



VERFAHRENSVERMERKE
 a) Der Planungsausschuss hat in der Fassung vom 23.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

VORENTWURFSPHASE
 b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans (in der Fassung vom 30.07.2008) in der Zeit vom 21.08.2008 bis zum 21.09.2008 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zur gleichen Zeit statt.

ENTWURFSPHASE
 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2009 wurden alle Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt.

SATZUNG
 e) Die Grosse Kreisstadt Schwandorf hat durch Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG
 f) Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde daraufhin ausgefertigt. Schwandorf, den _____ (Siegel)

Helmut Hey
 Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG
 g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde vom _____ bis zum _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den _____ (Siegel)

Helmut Hey
 Oberbürgermeister

LEGENDE

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

I. 1 BEBAUUNGSPLAN

- Die Nummerierung erfolgt gemäß PlanZV von 1990
- 1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiet GuD- Kraftwerk (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Festsetzung erfolgt gemäß Nutzungsschablone
- 2.1 0,8 GRZ = Grundflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 19 BauNVO
 2.2 8 BMZ = Baumassezahl gem. § 21 BauNVO
 2.3 H = 45/15 m maximale Firsthöhe über OK Erschließungsstrasse
 H = 80 m maximale Höhe der benötigten Schornsteine
- Nutzungsschablone**
- | | | | | |
|-------------------------------|---------|---------|------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 = Art der baulichen Nutzung | 2 = GRZ | 3 = BMZ | 4 = maximale Firsthöhe | 5 = max. zulässige LWA tags/nachts in dB (A) |
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 6. Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- 6.1 Strassenverkehrsfläche
 6.2 Strassenbegrenzungslinie
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs.

I. 2 GRÜNORDNUNGSPLAN

- 1. Privater Bereich**
 Entlang der Grundstücksgrenze ist ein mind. 5m breiter Pflanzstreifen als Baumreihe anzulegen. Artenliste siehe Ausgleichsfläche (2.)
- An der nördlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Flächenbreite von 5m die Baumreihe mit strauchartigem Unterbau zu bepflanzen. Artenliste siehe Ausgleichsfläche (2.)
- An der westlichen Grundstücksgrenze ist südlich und nördlich der Einfahrt in die Ahamallee eine 20m breite dammartige Struktur zu schaffen. Diese soll durch Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen in Anlehnung an die Pflanzungen in weiteren nördlichen Verlauf der Regensburger Straße aufgewertet werden. Dem vorherrschenden Gelände ist bei der Modellierung Rechnung zu tragen. Artenliste siehe Ausgleichsfläche (2.)
- 2. Ausgleichsfläche**
- Baum zu pflanzen (ca. 100 St.)**
 Artenliste: 50% Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 30% Quercus robur (Stieleiche)
 20% Fraxinus excelsior (Esche)
 mind. Qualität: H., 3xv., e.w.St., m., Db., STU 18-20
 Sol., 4xv., m.Db., 3-4 GrSt, 200-500
- Hecke zu pflanzen (800m²)**
 Artenliste: 15% Sorbus aucuparia (Eberesche)
 10% Cornus sanguinea (Hartliegel)
 10% Viburnum opulus (Schneeball)
 10% Euonymus europaeus (Pfaffhütchen)
 10% Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 10% Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 10% Rosa canina (Hunds-Rosen)
 10% Corylus avellana (Gemeine Haselnuss)
 10% Crataegus monogyna (Weißdorn)
 5% Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Pflanzabstand: 1,5m x 1,5m im Raster, in Gruppen von mind. 3 - 5 St. einer Art
 mind. Qualität: Str., 2xv., 50-100

II. PLANLICHE HINWEISE

II. 1 BEBAUUNGSPLAN

- 16. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- bestehendes Gebäude
 - bestehendes Gebäude, bei Baubeginn abzubrechen
 - bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte
 - Flurstücksnummern
 - Versorgungsleitung unterirdisch
 - Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG
 - Baubeschränkungzone nach § 9 Abs. 2 FStrG
 - Sichtdreieck, von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten
 - Schutzzone, von Bebauung freizuhalten
 - Bepflanzung ausschliesslich mit Flachwurzlern
 - Altlastenverdachtsfläche

