



**VERFAHRENSVERMERKE**  
a) Der Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 01.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans (in der Fassung vom 30.03.2006) in der Zeit vom 24.05.2006 bis zum 29.06.2006 durchgeführt.  
c) Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen eines Scoping Termins am 06.03.2006 statt.

**ENTWURFSPHASE**  
c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2008 bis zum 20.02.2008 öffentlich ausgelegt.  
d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2007 wurden alle Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt.

**ENTWURFSPHASE**  
e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2008 bis zum 16.06.2008 öffentlich ausgelegt.  
f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2008 wurden alle Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt.

**ENTWURFSPHASE**  
g) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2009 bis zum 30.09.2009 öffentlich ausgelegt.  
h) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2009 wurden alle Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt.

**SATZUNG**  
i) Die Große Kreisstadt Schwandorf hat durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Schwandorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

**BEKANNTMACHUNG**  
j) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Schwandorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

**AUSFERTIGUNG**  
k) Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde daraufhin ausgefertigt.  
Schwandorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Helmut Hey  
Oberbürgermeister

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 BauGB)  
**1.1** Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNBVO)  
 Industriegebiet mit Einschränkung (§ 9 BauNBVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Festsetzung erfolgt gemäß Nutzungsschablone**
- 2.1 0,8 GRZ = Grundflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 19 BauNBVO  
 2.2 8 BMZ = Baumassenzahl gem. § 21 BauNBVO  
 2.3 H = 10 bzw. 15 m maximale Firsthöhe über OK Erschließungsstrasse  
 Nutzungsschablone
- 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 BauNBVO)  
 3.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNBVO
- 6. Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 6.1 Strassenverkehrsfläche  
 6.2 Strassenbegrenzungslinie
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 öffentliche LKW- Parkplätze  
 öffentliche PKW- Parkplätze  
 öffentlicher Geh- und Radweg
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 Zweckbestimmung Elektrizität
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 13.1 Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 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. Öffentlicher Bereich**  
 Baum zu pflanzen - öffentlicher Grünstreifen  
 Art 1 Strassenraum - Parkplätze  
 45 Fraxinus Excelsior "Alena" (Esche-Sorte)  
 mind. Qualität: H., 3xv., e.w.St., m. Db., STU 16-18
- 2. Privater Bereich**  
 Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen sind mind. 5 m breite Pflanzstreifen als 3-reihige Hecken anzulegen  
 Artenliste siehe Heckenpflanzung Ausgleichsfläche (3.)
- 3. Ausgleichsfläche (35.200 m²)**  
 Birken- Kiefern- Hain (0,070 m²)  
 50 % Betula Pubescens (Moor-Birke), mind. Qual.: Heister, 125- 150  
 50 % Pinus Syvestris (Wald- Kiefer), mind. Qual.: Heister, 80- 100
- Im Raster von ca. 4 x 4 m im Wechsel  
 Unterwuchs: extensive Gras- Krautflur  
 Pflege: 2 x Mahd/ Jahr (Mitte Juni und Spätherbst), Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung
- Baum zu pflanzen (ca. 90 St.)**  
 Artenliste: 30 % Quercus Robur (Stiel- Eiche)  
 20 % Alnus Glutinosa (Schwarz- Erle)  
 20 % Fraxinus Excelsior (Esche)  
 5 % Populus Tremula (Zitter- Pappel)  
 10 % Salix Fragilis (Gaul- Weide)  
 15 % Salix Alba (Silber- Weide)  
 mind. Qualität: H., 3xv., e.w.St., m. Db., STU 16-18  
 Sol., 4xv., m. Db., 3-4 GrSt, 200-250
- Hecke zu pflanzen (4.330 m²)**  
 Artenliste: 5 % Sorbus Aucuparia (Eberesche)  
 5 % Betula Pubescens (Moor- Birke)  
 5 % Alnus Glutinosa (Schwarz- Erle)  
 5 % Cornus Sangueinea (Hartleigul)  
 5 % Lonicera xylosteum (Heckenkräutchen)  
 10 % Viburnum Opulus (Schneeball)  
 5 % Euonymus Europaeus (Pflaumenhüchen)  
 10 % Rhamnus Frangula (Faulbaum)  
 10 % Prunus Padus (Trauben- Kirsche)  
 10 % Sambucus Nigra (Schwarzer Holunder)  
 10 % Salix Cinerea (Gaul- Weide)  
 10 % Salix Caprea (Gaul- Weide)  
 10 % Rosa Canina (Hunds- Rose)
- Pflanzabstand 1m x 1,5m im Raster, in Gruppen von mind. 2-3 St. einer Art  
 mind. Qualität: Str., 2zv., 60-100
- Extensivwiese (27.243 m²)**  
 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) 20qm²  
 oder Mähweid im Heuchensch- Verfahren  
 Pflege: 2 x Mahd/ Jahr (Mitte Juni und Spätherbst), Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung
- Extensivwiese mit Gefälleversickerung ca. 0-30 - 0,50m ab GOK**  
 Landschaftsrasen Feuchtlehnen (RSM 7.3.1) 20qm²  
 Pflege: 2 x Mahd/ Jahr (Mitte Juni und Spätherbst), Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung
- Schutzzone zu den Gleisanlagen  
 Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzone ist Baum- und Strauchpflanzung nicht zulässig.

