



**VERFAHRENSVERMERKE**  
 a) Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 15.10.2009 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.  
**VORENTWURFSPHASE**  
 b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplans (i. d. F. vom 16.12.2009) in der Zeit vom 18.01.2010 bis zum 19.02.2010 durchgeführt.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zur gleichen Zeit statt.

**ENTWURFSPHASE**  
 c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i. d. F. vom 18.03.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2010 bis zum 10.05.2010 öffentlich ausgelegt.  
 d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans i. d. F. vom 18.03.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt.

**SATZUNG**  
 e) Der Planungs- und Umweltausschuss der Grossen Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss vom 20.05.2010 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 20.05.2010 als Satzung beschlossen.  
**AUSFERTIGUNG**  
 f) Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird daraufhin ausgefertigt.  
 Schwandorf, 29. Juni 2010  
 Helmut Hey  
 Oberbürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**  
 g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde vom 01.07.2010 bis einschließlich 08.08.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.  
 Schwandorf, 12. Aug. 2010  
 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 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 10 BMZ = Baumassezahl gem. § 21 BauNBVO  
 2.3 H = 15 m maximale Firsthöhe über OK Erschließungsstrasse
- 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 BauNBVO)
- 3.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNBVO
- 6. Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Strassenverkehrsfläche  
 6.2 Strassenbegrenzungslinie
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### I. 2 GRÜNORDNUNGSPLAN

- 1. Private Bereiche**  
 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein mind. 5m breiter Pflanzstreifen als Baumreihe anzulegen. Artenliste siehe Ausgleichfläche (Z).  
 An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf einer Flächenbreite von 5m die Baumreihe mit strauchartigem Unterbau zu bepflanzen. Artenliste siehe Ausgleichfläche (Z).  
 An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist südlich und nördlich der Einfahrt in die Abormale eine 20m breite demartigete 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 Ausgleichfläche (Z).
- 2. Ausgleichfläche**
- Baum zu pflanzen (ca. 100 St.)**  
 Artenliste: 50% Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 30% Quercus robur (Steineiche)  
 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: 5% Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 10% Cornus sanguinea (Hartriegele)  
 10% Viburnum opulus (Schneeball)  
 10% Euonymus europaeus (Pfaffhütchen)  
 10% Prunus padus (Trauben-Kirsche)  
 10% Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 10% Rosa canina (Hunds-Rose)  
 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 Wohngebäude, bei Baubeginn abzubauen
  - bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte
  - Flurstücknummern
  - Versorgungsleitung unterirdisch
  - Versorgungsleitung oberirdisch
  - Anbauverbotsgrenze nach § 9 Abs. 1 FStzG
  - Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStzG
  - 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 BauGB)  
 Industriegebiet mit Einschränkung  
 Zulässig sind **ausgeschlossen**:  
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
 - Tankstellen  
 Ausnahme: zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNBVO)  
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 17 I.V.m. § 20 BauNBVO)  
 maximal zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone: 0,8

- 2.2 Baumassezahl BMZ** (gem. § 17 I.V.m. § 21 BauNBVO)  
 maximal zulässige BMZ gemäß Nutzungsschablone: 10
- 2.3 Gebäudehöhe**  
 Die maximale Firsthöhe wird für die Bauflächen mit 15 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt für jedes einzelne Baugrundstück ist jeweils die Oberkante der fertigen Straße bezogen auf die Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche. Technische Aufbauarbeiten, welche die Höhe nur in funktional erforderlicher Masse überschreiten, sind zulässig. (z.B. Aufzugsschächte)
- 3. Bauweise, Baugrenze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNBVO)  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Industriegebiet durch Baugrenzen umfasst. Vorrangig hierzu gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 der BayBO.
- 4. Örtliche 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 BauNBVO)  
 sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze und Parkdecks sind zulässig. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schwandorf vom 22.12.2008.  
**4.2. Nebenanlagen** gem. § 14 BauNBVO  
 Als Nebenanlagen gelten untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugrundstück gelegenen Grundstücke oder des Baugrabens selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNBVO, die der Versorgung des Baugrabens 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. Einfriedigungen**  
 Für die Einfriedigungen der privaten Grundstücke sind nur sockelhohe Zäune mit einer maximal zulässigen Höhe von 2,0m zugelassen. Mauern oder flächenhaft geschlossene Einfriedigungen dürfen nur ausnahmsweise nach Art. 63 BayBO (Art. 70 BayBO a. F.) aus betrieblich unbedingt erforderlichen Gründen errichtet werden.  
**4.5. Genehmigungsrechtliche 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 Mülltrennstellplätze sind in den baulichen Zusammenhang der Gebäude zu integrieren. Von öffentlichen Verkehrswegen einsehbare Abfallsammelstellen sind abzuschirmen und einzuräumen.
- 5. Immissionschutz**  
**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.  
 Fläche LEK tags LEK nachts  
 GlmE 60 dB(A) 50 dB(A)
- |          |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----------|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Zeitraum | Gesamt-Immissionskontingent Bebauungsplan "Industriegebiet Süd" |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|          | 10  | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |    |
| Tag      | 37  | 40 | 41 | 42 | 42 | 39 | 52 | 57 | 50 | 42 | 39 |
| Nacht    | 27  | 30 | 31 | 32 | 32 | 29 | 42 | 47 | 40 | 32 | 29 |
- 5.1.2 Die Summe der Beurteilungspegel aller Vorhaben auf den Flächen des Industriegebietes darf an den maßgeblichen Immissionsorten die in der nachfolgenden Tabelle genannten Immissionskontingente nicht überschreiten:  
 Gesamt-Immissionskontingent Bebauungsplan "Industriegebiet Süd"  
 Zeitraum Kts: 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10  
 Tag 37 40 41 42 42 39 52 57 50 42 39 37  
 Nacht 27 30 31 32 32 29 42 47 40 32 29 27
- 5.1.3 Werden durch Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingents, der Größe der Teilfläche und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten berechneten Immissionskontingente vom tatsächlichen Beurteilungspegel des Vorhabens nicht überschritten werden.  
 5.1.4 Die Immissionskontingente sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach Gl. (3) DIN 45691 zu ermitteln.  
 5.1.5 Als maßgebliche Immissionsorte gelten alle in der Geräuschkontingenterung GEO V. S.UM vom 16.12.2009 genannten Berechnungspunkte.  
 5.1.6 Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel der berechneten Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten, hinsichtlich deren Höhenlage gilt Abschnitt A.1.3 der TA Lärm.  
**5.2. Luft**  
 Betriebe im Planungsgeltungsbereich bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgabe, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub auftreten, haben derartige Emissionen auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß unter Beachtung der Vorgaben des Immissionschutzrechts (u. a. TA-Luft) zu beschränken.  
 Zusammen mit den jeweiligen Bauanträgen 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 8 Meter Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Befestigt werden dürfen diese Bereiche ausschließlich mit Flachwurzlern.  
 Die Stadt Schwandorf und der Zweckverband Verbandskläranlage Schwandorf-Wackersdorf oder deren Beauftragte sind berechtigt, das Grundstück zu jeder Zeit zu betreten um erforderliche Kontroll-, Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten an der Leitung vorzunehmen.  
**6.2 Leitungsrechte zur Vorhaltung einer 20kV-Einfachfreileitung**  
 Die ausgewiesenen Flächen dienen der E.ON Bayern AG zur Vorhaltung einer 20kV-Einfachfreileitung. In den angegebenen Schutzzonebereichen bzw. Schutzstreifen besteht eine Bau- und Bepflanzungsbeschränkung. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der E.ON Bayern AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kleinstbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bäder- und Fischgewässer und Auffassungen. Abgrabungen im Masbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind mit dem Einverständnis der E.ON Bayern möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