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III. 1 BEBAUUNGSPLAN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet GuD- Kraftwerk
 Zulässig ist ausschliesslich:
 - Bau und Betrieb eines GuD- Kraftwerks mit 2 Gasturbinen und 2 nachgeschalteten Dampfturbinen.
 - Alle für den Betrieb und Unterhalt des GuD- Kraftwerks notwendigen Anlagenteile und Bauwerke
 - Alle für den Bau des GuD- Kraftwerks notwendigen Bauwerke und Einrichtungen

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 17 I.V.m. § 20 BauNVO)
 maximal zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone: 0,8
2.2 Baumassezahl BMZ (gem. § 17 I.V.m. § 21 BauNVO)
 maximal zulässige BMZ gemäß Nutzungsschablone: 8
2.3 Gebäudehöhe
 Die maximale Firsthöhe wird für die Bauflächen mit 45 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Schornsteine; für diese gilt eine maximale Höhe von 80 m. Höherbezugs punkt 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. Aufzugeschächte)
- 3. Bauweise, Baugrenze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet durch Baugrenzen umfasst. Vorrangig hierzu gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 der BayBO.
- 4. Ortliche Bauvorschriften** (gem. Art. 91 Abs. 1 BayBO a. F. / gem. Art. 81 Abs. 1 BayBO)
4.1. Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen (gem. § 12 und 14 BauNVO)
 Die grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze und Parkdecks sind zulässig. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatztafel der Stadt Schwandorf vom 22.12.2008.
4.2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 Als Nebenanlagen gelten untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugrundstück gelegenen Grundstücke oder des Baugrundstücks selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugrundstücks mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien.
4.3. Führung von Versorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Die Kabelverlegung der Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.
4.4. Einfriedungen
 Für die Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur sockellose Zäune mit einer maximal zulässigen Höhe von 2,0m zugelassen. Mauern oder flächentypisch geschlossene Einfriedungen dürfen nur ausnahmsweise nach Art. 63 BayBO (Art. 70 BayBO a. F.) aus betrieblich unbedingt erforderlichen Gründen errichtet werden.
4.5. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen (gem. BayBO)
 Im öffentlichen Straßenraum sind Werbe- und Hinweisschilder nur auf den dafür von der Stadt vorzusehenden Sammeltafeln zulässig. Mit Gebäuden fest verbundene und freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Bauhöhen zulässig; auf dem Dach sind sie nicht zulässig.
 Werbeanlagen sind in die Gestaltung der Fassade zu integrieren.
4.7. Entsorgung
 Container- und Mülltonnenstellplätze sind in den baulichen Zusammenhang der Gebäude zu integrieren. Von öffentlichen Verkehrswegen einsehbare Abfallsammlstellen sind abzusichern und einzugrünen.
- 5. Immissionsschutz**
5.1. Schallschutztechnische Festlegungen
 Für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans werden für den Zeitraum Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (L_{FA}) festgesetzt:
- | | | |
|---------------------|-------|-------|
| Fläche | SO 1 | SO 2 |
| max. zul. Lärmwerte | 60/50 | 60/50 |
- In den genannten Teilflächen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht übersteigen.
 Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten den immissionsrichtwertanteil, der sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt, nicht überschreitet.
5.2. Luft
 Betriebe im Planungsgeltungsbereich bei denen erhebliche Belastigungen der Umgebung durch Abgabe, Rauch, Staub, Gerüche und Staub aufwehen, haben derartige Emissionen auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu beschränken.
 Zusammen mit dem Bauantrag ist erforderlichenfalls ein entsprechendes Gutachten vorzulegen.
- 6. Leitungsrechte** (§§ 11 Nr. 21 BauGB)
6.1 Leitungsrechte zur Ableitung von Schmutzwasser
 Die ausgewiesenen Flächen des Leitungsrechts dienen der Stadt Schwandorf bzw. dem Zweckverband Verbandskläranlage Schwandorf-Wackersdorf für die Haltung von Schmutzwasserleitungen. Beidseitig der Leitungsachsen ist ein Streifen von 6 Meter Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzt werden dürfen diese Bereiche ausschliesslich mit Flachwurzlern.
 Die Stadt Schwandorf und der Zweckverband Verbandskläranlage Schwandorf-Wackersdorf oder deren Auftraggeber sind berechtigt, das Grundstück zu jeder Zeit zu betreten um erforderliche Kontroll-, Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten an der Leitung vorzunehmen.

