

II. Textliche Festsetzungen 1

II. 1. Rechtsgrundlagen:
II. 1. 1. Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

II. 1. 2. 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 Gesetz vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).

II. 1. 3. Bayerische Bauordnung (BayBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)

II. 1. 4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

II. 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

II. 2. 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO):
(a) Art der zulässigen Nutzung

SO 1: Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) Ziff. 2 BauNVO
– SB-Warenhaus
Die max. Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus wird auf 5.400 qm festgesetzt; davon wird die Verkaufsfläche für das Vollsortiment auf max. 4.664 qm begrenzt.
– ebenso zulässig sind gastronomische Betriebe und fachspezifische, nicht störende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur) mit einer Gesamt-Nutzfläche von max. 500 qm

SO 2: Sondergebiet für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (2) BauNVO, die betriebswirtschaftlich und funktional eigenständig betrieben werden.
– Getränkemarkt
Die max. Verkaufsfläche für Getränkemarkt wird auf 799 qm festgesetzt.
– Einzelhandelsflächen für nicht innenstadtrelevante Sortimente
Die max. Verkaufsfläche wird auf 799 qm festgesetzt.
Beschränkung der Sortimente (Festsetzung nachfolgend unter (b))

II. Textliche Festsetzungen 2

II.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO):
(b) Beschränkung der Sortimente
Einzelhandelsbetriebe im SO 2, welche im Sortiment folgende innenstadt- und zentrenrelevante Sortimente aus den genannten Warengruppen führen, sind nicht zulässig:
(in Klammern beispielhafte Artikelbezeichnungen ohne Festsetzungscharakter)

Bereich	Warengruppen	Sortimente
periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke)	Nahrungsmittel Tafelwaren Reformhausartikel
	Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutischer Bedarf Drogenartikel, Kosmetika medizinische und orthopädische Artikel Reinigungs- und Pflegemittel
Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	Bekleidung, Textilien	Damen-, Herren- und Kinderbekleidung Lederbekleidung Mehrware für Bekleidung, Kurzwaren Handarbeiten
	Schuhe, Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleintelle)
Haushalts- und persönlicher Bedarf	Bücher, Schreibwaren	Papierwaren, Bücher (mit Zeilschriften, Zeitungen, Kalender, etc.) Schreibwaren (mit Schul- und Büroartikel)
	Hausrat/Glas/ Porzellan/ Geschenkartikel	Hausrat (mit Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik), Glaswaren, Geschenkartikel, Holz-, Korb- und Korkwaren Mäh- und Strickmaschinen
Elektro	Spielwaren/Sport/ Camping/ Hobby/ Fahrradler	Spielwaren (Spiele, Spielzeug), Musikinstrumente, Bastelbedarf, Hobbyartikel (Münz-, Briefmarken-u.a. Sammlungen)
	Uhren, Schmuck	Sportartikel (Sportgeräte u. -artikel, Sportbekleidung u. -schuhe, Outdoorbekleidung), Campingartikel Fahrräder, Kindewagen Motorradbekleidung (etc.)
Elektro, Unterhaltungselektronik	Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (mit Modeschmuck)
	Elektro, Unterhaltungselektronik	Elektrogröße, Elektrokleingeräte Leuchten Braune Ware (z.B. TV, Radio, Video) Tonträger, Videospiele
Multimedia, Foto, Optik	Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (mit Modeschmuck)
	Elektro, Unterhaltungselektronik	Elektrogröße, Elektrokleingeräte Leuchten Braune Ware (z.B. TV, Radio, Video) Tonträger, Videospiele
Multimedia, Foto, Optik	Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (mit Modeschmuck)
	Elektro, Unterhaltungselektronik	Elektrogröße, Elektrokleingeräte Leuchten Braune Ware (z.B. TV, Radio, Video) Tonträger, Videospiele

Die max. Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus wird auf 5.400 qm festgesetzt; davon wird die Verkaufsfläche für das Vollsortiment auf max. 4.664 qm begrenzt.
– ebenso zulässig sind gastronomische Betriebe und fachspezifische, nicht störende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur) mit einer Gesamt-Nutzfläche von max. 500 qm

SO 2: Sondergebiet für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (2) BauNVO, die betriebswirtschaftlich und funktional eigenständig betrieben werden.
– Getränkemarkt
Die max. Verkaufsfläche für Getränkemarkt wird auf 799 qm festgesetzt.
– Einzelhandelsflächen für nicht innenstadtrelevante Sortimente
Die max. Verkaufsfläche wird auf 799 qm festgesetzt.
Beschränkung der Sortimente (Festsetzung nachfolgend unter (b))

II. Textliche Festsetzungen 3

II. 2. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)
(a) Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
max. zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone
(b) Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Wandhöhe als Höchstgrenze gemäß Nutzungsschablone
Unterer Bezugspunkt für die max. Wandhöhe ist die Oberkante des vorhandenen Geländes an der Außenwand. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des oberen Wandabschlusses (Attika) bei Flachdächern oder der Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.

