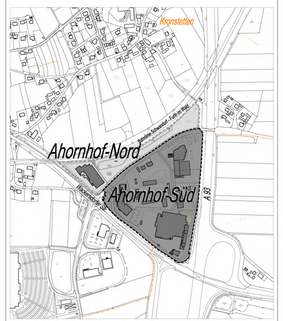
Übersichtslageplan M 1:5.000



Planliche Festsetzungen

(Nummerierung entsprechend der Planz V 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

- Industriegebiete mit Einschränkungen (§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO)
- Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Private Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB)

- unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ahornhof-Süd"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ahornhof-Nord"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Nutzungsschablone:
  1 | 2 | 3 | 4
  1 = Art der baulichen Nutzung
  2 = max. zulässige GRZ
  3 = max. zulässige BMZ
  4 = max. Höhe baulicher Anlagen / üNN

Planliche Hinweise

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte
- 709/12 — Flurstücksnummern
- Bauverbotszone (nachrichtliche Übernahme des § 9FStrG) Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.
- Grubenfelder Braunkohle (nachrichtliche Übernahme §§ 149/151 BBerG)

Textliche Festsetzungen

A. Bebauungsplan

A.1. Rechtsgrundlagen:

A.1.1. Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

A.1.2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

A.1.3. Bayerische Bauordnung (BayBO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588)

A.1.4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

A.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

A.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

A.2.1.1. Gebiet für den Gemeinbedarf - Autobahnmeisterei
Innerhalb des Gemeinbedarfsgebietes Autobahnmeisterei sind die im Planfeststellungsverfahren, genehmigt von der Regierung im Jahre 1975, festgesetzten Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

A.2.1.2. Für das GImE "1" (GImE "1-Süd", GImE "1-Nord" u. GImE "1-Zufahrt") werden gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4-10 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind:

- Ausschließlich die unter "Einschränkung der Einzelhandels-Sortimente" aufgeführten zulässigen Einzelhandels-Gewerbebetriebe, vorbehaltlich der Kleinflächigkeit (Verkaufsfläche unter 800 m²)
- Für innerstadtrelevante Randsortimente gelten die unter "Einschränkung der Einzelhandels-Randsortimente" festgelegten Bestimmungen
- Großhandels-Gewerbebetriebe
- Handwerkliche und industrielle Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Dem zulässigen Gewerbebetrieb zugeordnete Büro- und Verwaltungsnutzungen, sofern keine anderen Vorschriften und Richtlinien (z.B. VDI-Richtlinien) entgegen stehen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern keine anderen Vorschriften und Richtlinien (z.B. VDI-Richtlinien) entgegen stehen

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Wohnungen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Bereits per Gesetz allgemein unzulässig und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen (sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische) und von sexbezogenen Unterhaltungsgewerbe (wie Nachtlokale oder Swingerclubs)

A.2.1.3. Für das GImE "2" werden gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4-10 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind:

- Ausschließlich die unter "Einschränkung der Einzelhandels-Sortimente" aufgeführten zulässigen Einzelhandels-Gewerbebetriebe, vorbehaltlich der Kleinflächigkeit (Verkaufsfläche unter 800 m²)
- Für innerstadtrelevante Randsortimente gelten die unter "Einschränkung der Einzelhandels-Randsortimente" festgelegten Bestimmungen
- Großhandels-Gewerbebetriebe
- Handwerkliche und industrielle Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Dem zulässigen Gewerbebetrieb zugeordnete Büro- und Verwaltungsnutzungen, sofern keine anderen Vorschriften und Richtlinien (z.B. VDI-Richtlinien) entgegen stehen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern keine anderen Vorschriften und Richtlinien (z.B. VDI-Richtlinien) entgegen stehen

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Wohnungen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Bereits per Gesetz allgemein unzulässig und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen (sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische) und von sexbezogenen Unterhaltungsgewerbe (wie Nachtlokale oder Swingerclubs)

