Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), erlässt die Stadt Schwandorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Nr. XV VR-Bank „Am Brunnfeld"** als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Er umfasst das Flurstück Nr. 1830 (TF) der Gemarkung Kronstetten, Stadt Schwandorf.

§ 2 Bestandteile der Satzung
I. Verfahrensvermerke
II. Planzeichnung und Legende
III. Textliche Festsetzungen
IV. Textliche Hinweise
V. Vorhaben- und Erschließungsplan, Schnitt, Ansichten
VI. Vorhabensbeschreibung
VII. Nachweis des Schutzes gegen Außenlärm des Ingenieurbüro für Bauphysik Adrian Blödt (Bericht Nr.: AL-102-19, 29.11.2019)

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Brunnfeld" ersetzt.

Stadt Schwandorf, den _____ _____ (Siegel)
Andreas Feller, Oberbürgermeister

III. Textliche Festsetzungen 1

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 3a und § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Die Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bank" festgesetzt.
Das SO_{Bank} dient dem Neubau eines Finanzberatungs- und Finanzbetreuungszentrums sowie der Erstellung notwendiger Stellplätze.
Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
max. zulässige GRZ: 0,8
3.2.2 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO
als Höchstgrenze: 5,0
3.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen
Für Hauptgebäude wird die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) mit 371,55 m ü.NHN festgesetzt.
Diese darf um max. 0,30 m über-/ unterschritten werden.
3.2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 18 BauNVO
Die maximal zulässige Firsthöhe (oberste Gebäudebegrenzung) baulicher Anlagen beträgt 12,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).
Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, dürfen über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.
Für Nebenanlagen gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 3,50 m. Deren Firsthöhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberkante (GOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.

3.4 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind keine baulichen Anlagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

3.5 Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten sind nur im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig. Zufahrten und Zugänge sind so auszubinden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

III. Textliche Festsetzungen 2

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.
Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

3.7 Immissionsschutz
Von den Baugebietsflächen dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen beeinträchtigen können.
Der bauliche Schallschutz des Bank-Gebäudes ist gemäß dem Nachweis des Schutzes gegen Außenlärm des Ingenieurbüro für Bauphysik Adrian Blödt (Bericht Nr.: AL-102-19, 29.11.2019) auszuführen (Bestandteil VII.).

3.8 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Es ist die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

3.9 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

3.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen ist mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Hier sind die Anlage und der Betrieb einer Trafo-Station zulässig.

3.11 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Es sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 2,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.
Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

3.12 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

3.12.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Fassaden: Die Fassaden sind durch bauliche Elemente zu gliedern, oder durch Fassadenbegrünung oder vorgesetzte Bepflanzung zu gestalten.
Sonnenkollektoren/ Solarenergie: Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf Gebäudedächern oder an Fassaden zulässig. Eine Blendwirkung ist auszuschließen. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis 30° Neigung zulässig.
Werbeanlagen: Für das Errichten oder Anbringen von Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Schwandorf. Außenwerbeanlagen sind so zu errichten, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht gefährden können.

III. Textliche Festsetzungen 3

Beleuchtungsanlagen: Beleuchtungsanlagen müssen so installiert werden, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht gefährden können.

3.12.2 Brandschutz
Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundschutz gewährleistet. Der Vollschutz ist vom zukünftigen Nutzer nachzuweisen.

3.12.3 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

3.12.4 Oberflächenentwässerung
Anfallendes Dachflächenwasser der Gebäude und Niederschlagswasser auf den Bauflächen müssen nach entsprechender Rückhaltung in den städtischen Kanal eingeleitet werden.
Zulässig sind untergeordnete Anlagen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Behandlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser. Versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind zulässig.
Blechabdeckungen sind nur zulässig, wenn die dauerhaft beschichtet sind.
Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser sollte über Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen o.ä. Zwecke genutzt werden.