## II. PLANLICHE HINWEISE

### II. 1 BEBAUUNGSPLAN

- 16. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- bestehendes Gebäude  
 bestehende Freianlagen  
 bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte  
 Altlastverdecktsfläche  
 Flurstücksnummern  
 Versorgungsleitung oberirdisch  
 Versorgungsleitung unterirdisch  
 unterbaubare Schutzzone  
 Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzone gelten die Vorschriften der DIN VDE 0210, die Höhe der baulichen Anlagen ist hier reduziert auf die nach der DIN VDE 0210 zulässige Gebäudehöhe.  
 Innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist eine Bebauung, Befliegung bzw. Änderung des Geländeausbaus nur in beschränkter Höhe nach Prüfung durch die E.ON Bayern AG möglich.
- Grundwasseremissionsstelle

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### III. 1 BEBAUUNGSPLAN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Gewerbe- und Industriegebiet mit Einschränkung**  
 Innerhalb der Baulflächen im Sinne der §§ 8 und 9 der BauNBVO werden durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel Einschränkungen vorgenommen.  
 Zulässig sind in den gewerblichen Baulflächen:  
 - Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 - Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
 - Ausnahmeweise können zugelassen werden:  
 - Tankstellen  
 - Nicht zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNBVO):  
 - Anlagen für sportliche Zwecke  
 - Wohnungen für Ausländer- und Berechtigtenspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundrechte und Baumaße untergeordnet sind  
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
 - Vergnügungsstätten
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNBVO)  
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 17 V.m. § 20 BauNBVO)  
 maximal zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone: GE m E 1: 0,8  
 2.2 Baumassenzahl BMZ (gem. § 17 V.m. § 21 BauNBVO)  
 maximal zulässige BMZ gemäß Nutzungsschablone: GE m E 1: 8  
 2.3 Gebäudehöhe  
 Die maximale Firsthöhe wird für die neu ausgewiesenen gewerblichen Flächen mit 15,0 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe für die bestehenden gewerblichen Flächen wird mit 10,0 m festgesetzt. Höhenbegrenzung für jedes einzelne Baugrundstück ist jeweils die Oberkante der festgen Straße bezogen auf die Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche. Technische Auflagen, welche die Höhe nur in funktional erforderlicher Masse überschreiten, sind zulässig. (z.B. Dachhöhe)
- 3. Bauweise, Baugrenze** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNBVO)  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Gewerbe- und Industriegebiet durch Baugrenzen umfasst. Vorrangig hierzu gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 der BayBO.
- 4. Ortsliche Bauvorschriften** (gem. Art. 91 Abs. 1 BayBO a F./ gem. Art. 81 Abs. 1 BayBO)  
 4.1 **Gargen und Stellplätze sowie Nebenanlagen** (gem. § 12 und 14 BauNBVO)  
 sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdeckte Stellplätze und Parkdecks sind zulässig. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schwandorf vom 22. Dezember 2008.  
 4.2 **Nebenanlagen gem. § 14 BauNBVO**  
 Als Nebenanlagen gelten und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baubereich gelegenen Grundstücke oder des Baubereichs selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Nebenanlagen (z.B. § 1 Abs. 2 BauNBVO) die der Versorgung des Baubereichs mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abklärung von Abwasser dienen, ausnahmeweise 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 **Einbauten**  
 Für die Einbauten der privaten Grundstücke sind nur Zäune mit einer maximal zulässigen Höhe von 2,0 m zugelassen. Mauern oder flächenhaft geschlossene Einfriedungen dürfen nur ausnahmeweise nach Art. 63 BayBO (Art. 70 BayBO a F.) aus betrieblich unbedingt erforderlichen Gründen errichtet werden.  
 4.5 **Unterkehranlagen**  
 Unterkehranlagen sind nur ausnahmeweise aus zwingenden betrieblichen Gründen zulässig. Bei einer notwendigen Unterkehranlage ist zusätzlich ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren einzuhalten.  
 4.6 **Gewerblich-gewerbliche Werbeanlagen** (gem. BayBO)  