A.2.1.4. Für das SO "Sport, Freizeit u. Handel" werden gem. § 11 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO deshalb folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind:

- Ausschließlich die unter "Einschränkung der Einzelhandels-Sortimente" aufgeführten zulässigen Einzelhandels-Gewerbebetriebe, vorbehaltlich der Kleinflächigkeit (Verkaufsfläche unter 800 m²)
- Für innerstadtrelevante Randsortimente gelten die unter "Einschränkung der Einzelhandels-Randsortimente" festgelegten Bestimmungen
- Großhandels-Gewerbebetriebe
- Handwerkliche und industrielle Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke (Bsp. Bestehender, Bowlingcenter mit Sportbereich (Billard, Kicker, Dart), Hagelstudio)
- Schank- u. Speisewirtschaften
- Bildungseinrichtungen, Büro- u. Verwaltungsgebäude, sofern keine anderen Vorschriften und Richtlinien (z.B. VDI-Richtlinien) entgegen stehen

Bereits per Gesetz allgemein unzulässig und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen (sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische) und von sexbezogenen Unterhaltungsgewerbe (wie Nachtlokale oder Swingerclubs)

A.2.1.5. Einschränkung der Einzelhandels-Sortimente
Für alle Gebietsarten, in denen Handelsgewerbe-Betriebe erlaubt sind, wird grundsätzlich festgelegt, dass grundsätzlich zentrenrelevante Einzelhandels-Sortimente und zulässig:

Ausschließlich folgende nicht-innerstadtrelevante Einzelhandels-Sortimente sind zulässig:

- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Fahrzeugverzäußerung, Fahrzeugteile, Reifen, Fahrzeugdiagnose, Kfz- Klein- u. Ersatzteile, Kfz- Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz u. Holzmaterialien, Kohle
- Boote u. Zubehör

A.2.1.6. Einschränkung der Einzelhandels-Randsortimente
Für alle Gebietsarten, in denen Handelsgewerbe-Betriebe erlaubt sind, wird grundsätzlich festgelegt, dass zulässige Einzelhandelsbetriebe (mit nicht zentrenrelevanten Kern-Sortimenten) zentrenrelevante Rand-Sortimente nur in folgendem Umfang bzw. unter folgenden Bedingungen führen dürfen:

- Innerstadtrelevante Randsortimente müssen branchentypisch in Bezug auf das Kernsortiment sein;
- Innerstadtrelevante Randsortimente dürfen nur max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes, jedoch nur jeweils max. 100 m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment einnehmen;
- Von innerstadtrelevanten Randsortimenten dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandels-Verkaufsflächen von innerstadtrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher ausschließlich bei landwirtschaftlichen, handwerklichen, produzieren und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung, jedoch nur auf untergeordneter Fläche bis max. 10% der Gesamtbetriebsfläche oder auf max. 100 m².

Forts. Textliche Festsetzungen

A.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

A.2.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

als Höchstgrenze (entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone)

A.2.2.2. Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO

als Höchstgrenze (entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone)

A.2.2.3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die maximalen Firsthöhen (FH = oberste Gebäudebegrenzung) werden entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone auf einen maximalen Wert über Normal-Null (üNN) festgesetzt.

Bei den angegebenen Höhen, z.B. 385,0 m üNN, handelt es sich um die oberste Gebäudebegrenzung (Trauf, Attika etc.) - siehe Schnittschnitt.

Untergeordnete technische Anlagen (z.B. lüftungstechnische Dachaufbauten) dürfen diese Maximalhöhen überschreiten.

Schemaschnitt

A.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

A.2.3.1. Baufenster
Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen, soweit sie gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

A.2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.2.4.1. Zufahrten
In dem zum Großteil bereits bebauten Plangebiet sind Zufahrten vorhanden.