II. 2 GRÜNORDNUNGSPLAN

- 1. Privater Bereich**
 Eingrünung des Sondergebietes. Entlang der Grundstücksgrenze ist ein mind. 5m breiter Pflanzstreifen als Baumreihe anzulegen.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Flächenbreite von 5m eine Baumreihe mit strauchartigem Unterbau zu bepflanzen. Aufgrund der Nähe zur städtischen Kanalliegung werden in diesem Bereich ausschliesslich Flachwurzler zu pflanzen.
- An der westlichen Grundstücksgrenze ist südlich und nördlich der Einfahrt in die Ahamallee eine 20m breite dammartige Struktur zu schaffen. Diese soll durch Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen in Anlehnung an die Pflanzungen in weiteren nördlichen Verlauf der Regensburger Straße aufgewertet werden. Dem vorherrschenden Gelände ist bei der Modellierung Rechnung zu tragen.
- Auf den nicht versiegelten Flächen des Grundstücks sind Grünflächen mit Strauchgruppen anzulegen. Die Sträucher sollen in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art in einem Abstand von max. 1,5m x 1,5m angepflanzt werden. Für den Bau von 3 Parkplätzen ist jeweils ein Baum im Bereich der Grünflächen und Strauchgruppen zu pflanzen.
- Bäume - Artenauswahl:**
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 mind. Qualität: H., 3xv., e.w.St., m., Db., STU 18-20, Sol., 4xv., m.Db., 3-4 GrSt, 200-500
- Hecken - Artenauswahl:**
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Cornus sanguinea (Hartliegel)
 Viburnum opulus (Schneeball)
 Euonymus europaeus (Pfaffhütchen)
 Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Rosa canina (Hunds-Rosen)
 Corylus avellana (Gemeine Haselnuss)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 mind. Qualität: Str., 2xv., 50-100
- Die Gehölze sind argerecht zu unterhalten und im Fall ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
- 2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**
 Unterirdische Leitungen müssen mind. 2,50m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleinen Sträuchern ist ein Abstand von 2,00m einzuhalten.
- 3. Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:**
 Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,00m haben. Sträucher müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 0,50m haben.
- 4. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern/Hecken:**
 Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 71-76 zu beachten.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