II. 2. 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

II. 2. 4. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II. 2. 5. Immissionsschutz
Im SO 1 + 2 ist anhand schalltechnischer Gutachten im Zusammenhang mit Bauvorhaben, insbesondere beim baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA-Lärm (von 28.08.1998) eingehalten werden. Die Gutachten sind dem jeweiligen Bauantrag bzw. Bauunterlagen beizulegen. Die Gutachten dürfen nur von einer nach § 26 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle erstellt werden. Ein Verzicht auf ein schalltechnisches Gutachten ist nur im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde möglich.

II. 2. 6. Wasserrecht
Beim Bau eines Kellergeschosses ist die Genehmigung mittels Wasserrechtsverfahrens einzuholen.

II. 3. Örtliche Bauvorschriften gem. BayBO

II. 3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen
Bei Wänden, die auf mehr als 6 m Länge keine Tür-, Tor- oder Fensteröffnungen haben, ist eine Fassadenbegrenzung mit Rank-, Kletter- oder Schlingpflanzen vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

II. 3. 2. Abwasserklärung - Regenwasser
Bei Dachflächenentwässerung sind Blechabdeckungen nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet, bzw. gegen Korrosion geschützt sind.
Die Versickerung von Regenwasser auf den gewerblichen Grundstücken bedarf einer Genehmigung durch die Stadt Schwandorf.

II. 3. 3. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen (ausgenommen bemalte) im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

II. Textliche Festsetzungen 4

II. 4. Allgemeine gründerische Festsetzungen

II. 4. 1. 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 2,50 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 Verkehrsingenieurwesen sind zu beachten.

II. 4. 2. Pflanzabstände von Fahrbahnen im Überschaubarkeit / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Pflanzabstände
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrband 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.

II. 4. 3. Grünflächenanteil / Baumanteil / Begrünung von Stellplätzen in SO 2:
Auf den privaten Flächen in SO 2 ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baummaßnahmen können hierbei angerechnet werden. Je 25 Pflanzstellen in SO 2 ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzabstand eines Baums pro 500 m² privater Grundstücksfläche angerechnet werden.

II. 4. 4. Freiflächengestaltungsplan
Im Sondergebiet SO 2 ist ein Freiflächengestaltungsplan 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 Pflanzarten, Pflanzgrößen und Pflanzqualitäten.

II. 5. Besondere gründerische Festsetzungen

II. 5. 1. Erhalt von Bäumen
Für den notwendigen Ausbau des Fernmeldeanschlusses sowie der Koordination mit dem Straßensbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem zuständigen „Ressort Produktion Technische Infrastruktur“, Stephanstraße 12-14, 92318 Neumarkt, Tel. (0918) 234 66 - , so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.
– und der Kabel Deutschland
Bestehende Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern/dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.
Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich sein, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an Kabel Deutschland Service GmbH&Co.KG, Bahnhofstr. 22, 92670 Windscheibach zu stellen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

II. 5. 2. Pflanzung von Bodendecker mit Sträucher im Bereich der Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen
Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind bodendeckende Pflanzungen mit einzelnen Strauchgruppen gem. II.5.3. zu pflanzen unter Berücksichtigung von bestehenden unterirdischen Leitungen - Abstand mindestens 2,0m Abstand.

II. 3. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen (ausgenommen bemalte) im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

III. Textliche Hinweise 1

III. 1. Bodenschutz
Durch das unmittelbar im Südosten an das Plangebiet angrenzende Schwellenwerk der Bahn wird eine Altlastenvermutung des anstehenden Bodens vermutet. Der Umgang mit diesem Altlastenverdacht ist im weiteren Verfahren zu klären. Auf den Punkt 1.1 der Umverpflichtung und die darin enthaltenen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden wird verwiesen. Neben dem bestehenden SB-Warenhaus Kaufland war bis vor kurzem noch der Standort des TÜV Schwandorf.
Sollten im Rahmen der Ausführung der geplanten Bauwerke Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen /Altlasten aufgedeckt werden, ist dies der Stadt Schwandorf und dem Landratsamt - Bodenschutz - unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind sodann durch die Baugenehmigungsbehörde einzustellen und dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.
Bei Baumaßnahmen, die eine Grundwasserhaltung bedingen, sind unbedingt neben dem Landratsamt auch das Wasserwirtschaftsamts, die Deutsche Bahn AG und deren Gutachter zu beteiligen. Der Arbeitsschutz mit seinen geltenden Rechtsverordnungen und Sicherheitsregeln bei zusätzlichen Gefährdungspotential durch Bauarbeiten in kontaminierten Bereichen sollte berücksichtigt, und bei Bedarf das Gewerbeaufsichtsamts herangezogen werden.