Die Erschließung der Baugrundstücke muss ausschließlich über die Ortsstraßen "Am Ahornhof" und "Bei der Autobahnmeisterei" erfolgen. Unmittelbare Zufahrten von der Bundesstraße zu den Baugrundstücken und / oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zur Bundesstraße sind nicht zulässig.

A.2.5. Führung von ober- o. unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Kabelverlegung der neuen Versorgungsleitungen soll unterirdisch erfolgen.
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

A.2.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

A.2.6.1. Immissionsschutz - Lärmkontingente (Emissionskontingente)

Wohnungen, ausgenommen die bereits bestehenden Wohnungen im Baugebiet für die Autobahnmeisterei, sind nicht zulässig.

Für die fast vollständig bebauten Flächen wird auf die Festlegung von Lärmkontingenten (Emissionskontingenten) verzichtet.
Die Lärmsituation wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

A.2.6.2. Verkehrsgefährdende Emissionen

Von den Baugrundstücken dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 93 und den angrenzenden Straßen beeinträchtigen.

A.2.7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A93 und der Bundesstraße bzw. der Gemeindeverbindungsstraße "Rackendorfer Straße" sind Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht gestattet.

A.3. Örtliche Bauvorschriften

A.3.1. Gestaltung baulicher Anlagen

A.3.1.1. Fassadengestaltung
Die Fassaden sind entweder durch bauliche Elemente zu gliedern oder durch Fassadenbegrünung oder vorgesetzte Bepflanzung zu gestalten.
Die Gestaltung der Fassaden ist mit dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung abzustimmen.

A.3.1.2. Solarenergieanlagen und Solarkollektoren
Die Anlagen müssen in ihrer Ausstattung und in ihrer Lage so gewählt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 93 und den angrenzenden Straßen sowie der Verkehr auf der Bahnlinie "Schwandorf - Furth i.W." nicht geblendet oder irritiert werden.

A.3.1.3. Werbeanlagen
Für das Errichten oder Anbringen von Werbeanlagen gilt die "Satzung der Stadt Schwandorf über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen" i.d.F. vom 25.11.2004.

Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind grundsätzlich so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Das Sondergebiet "Sport, Freizeit und Handel" ist entspr. der "Satzung der Stadt Schwandorf über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen" wie ein Gewerbegebiet zu behandeln. Die max. zulässige Höhe von Werbeanlagen wird entsprechend dem im jeweiligen Baugebiet festgelegten Höchstwert für bauliche Anlagen begrenzt. Im Sondergebiet sind Werbeanlagen als bauliche Anlagen ausnahmsweise bis max.
15 m ab gewachsener oder festgesetzter Geländehöhe zulässig, sofern keine anderen Vorschriften entgegen stehen.

Die Anzahl von Werbeanlagen als bauliche Anlagen (z.B. Werbepylone) ist beschränkt auf ein Pylon pro Sondergebiet.

A.3.2. Beleuchtungsanlagen / Blendschutz
Beleuchtungsanlagen müssen grundsätzlich so installiert werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 und den angrenzenden Straßen und der Verkehr auf der Bahnlinie "Schwandorf - Furth i.W." nicht geblendet oder irritiert werden.

Falls der natürliche Sicht- und Blendschutz der Autobahn (Randbepflanzung) nicht ausreicht oder dieser zur gegebenen Zeit entfällt, ist die Frage des Sicht- und Blendschutzes erneut zu prüfen.

Die Bundesstraßenverwaltung behält sich deshalb vor, Nachforderungen für das Bebauungsgebiet bezüglich des Sicht- und Blendschutzes zu stellen.

A.3.3. Einfriedungen
Im Bereich der Bauverbotszone der Autobahn ist das Bebauungsgebiet für- und torlos einzuäunen.

A.3.4. Brandschutz
Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundschutz gewährleistet.
Der Vollschutz ist von den Nutzern der Fluräuche nachzuweisen.