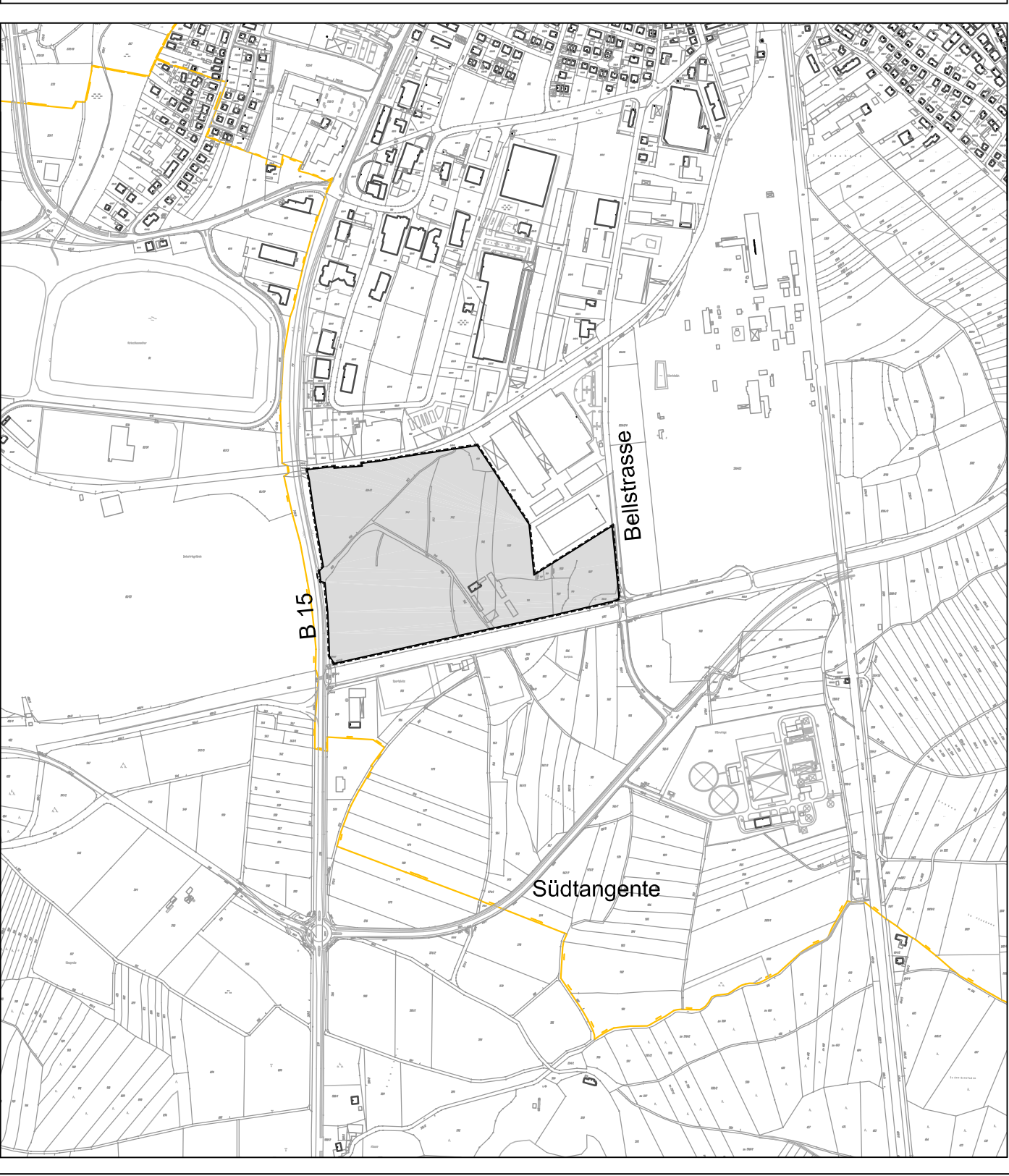
IV. 1 BEBAUUNGSPLAN

- 1. Erschliessung**
 Das Baugrundstück wird je nach Bedarf durch private Zufahrten erschlossen. Die Zufahrten sollen jeweils eine Mindestbreite von 6,50 m haben und zu beiden Seiten einen 3 m breiten Parkstreifen mit Baumpflanzung aufweisen.

 Regelschnitt durch eine interne Erschließungsstrasse
- 2. Entsorgung**
 Betriebliche Abfallbeseitigung ist nach den üblichen Bestimmungen der Stadt Schwandorf zu entsorgen. Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landratsamtes Schwandorf entsorgt. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Schwandorf sind einzuhalten.
- 3. Dächer und Dachaufbauten**
 Im Sondergebiet sollen Blechdächer nur ausgebildet werden, wenn sie dauerhaft mit einer nichtmetallischen Endbeschichtung gegen Korrosion geschützt sind.
- 4. Schallschutztechnische Festsetzungen**
 Die Tabelle in der Festsetzung 5.1 bedeutet, dass geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen sind, dass die von den Anlagen allein (einschl. Verkehr auf dem Gelände) in dem Einwirkungsbereich verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehindeter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel von L_{WA} entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde.

- 5. Anbauverbotszone und Baubeschränkungen**
 Der Abstand der Bebauung vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstrasse 15 muss mindestens 20 m betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG).
- 6. Bodendenkmäler**
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 6 DSchG. Diese müssen unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.
- 7. Altlasten**
 Im gesamten Planungsbereich ist 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 Rücksprache mit der zuständigen Stelle wieder fortgeführt werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:10.000



Grosse Kreisstadt Schwandorf

vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "GuD-Kraftwerk Schwandorf"

> ENTWURF <

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:
 Stadt Schwandorf
 Stadtplanung
 Spitalgarten 1
 92421 Schwandorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:
 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co KG
 Geschäftsstelle Rostock
 Trelleborger Straße 15
 18107 Rostock

19.03.2009
Masstab 1:2.000