 Im öffentlichen Straßenraum sind Werbe- und Hinweisschilder nur auf den dafür von der Stadt vorzusehenden Sammelstellen zulässig. Mit Gebäuden fest verbundene und feststehende 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 Mülltrennungsbühnen sind in den baulichen Zusammenhang der Gebäude zu integrieren. Von öffentlichen Verkehrswegen einsehbare Abfallsammlstellen sind abzuschirmen und einzulagern.
- 5. Immissionsschutz**  
 5.1 **Schallschutztechnische Festlegungen**  
 5.1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe oder Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) weder tags (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup> Uhr) noch nachts (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> Uhr) überschreiten.
- | Teilfläche  | LEK tags | LEK nachts |
|-------------|----------|------------|
| GE 1        | 60 dB(A) | 45 dB(A)   |
| GE 2        | 60 dB(A) | 45 dB(A)   |
| GE 3        | 60 dB(A) | 45 dB(A)   |
| GE 4        | 60 dB(A) | 45 dB(A)   |
| GE 5        | 60 dB(A) | 45 dB(A)   |
| TF Böttcher | 68 dB(A) | 53 dB(A)   |
| TF Ficht    | 68 dB(A) | 53 dB(A)   |
| TF Technor  | 64 dB(A) | 49 dB(A)   |
- 5.1.2 Werden durch Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingents, der Größe der Teilfläche und des Abstandes der Teilfläche zu den möglichen Immissionsorten berechneten Immissionskontingente von tatsächlichen Berechnungspunkten des Vorhabens nicht überschritten werden.  
 5.1.3 Die Immissionskontingente sind für alle möglichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungslänge (G<sub>0</sub>) (DIN 45691) zu ermitteln.  
 5.1.4 Als maßgebliche Immissionsorte gelten alle in der Geräuschkontingentermittlung GEO-VER-SUM vom 09.07.2009 genannten Berechnungspunkte (Immissionsorte IO 1 bis IO 10).  
 5.1.5 Mit dem Antrag zur Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist anhand von geotechnischen Untersuchungen (nach TA Lärm) nachzuweisen (G<sub>0</sub> DIN 45691), dass die Beurteilungspunkte der berechneten Immissionskontingente (siehe Tabelle 5.1.1) um den maßgeblichen Immissionsort nicht überschreiten.  
 5.2 **Luft**  
 Betriebe im Planungsbereich sind bei deren erhebliche Belastungen der Umgebung durch Abgas, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub aufzuweisen, haben derartige Emissionen auf 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 **Leitungsrecht zur Ableitung von Schmutzwasser (LR 1)**  
 Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts dient der Stadt Schwandorf bzw. dem Zweckverband Verbundkläranlage Schwandorf, Weidenhof für die Haltung einer Schmutzwasserleitung. Betätigung der Leitungsrechte ist ein Strafen von 5 Meter Breite von jüdischer Bebauung und Befliegung freihalten.  
 Die Stadt Schwandorf hat das Zweckverband Verbundkläranlage Schwandorf, Weidenhof oder dessen Baufraße sind berechtigt, das Grundstück zu jeder Zeit zu betreten um erforderliche Kontroll-, Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten an der Leitung vorzunehmen.  
 6.2 **Leitungsrecht zugunsten der E.ON Bayern AG, 20-kV-Freileitung (LR 2, LR 3)ckje**  
 Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts mit Schutzstreifen dient der E.ON Bayern AG zur Haltung einer Hochspannungsfreileitung (20 kV) mit Betriebsanlagen und ist entsprechend zu bestanden. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.  
 Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzone gelten die Vorschriften der DIN VDE 0210, die Höhe der baulichen Anlagen ist hier reduziert auf die nach der DIN VDE 0210 zulässige Gebäudehöhe. Innerhalb des Leitungsrechtstreifens ist eine Bebauung, Befliegung bzw. Änderung des Gebäudeausbaus nur in beschränkter Höhe nach Prüfung durch die E.ON Bayern AG möglich.  
 6.3 **Leitungsrecht zugunsten der E.ON Bayern AG, 20-kV-Kabelleitung und Gabelleitung (LR 4)**  
 Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts mit Schutzstreifen dient der E.ON Bayern AG zur Haltung einer Hochspannungsfreileitung (20 kV) mit Betriebsanlagen und ist entsprechend zu bestanden. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.  
 Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzone gelten die Vorschriften der DIN VDE 0210, die Höhe der baulichen Anlagen ist hier reduziert auf die nach der DIN VDE 0210 zulässige Gebäudehöhe. Innerhalb des Leitungsrechtstreifens ist eine Bebauung, Befliegung bzw. Änderung des Gebäudeausbaus nur in beschränkter Höhe nach Prüfung durch die E.ON Bayern AG möglich.