A.3.5. Oberflächenwasser
Anfallendes Dachflächenwasser der Gebäude und Niederschlagswasser auf den Baugebietsflächen müssen über separate Regenwasserkanäle den Regenwasserbehandlungsanlagen zugeführt werden. Um Fehlanschlüsse zu vermeiden, sind die Schmutzwasserkanal sowie der Regenwasserkanal sorgfältig zu trennen und zu kennzeichnen (Trennsystem).
Fehlanschlüsse/Querschlüsse sind - vor Verfüllung des Rohrgrabens - durch die Stadt Schwandorf abzunehmen.
Bleichabdeckungen sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet bzw. gegen Korrosion geschützt sind.
Das Oberflächenwasser von größeren ungeschützten Blechdächern (Kupfer, Zink, o.ä.) darf nicht versickert oder in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Dieses Oberflächenwasser muss nach Rücksprache auf dem Privatgrundstück in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Forts. Textliche Festsetzungen

B. Grünordnungsplan

B.1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

B.1.1. Bodenschutz - Schutz des Oberbodens
Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zulagern oder einer anderen sinnvollen Verwendung außerhalb des Geltungsbereichs zuzuführen.

Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

B.1.2. 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 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen.

Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorzunehmen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

B.1.3. Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften für Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand 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 von Verkehrsgrünflächen an den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht bereits festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

B.1.4. Verringerung der Flächenversiegelung
Auf den zusätzlich zu überbauenden Flächen ist die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu begrenzen. Insbesondere sind Stellplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

B.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

B.2.1. Grünfläche / Baumanteil / Begrünung von Stellplätzen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen in jenen Teilen, in denen mit den Festsetzungen des B-Plans eine zusätzliche Bebauung bisher nicht überbauter Flächen ermöglicht wird, sind auf mindestens 25% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Niedrigwüchsige und bodendeckende Kleingehölze und Sträucher können hierbei neben Bäumen und Großsträuchern angerechnet werden.

Auf den privaten durch die Festsetzungen des B-Plans zusätzlich überbauten Flächen ist pro 750 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Sofern auf der zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze errichtet werden, ist pro 20 Stellplätze mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baumes pro 750 m² privater Grundstücksfläche angerechnet werden.

B.2.2. Erhalt von Gehölzbeständen
Alle Gehölzbestände, auf denen eine bauliche Erweiterung nicht zulässig ist, sind vollständig zu erhalten. Dies gilt im Besonderen auch für die Bauhecke.

B.2.3. Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Für Pflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung der folgenden Arten wird empfohlen:

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	Weiß-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Bäume 2. Wuchsordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wild Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Empfohlen werden für die Bepflanzung auf privaten Flächen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Textliche Hinweise

A. Bebauungsplan

A.1. Bodenschutz

Auf dem Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.
Sollten im Rahmen der Ausführung der geplanten Bauwerke Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlasten aufgefunden werden, ist dies dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Schwandorf sowie der zuständigen Stelle des Landratsamtes unverzüglich mitzuteilen.

A.2. Bodendenkmäler

Auf dem Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

A.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen sind zum Großteil bereits vorhanden (unterirdisch).

A.3.1. Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage Zweckverband Schwandorf / Wackersdorf zugeleitet.

Es gilt die örtliche "Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Schwandorf (Entwässerungssatzung - EWS)" vom 16.11.2015.

A.3.2. Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert.

Es gilt die von der Stadt Schwandorf erlassene örtliche "Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung (Wasserabgabesatzung - WAS -)" vom 20. Dezember 2007, geändert durch Satzung vom 16. November 2010.

Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen Wasserleitungen in den Straßen "Am Ahornhof" und "Bei der Autobahnmeisterei".

Laut Städt. Wasser- und Fernwärmeversorgung ist der Grundschutz bei der Löschwasserversorgung in jedem Fall für alle Objekte gegeben. Ein Vollschutz ist durch die Nutzer nachzuweisen und ist je nach Objekt und Lage zu prüfen.

A.3.3. Energieversorgung
Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Erstlegung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bezüglich der Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.