III. 2. Ver- und Entsorgung

III. 2. 1. Abwasserbeseitigung
Das Schmutzwasser kann in das städtische Kanalsystem eingeleitet werden.
Das gesamte Gebiet (SO1 und SO2) ist abwasserfachlich im Trennsystem erschlossen.
Für das SO1 (jetziges Kaufland) existieren bereits Regenrückhaltebecken, die da Niederschlagswasser gedrosselt in das städtische Regenwasserkanal einleiten.
Für das SO2 wird ebenfalls eine Regenrückhaltung erforderlich, damit hier das Niederschlagswasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden kann.
Um das Niederschlagsmenge zu reduzieren wird empfohlen, die Flachdächer als Rückhaltefläche z.B. mittels Dachbegrünung zu nutzen.
Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wünschenswert. (Wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich; siehe II.3.2)

III. 2. 2. Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Fernwärmeverwaltung Schwandorf gesichert. Anschluss erfolgt an die vorhandene Wasserleitung in der „Industriestraße“.
Der Grundschutz bei der Löschwasserversorgung ist gegeben. Ein Vollschutz ist Aufgabe des Betreibers und je nach Objekt und Lage zu prüfen.

III. 2. 3. Energieversorgung
Im Plangebiet sind Gas- und Stromleitungen verlegt - durch E.ON Bayern - AG Kundencenter Schwandorf in Regensburger Straße 4a, 92421 Schwandorf.
Das Planungsbereich befindet sich im Fernwärmenetz der Städtischen Wasser- und Fernwärmeverwaltung angeschlossen.

III. 2. 4. Fernmeldeeinrichtung
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen - der Deutschen Telekom AG.
Durch die Änderung des Bauplans reichen bestehende Anlagen ev. nicht aus, um die zusätzlichen Gebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebauten Straßen ggf. wieder aufgetrieben werden müssen.
Für den notwendigen Ausbau des Fernmeldeanschlusses sowie der Koordination mit dem Straßensbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem zuständigen „Ressort Produktion Technische Infrastruktur“, Stephanstraße 12-14, 92318 Neumarkt, Tel. (0918) 234 66 - , so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.
– und der Kabel Deutschland
Bestehende Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern/dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.
Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich sein, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an Kabel Deutschland Service GmbH&Co.KG, Bahnhofstr. 22, 92670 Windscheibach zu stellen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

III. 3. Denkmalschutz
Bau- und Bodenmerkmalen innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt.
Mittelepflicht gem. Art. 8 (1-3) DStGH ist dringend zu beachten!
Sollten im Zuge der Bebauung Funde gemacht werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Keplerstr. 1, 93047 Regensburg zu benachrichtigen.

IV. Verfahrensvermerke

(a) **Aufstellung:**
Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Schwandorf hat am **29.03.2007** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Kaufland-Sondergebiet SB-Warenhaus“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

(b) **Vorentwurfsphase:**
Der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **03.09.2007** einschließlich seiner Begründung und dem Umweltbericht wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz in öffentlicher Sitzung am **03.09.2007** gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am **11.09.2007** ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom **19.09.2007** bis einschließlich **19.10.2007**. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) an der Planaufstellung beteiligt.

(c) **Entwurfsphase:**
Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom **14.11.2007** einschließlich seiner Begründung und dem Umweltbericht wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz in öffentlicher Sitzung am **14.11.2007** gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am **04.12.2008** ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom **13.12.2007** bis einschließlich **13.01.2008**. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB an der Planaufstellung beteiligt.
Die Änderung des Entwurfs in der Fassung vom **11.06.2008** einschließlich seiner Begründung und dem Umweltbericht wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz in öffentlicher Sitzung am **11.06.2008** gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am **17.06.2008** ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom **26.06.2008** bis einschließlich **27.07.2008**. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB an der Planaufstellung beteiligt.

(d) **Satzung:**
Die Große Kreisstadt Schwandorf hat durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses am 30.07.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom **30.07.2008** gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(e) **Ausfertigung:**
Der Bebauungsplan in der Fassung vom **30.07.2008** wird daraufhin ausfertigt.