## III. 2 GRÜNORDNUNGSPLAN

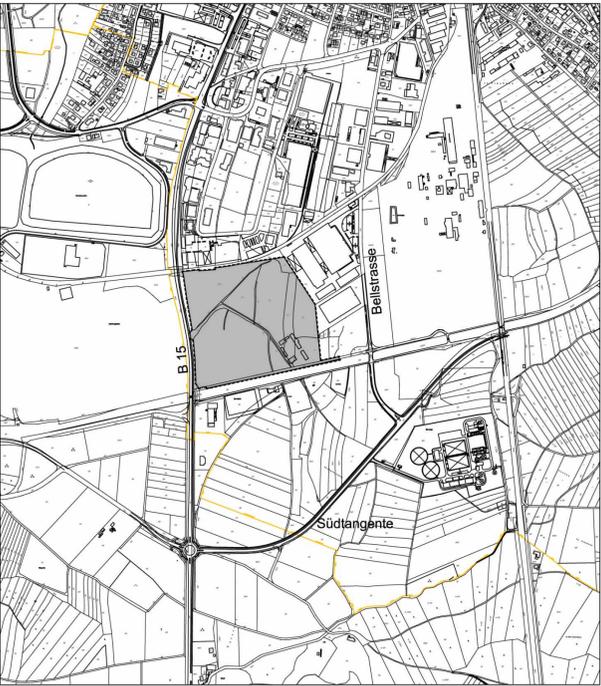
- 1. Private Bereiche**  
 1.1 Eingrünung des Industriegebietes. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein mind. 5m breiter Pflanzstreifen als Baumreihe anzulegen.  
 1.2 An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf einer Flächenbreite von 5m eine Baumreihe mit strauchartigem Unterbau zu bepflanzen. Aufgrund der Nähe zur städtischen Kanalleitung werden in diesem Bereich ausschließlich flachwurzelnende Baumarten gepflanzt.  
 1.3 An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist südlich und nördlich der Einfahrt in die Abormale eine 20m breite demartigete 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 der entstehenden Grundstücke 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 (Steineiche)  
 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 (Hartriegele)  
 Viburnum opulus (Schneeball)  
 Euonymus europaeus (Pfaffhütchen)  
 Prunus padus (Trauben-Kirsche)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Rosa canina (Hunds-Rose)  
 Corylus avellana (Gemeine Haselnuss)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
 mind. Qualität: Str., 2xv., 50-100  
 Die Gehölze sind artgerecht 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 (AGBG) Art. 71-76 zu beachten.

## IV. TEXTLICHE HINWEISE

### IV. 1 BEBAUUNGSPLAN

- 1. Erschließung**  
 Das Baugelände 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 Grünstreifen mit Baum-pflanzung aufweisen.  
 Regelschnitt durch eine interne Erschließungsstrasse  
 3m 6,5m 3m
- 2. Entsorgung**  
 Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß 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 Industriegebiet sollen Blechdächer nur ausgebildet werden, wenn sie dauerhaft mit einer nichtmetallischen Endbeschichtung gegen Korrosion geschützt sind.
- 4. Schallschutztechnische Festlegungen**  
 Die Tabelle in der Festsetzung 5.1.1 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 ungehindertem Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem m² Fläche eines Grundstücks ein Schallschutzpegel von LW' entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahrt würde.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:10.000



**Grosse Kreisstadt Schwandorf**

## Bebauungs- und Grünordnungsplan "Industriegebiet Süd"

# > SATZUNG <

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:  
 Stadt Schwandorf  
 Stadtplanung  
 Spitalgarten 1  
 92421 Schwandorf

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

**20.05.2010**  
**Masstab 1:2.000**