3.12.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

3.13 Grünordnerische Festsetzungen

3.13.1 Bodenschutz
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, 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.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

3.13.2 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten
Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Festgesetzt werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

III. Textliche Festsetzungen 4

3.13.3 Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mind. 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 und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

3.13.4 Pflanzabstände von Fahrbahnen / Vorschriften zur Freihaltung von Sichtdreiecken
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,50 m haben.
Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.
Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Zu- und Ausfahrten sind auch bei nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

3.13.5 Grünflächenanteil
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen sind auf mind. 25 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
Je 25 PKW-Stellplätze ist mind. ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baums pro 500 m² privater Grundstücksfläche angerechnet werden. Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

3.13.6 Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Gemäß Planzeichnung sind im Norden unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende, dichte Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste 2 als Blendschutzbepflanzung anzupflanzen.
Die Pflanzung ist lückenlos zu erstellen. Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

3.13.7 Pflanzlisten
Für die privaten Grünflächen sind die im Folgenden aufgeführten heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten zu verwenden. Außer den freizuhaltenden Sichtdreiecken oder im Bereich sehr kleiner Pflanzflächen wird die Verwendung dieser Gehölzarten auch bei allen sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

III. Textliche Festsetzungen 5

Bäume 1. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Betula pendula - Sand-Birke
Prunus avium - Vogel-Kirsche

Bäume 2. Wuchsordnung:
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wild-Apfel
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Für Baumpflanzungen können außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten verwendet werden.

Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigate - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen oder züchterisch veränderten Nadelgehölze. In Schnitthecken sind Nadelgehölze unzulässig.

Mindestpflanzqualitäten:
Bäume als Baumreihen: H 3 x v. 14-16
Verwendung geschlossener Pflanzungen (Hecken, Feldgehöze): Hei 2 x v. 100/125
Sträucher (Wildsträucher): Str. 2 x v. 60-100

3.13.8 Sonstiges
Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
Alle Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).
Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächsten Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

IV. Textliche Hinweise 1

Abfall-/Müllentsorgung: Die Baufläche kann mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises Schwandorf angefahren werden. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.

Abwasser: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in die städtische Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Altlasten: Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.
Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bauantrag: Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NHN) darzustellen.
Beim Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Erforderlich sind der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Grünflächen-/Baumanteile sowie Angaben zu Pflanzenarten, -größen und -qualitäten.

Bauverbots-/ Baubeschränkungszone: Die nördlich angrenzende Wackersdorfer Straße dient als Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Stadt Schwandorf und der Autobahn A 93. In einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Wackersdorfer Straße sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht möglich.

Brandschutz: Die verkehrstechnische Erschließung der Fläche hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu erfolgen.
Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.
Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.
Die Verkehrsflächen sollten ganzjährlich für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.
Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.
Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

IV. Textliche Hinweise 2

Denkmalschutz: Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

Fassaden: Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" ist bei der Umsetzung heranzuziehen.

Grundwasserschutz: Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.

Immissionsschutz: Für die Straßenbaulastträger der Autobahn A 93 sowie der Wackersdorfer Straße bestehen keine Verpflichtungen zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der Anlagen.

Niederschlagswasser: Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit (geringe Durchlässigkeit) nicht möglich.
Das Niederschlagswasser ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.
Für die Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen werden Materialien empfohlen, die einen Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,7 aufweisen.
Es wird auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TRENOG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie die Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser").
Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasser-wirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilte.pdt) wird nachdrücklich hingewiesen.

Strom- /Gasversorgung: Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen der Bayernwerk darf nicht beeinträchtigt werden.
Erfolgt ein Anschluss an die bestehende Gasleitung in der Straße „Am Brunnfeld", ist der örtlichen Feuerwehr ein Plan über die Trassenführung, Sicherungseinrichtungen und Erreichbarkeit des Notfalldienstes zu übergeben.