## III. 2 GRÜNORDNUNGSPLAN

- 1. Öffentlicher Bereich**  
 1.1 **Durchgrünung der Erschließung - LKW Parkstreifen und Stellpl. öze**  
 Die gepflanzte Haupterschließungsstraße wird von einem einseitigen Grün-Parkstreifen mit Baumreihen begleitet.  
 Aufgrund des relativ weiten Abstandes der Bäume untereinander (10m) werden hier grossköpfige Laubbäume (1. Ordnung) gepflanzt.  
 Art 1 (Standort gem. Pflanzanleitung): Fraxinus excelsior Alena (Esche)  
 mind. Qual.: H., 3xv., e.w.St., m.Db., STU 16-18  
 Unterwuchs - Wiese: Ansaat Landschaftsrasen (RSM 7.1.1 - 20qm²)  
 extensive Pflege durch Mahd (2x/Jahr Mitte Juni + Sp. Herbst)
- 2. Privater Bereich**  
 2.1 **Freiheitsgestaltungsplan**  
 Zum Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung ist verpflichtend ein Freiheitsgestaltungsplan einzureichen.  
 2.2 **Durchgrünung des Gewerbegebietes**  
 Auf den Privatgrundstücken sind mind. 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche - bezogen auf das Gesamtgrundstück als Grünfläche anzulegen.  
 Dabei ist 150 qm Grünfläche ein Baum 1. Ordnung anzupflanzen.  
 2.3 **Eingrünung des Gewerbegebietes im Boden**  
 Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen wird auf Privatgrund ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der als 3-reihige Heckenpflanzung anzulegen ist.
- Bäume - Artenauswahl :**  
 Acer platanoides (Stolz-Ahorn)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Tilia cordata-platyphyllos (Winter-Sommer-Linde)  
 Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Populus tremula (Zitter-Pappel)  
 Salix alba (Silber-Weide)  
 mind. Qual.: H., 3xv., e.w.St., m.Db., STU 16-18 oder Sol., 4xv., m.Db., 3-4 Gr.St., 200-250
- Mit Baumfarnungen ist ein Mindestabstand von 4m zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und 2m zu Hochbegraden einzuhalten.
- Hecken - Artenauswahl (Standorte gem. Pflanzanleitung):**  
 Die Pflanzen sind im Raster von 1x1,5m zu pflanzen  
 Die Pflanzen sind in Gruppen von 2-3 Stück/Art zu pflanzen  
 Cornus sanguinea (Heidekraut) 5 %  
 Lonicera xylosteum (Heckenkräutchen) 5 %  
 Viburnum opulus (Schneeball) 10 %  
 Euonymus europaeus (Pflaumenhüchen) 5 %  
 Prunus padus (Trauben-Kirsche) 10 %  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) 10 %  
 Salix cinerea (Gaul-Weide) 10 %  
 Salix caprea (Gaul-Weide) 10 %  
 Rosa canina (Hunds-Rose) 10 %  
 mind. Qual.: Str., 2zv., 60-100
- Mit Strauchfarnungen ist ein Mindestabstand von 2m zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.
- 2.4 Dachbegrünung**  
 Flachdächer ab 200 m² sind zu begrünen. Begrünte Dächflächen sind auf die erforderliche Begrünung bei Überschreitung der zulässigen Grundfläche einzurechenen.  
 2.5 **Fassadenbegrünung**  
 Zur grünordnerischen Einbindung sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
 2.6 **Stellplätze**  
 Private Stellplätze sind grundsätzlich in wasserundurchlässigem Belag wie Rasenröhren, Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen.
