetzungen privater Bereich

Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

II. Planliche Hinweise

bestehendes Gebäude

bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte

4760-1852 — Flurstücksnummern

Höhenlinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
Bestand Gas

Q3 Q3 — Straßenquerschnitte; siehe Textliche Festsetzungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bauverbotszone (nachrichtliche Übernahme des § 9 FStrG): Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grubenfelder Braunkohle
(nachrichtliche Übernahme §§ 149/151 BBergG)

Überschwemmungsgebiet, Darstellung innerhalb des Geltungsbereiches
(Grundlage ist die Hydraulische Berechnung gem. Begründung, Anlage D3)

Verfahrensvermerke

a) Aufstellung:

Der Stadtrat der Stadt Schwandorf hat am 21.07.1998 und am 19.10.1999 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Brunnfeld" und die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Satzung:

Der Stadtrat der Stadt Schwandorf hat am 14.11.2000 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen und vorgetragenen Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2000 als Satzung beschlossen.

c) Wiederaufnahme des Verfahrens:

Der Stadtrat der Stadt Schwandorf hat am 12.12.2005 in öffentlicher Sitzung die Wiederaufnahme des Verfahrens und die Erstellung eines geänderten Entwurfs beschlossen.

d) Erneute Entwurfsphase:

Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.09.2006 einschließlich seiner Begründung (incl. Umweltbericht) wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Schwandorf in öffentlicher Sitzung am 04.10.2006 u. vom Stadtrat am 11.12.2006 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 31.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.09.2006 einschließlich seiner Begründung wurde in der Zeit vom 09.02.2007 bis einschließlich 11.03.2007 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Eine nochmalige Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs (auf Antrag) wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz am 12.12.2007 beschlossen.
Der nochmal geänderte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 11.06.2008 wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz am 11.06.2008 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 18.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 11.06.2008 einschließlich Begründung wurde in der Zeit vom 26.06.2008 bis einschließlich 27.07.2008 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der nochmals geänderte Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 16.10.2008 einschl. seiner Begründung (incl. Umweltbericht) wurde vom Planungs- und Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung am 16.10.2008 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 21.01.2009 örtsüblich bekannt gemacht.
Der nochmals geänderte Entwurf i.d.F. vom 16.10.2008 einschl seiner Begründung wurde in der Zeit vom 29.01.2009 bis einschließlich 02.03.2009 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB an der Planaufstellung beteiligt.

e) Satzung:

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 19.03.2009 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen und vorgetragenen Anregungen behandelt und den Bebauungs- und Grünordnungsplan i.d.F. vom 19.03.2009 gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

f) Ausfertigung:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom **19.03.2009** wird daraufhin ausgefertigt.

Schwandorf, den ....
Helmut Hey, Oberbürgermeister

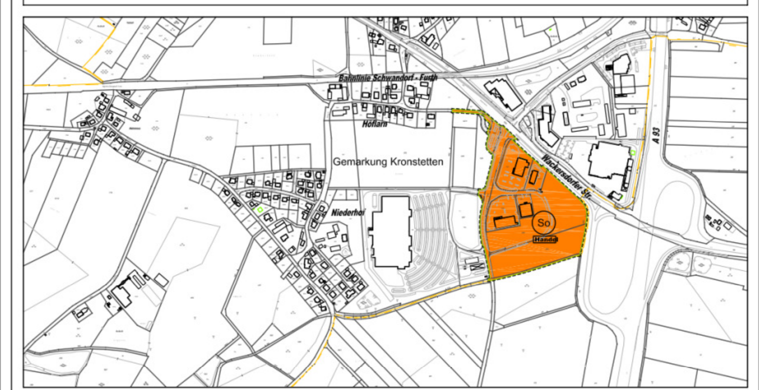
(g) Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde vom .... bis einschließlich .... gem. § 10 Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. §10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Schwandorf, den ....
Helmut Hey, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Schwandorf

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"BRUNNFELD"



BEBAUUNGSPLAN:
SCHWANDORF; SACHGEBIET STADTPLANUNG
Spitalgarten 1; 92421 Schwandorf

INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN:
Landschaftsarchitekt Franz Rembold
Windpaissing 8; 92507 Nabburg

Maßstab 1:1000
19.03.2009