Wassergefährdende Stoffe: Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

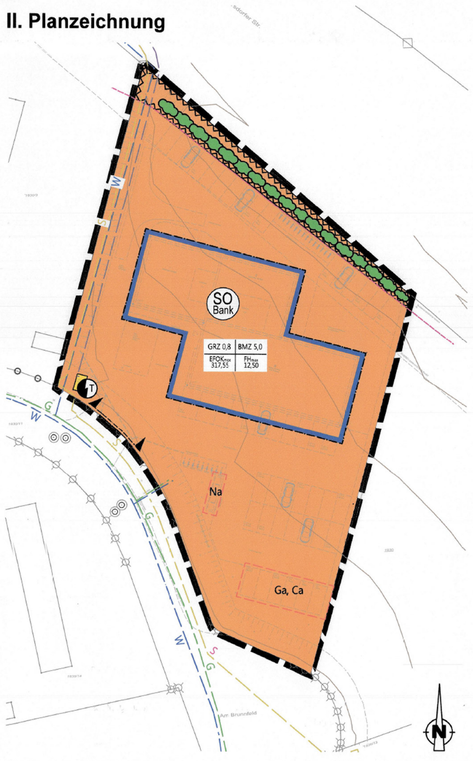
Wasserversorgung: Die Wasserversorgung ist über die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert. Es erfolgt ein Anschluss über die Wasserleitung DN 100 in der Straße „Am Brunnfeld".

IV. Textliche Hinweise 3

Zugänglichkeit zu Normblättern: Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.

Vorsorgender Bodenschutz: Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beachten.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
Um Verdichtungen vorzubeugen, sollte das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.
Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
Bodenaushubmaterial sollte möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.
Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
Weiterhin wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und ggf. Zufuhr von Fremdmaterial aufzustellen.

II. Planzeichnung



II. I. Planliche Festsetzungen (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
SO Bank — 1.4.2 Sonstige Sondergebiete - Bank (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1. BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl
5,0 — max. zulässige Baumassenzahl
317,55 — max. zulässige EFOK
12,50 — max. zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
3.5 Baugrenze

6. Private Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
6.4b Einfahrtsbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
7 Versorgungsanlagen
T — Trafo-station

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
13.2 Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
Na — 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga, Ca — 15.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. II. Planliche Hinweise

bestehendes Gebäude
1830 — bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
10m Abstand zum Fahrbahnrand
Höhenlinien

II. III. Nachrichtliche Darstellungen

W — Wasserleitung "Städt. Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf", unterirdisch (Bestand)
S — Stromleitung "bayernwerk", unterirdisch (Bestand)
G — Gasleitung "bayernwerk", unterirdisch (Bestand)

I. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Ein Antrag zur Einleitung eines entsprechenden Verfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB wurde vom Vorhabensträger am 16.04.2019 bei der Stadt eingereicht.
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat in der Sitzung vom 30.04.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.01.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.02.2020 bis einschließlich 20.03.2020 öffentlich ausgelegt.
Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2020 mit Fristsetzung bis 20.03.2020 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02.04.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2020 bis einschließlich 18.06.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 04.05.2020 hingewiesen.
Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2020 mit Fristsetzung bis 18.06.2020 beteiligt.

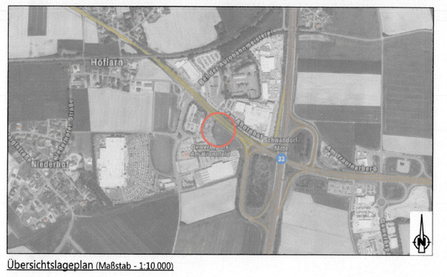
4. Satzungsbeschluss
Die Stadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 16.07.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2020 als Satzung beschlossen.
Stadt Schwandorf, den 17.07.2020 Andreas Feller, Oberbürgermeister

5. Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2020 wurde am 21.07.2020 ausgefertigt.
Stadt Schwandorf, den 21.07.2020 Andreas Feller, Oberbürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten
Die Stadt Schwandorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB wird dieser mit der Bekanntmachung wirksam.
Stadt Schwandorf, den 27.07.2020 Andreas Feller, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Schwandorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XV VR-Bank "Am Brunnfeld"



Übersichtslageplan (Maßstab - 1:10.000)

Planzeichnung	Maßstab: 1:500	Vorentwurf vom 28.01.2020 Entwurf vom 02.04.2020 Satzungsfassung vom 16.07.2020

Vorhabensträger:
Volksbank Raiffeisenbank Regensburg-Schwandorf eG
Volksbank Raiffeisenbank Regensburg-Schwandorf eG
Pfauengasse 1
93047 Regensburg

Planverfasser:
ALTMANN INGENIEURBÜRO
Dr.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

H/B = 885 / 920 (0,86m²) Allplan 2018