Im Übrigen gelten die aktuell gültigen DIN-/VDE Bestimmungen.

A.3.4. Telekommunikationsanlagen
Telekommunikationsanlagen sind bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern. Die zum Zeitpunkt der Baumaßnahme gültigen Schutzmaßnahmen sind zu beachten. Telekommunikationsanlagen dürfen nicht überbaut und vorhandene Abdeckungen dürfen nicht verget werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. die rechtzeitige Umverlegung des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf geplanter Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig bei dem zuständigen Ressort des Netzbetreibers, jedoch mind. 3 Monate vor Baubeginn, in schriftlicher Form angezeigt werden.

A.3.5. Regenerative Energien
Die Installation von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Gebäuden wird empfohlen. Regenerative Energieanlagen und Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich befürwortet.

A.3.6. Abfallbeseitigung
Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Die Müllentsorgung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage der Stadt Schwandorf. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Schwandorf Wertstoffsammelstellen eingerichtet hat, um Wertstoffe und Sondermüll ordnungsgemäß zu entsorgen und, wenn möglich, einem Recyclingprozess zuführen zu können.

Forts. Textliche Hinweise

A.4. Oberflächenentwässerung

Ab einem Versiegelungsgrad von 0,4 ist das anfallende Dachflächenwasser der Gebäude und das Niederschlagswasser auf den Baugebietsflächen entweder nach entsprechender Rückhaltung in den städtischen Kanal einzuleiten (Trenn- oder Mischsystem) oder zu versickern.

Die Versickerung ist innerhalb eines Wasserschutzverfahrens zu genehmigen.

Für die Verrohrung eines offenen Grabens ist ebenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

A.5. Unfallverhütungsvorschriften

Auf die Einhaltung geltender Unfallverhütungsvorschriften wird hingewiesen.

A.6. Bauverbotszonen

§ 9 Abs. 1 FStrG:

Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden:

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung
  - bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und
  - bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen
  - außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Art. 23 Abs. 1 u. Abs. 4 BayStrWG:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen

- an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m,
- an Gemeindeverbindungsstraßen in einer Entfernung bis zu 10 m,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.

Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn ab gerechnet.

A.7. Belange der Deutschen Bahn

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den Vorhabenträger auf eigene Kosten gewisse Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnlinien/Eisenbahnanlagen (Durchlässe, Gräben, Rinnen, Tiefenentwässerungen usw.) nach den
Abeel des BayWG und WHG keinesfalls beeinträchtigt werden dürfen.

Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

A.8. Belange des Straßenbaulastträgers der Bundesstraßen

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

B. Grünordnungsplan

B.1. Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen

Im Baugebiet sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- 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.

B.2. 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.

B.3. Sicherung von Gehölzbeständen

Sollen erforderlich, sind die bestehenden und zu erhaltenden Bäume durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

B.4. Begrünung von Wandflächen

Großflächige unbegrünte Fassaden sind insbesondere in rückwärtigen Gebäudeteilen mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Alternativ ist eine entsprechende Vorpflanzung durchzuführen.

Geeignete Kletter- und Schlingpflanzen sind u.a.:

- Hedera helix (in beschatteten Bereichen)	Efeu
- Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (v.a. bei hohen Fassaden)	Selbstimmender Wilder Wein
- Polygonum aubertii (v.a. bei sehr hohen Fassaden)	Schlingknöterich
- Clematis vitalba	Waldrebe
- Rosa spec. (für niedrigere Fassadenabschnitte)	Kletterrosen
- Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie

Verfahrensvermerk

1. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz hat in der Sitzung vom 20.01.2000 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Industriegebiet Wolf" beschlossen.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 18.12.2009 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Industrie- und Gewerbegebiet Am Ahornhof" beschlossen.
3. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 18.12.2009 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Ahornhof" beschlossen.
4. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2009 bis 19.01.2010 aufgefordert.
6. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form