- 3. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:**  
 Unterdirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Gro-Bästrüchern halten. Bei kleineren Strüchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodenbedecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.
- 4. Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:**  
 Bäume müssen einen seitlichen Abstand von Fahrtrahnen von mindestens 1,00m haben. Strücher und Bodenbedecker mindestens 0,50 m.  
 5. **Grenzabstände von Bäumen und Strüchern/Hecken:**  
 Bei Grenzabständen von Bäumen und Strüchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 71-78 zu beachten.  
 Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4m, mit Strüchern ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.

## IV. TEXTLICHE HINWEISE

### IV. 1 BEBAUUNGSPLAN

- 1. Einflurbereich**  
 Ein- und Ausfahrten sind, soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen, nebeneinander und paarweise anzuordnen.  
 Für die Versorgung des Baugabietes werden nach Möglichkeit alternative Energien empfohlen, wie z.B. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.
- 2. Energieversorgung**  
 Für die Versorgung des Baugabietes werden nach Möglichkeit alternative Energien empfohlen, wie z.B. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.
- 3. Entsorgung**  
 Betriebliche Abfallbeseitigung ist nach den üblichen Bestimmungen der Stadt Schwandorf zu erfolgen. Hausmüll und haushälterischer Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landratsamtes Schwandorf entsorgt. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Schwandorf sind einzuhalten.
- 4. Dächer und Dachaufbauten**  
 Im Gewerbe- und Industriegebiet sollen Flachdächer nur ausgebildet werden, wenn sie dauerhaft mit einer richtungsrichtigen Endbeschichtung gegen Korrosion geschützt sind.
- 5. Schallschutztechnische Festlegungen**  
 Die Tabelle in der Festsetzung 5.1 bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschl. Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsreich verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspiegel erzeugen, als bei ungetrübter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstückes ein Schallleistungspegel von LW' entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde.
- 6. Bodenentwässer**  
 Die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens dazu kommen unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DStGH. 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 Vorliegen von Altlasten nicht auszuschließen.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BELLSTRASSE" - SATZUNG -

Entwurfsverfasser Bebauungsplan  
 Stadt Schwandorf  
 Amt für Stadtplanung und Baordnung  
 Spitalgarten 1  
 92421 Schwandorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan  
 W. Röth GmbH  
 Landschaftsarchitekten  
 Kaiser-Wilhelm-Ring 14  
 92224 Amberg

Maßstab 1:2000  
 15.10.2009