Schwandorf, den 03.11.2008
(Siegel) Helmut Hey, Oberbürgermeister

(f) **Bekanntmachung:**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom 04.11.2008 bis einschließlich 04.12.2008 gem. § 10 Abs.3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den **04.11.2008**
(Siegel) Helmut Hey, Oberbürgermeister



I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Satz 1 BauGB)

Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe (§ 11 BauNVO) mit eingeschrankten Sortimenten gem. textl. Festsetzungen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentlicher Fuss- und Radweg

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
bodendeckende Pflanzungen mit einzelnen Strauchgruppen
mind.2,0 m Abstand von Leitungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Nutzungsschablone
1= Art der baulichen Nutzung
2= GRZ
3= Wandhöhe

Planliche Hinweise

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern

best. Flurstücksgrenzen, Flurpunkte

best. Gebäude

Trafostation, bestehend

II. Textliche Festsetzungen 5

II. 5. 3. Pflanzgebotliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Für die planlich festgesetzten Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich die im folgenden aufgeführten heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten zu verwenden. Außer den freizuhaltenen Sichtfeldern und im Bereich sehr kleiner Pflanzflächen ist die Verwendung dieser Gehölzarten auch bei allen sonstigen Bepflanzungen empfohlen.

Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Betula pendula Sand-Birne
Prunus avium Vogelkirsche

Bäume 2. Wuchsordnung
Caprinus betulus Hänubuche
Malus sylvestris Wild-Äpfel
Prunus padus Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster Wildbirne
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Nicht verwendet werden dürfen:
- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken
- alle Gehölze mit roten, gelben oder zweifarbigen Laubtönen

Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich von Verkehrsgrünflächen sind niedrigwüchsige Strauch-(Zucht-)formen zulässig, wie z.B.
Ligustrum vulgare Lodense Zwergliguster
Lonicera xylosteum Clayvey's Dwarf Niedrigheide Heckenkirsche
Ribes alpinum Schmidt Alpen-Johannisbeere
Bodendeckerrosen
Bei großflächigen Bodendeckerpflanzungen sollten länger blühende Arten und Sorten verwendet werden (z.B. Potentilla, Bodendeckerrosen, u.a.).

Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume als Baumreihen im Bereich der Verkehrsflächen:
H 3 x v. 14-16
- Sträucher (Wildsträucher)
Str: 2 x v. 60-100

III. Textliche Hinweise 2

III. 4. Brandschutz

III. 4. 1. Feuerwehrumfahrt
Bei Anordnung von Einzelobjekten ist zu prüfen, 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 Löschwasserverbehälter erforderlich werden, ist dieser ausreichte Feuerwehrumfahrt zu planen.

III. 4. 2. Löschwasser
Der Grundschutz für das vorgesehene Gebiet liegt je nach Bauausführung und Gewerbearbeit 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 hoher Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschwasserversorgung 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.
Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Oberflächhydranten ausgeführt werden.
Der Hydrantenplan ist vom Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

III. 5. Abfallbeseitigung
Die Müllbeseitigung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfall ist durch die Abfallwirtschaftsbesetzung des Landkreises Schwandorf geregelt. Mit der Entsorgung von gewerblichen Abfällen ist nach den Grundsätzen der Abfallentsorgung zu verfahren. Hierzu gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Die Müllentsorgung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage des Zweckverbandes Müllverbrennung Schwandorf.
Verluste und Sperrmüll können auf einem der Recyclinghöfe in der Gemeinde Schwandorf (Servicestelle der Abfallwirtschaft) ordnungsgemäß einem Recyclingprozess zugeführt werden.

III. 6. Werbeanlagen:
Für das Errichten oder Anbringen von Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Werbeanlagenverordnung der Stadt Schwandorf. Die Genehmigung ist separat zu beantragen.

III. 7. Zeitpunkt der Begründungsmaßnahmen
Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begründungs- 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.

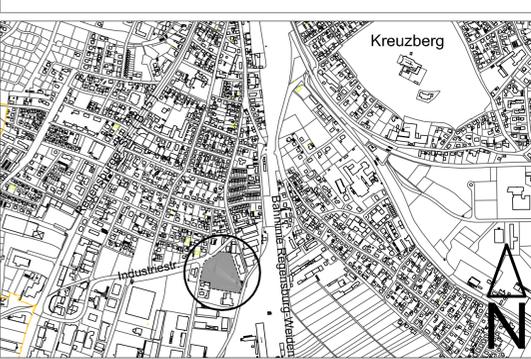
III. 8. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

III. 9. Verkehrstechnische Erschließung:
Das gesamte Gebiet (SO1 und SO2) ist verkehrstechnisch über die Industriestraße, die Beßstraße und die Sommerstraße erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung für das Gebiet SO1 erfolgt mit Zu- und Abfahrt bisher ausschließlich über die Industriestraße. Von der ausgebauten Beßstraße ist die Zufahrt zum SO2, über eine bereits vorhandenen Grundstückszufahrt am südlichen Ende des Grundstücks, möglich.



Große Kreisstadt Schwandorf

Bebauungsplan "Kaufland - Sondergebiet SB-Warenhaus"



Stadtplanung und Baordnung
Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf

Maßstab 1:1000

30.07.2008