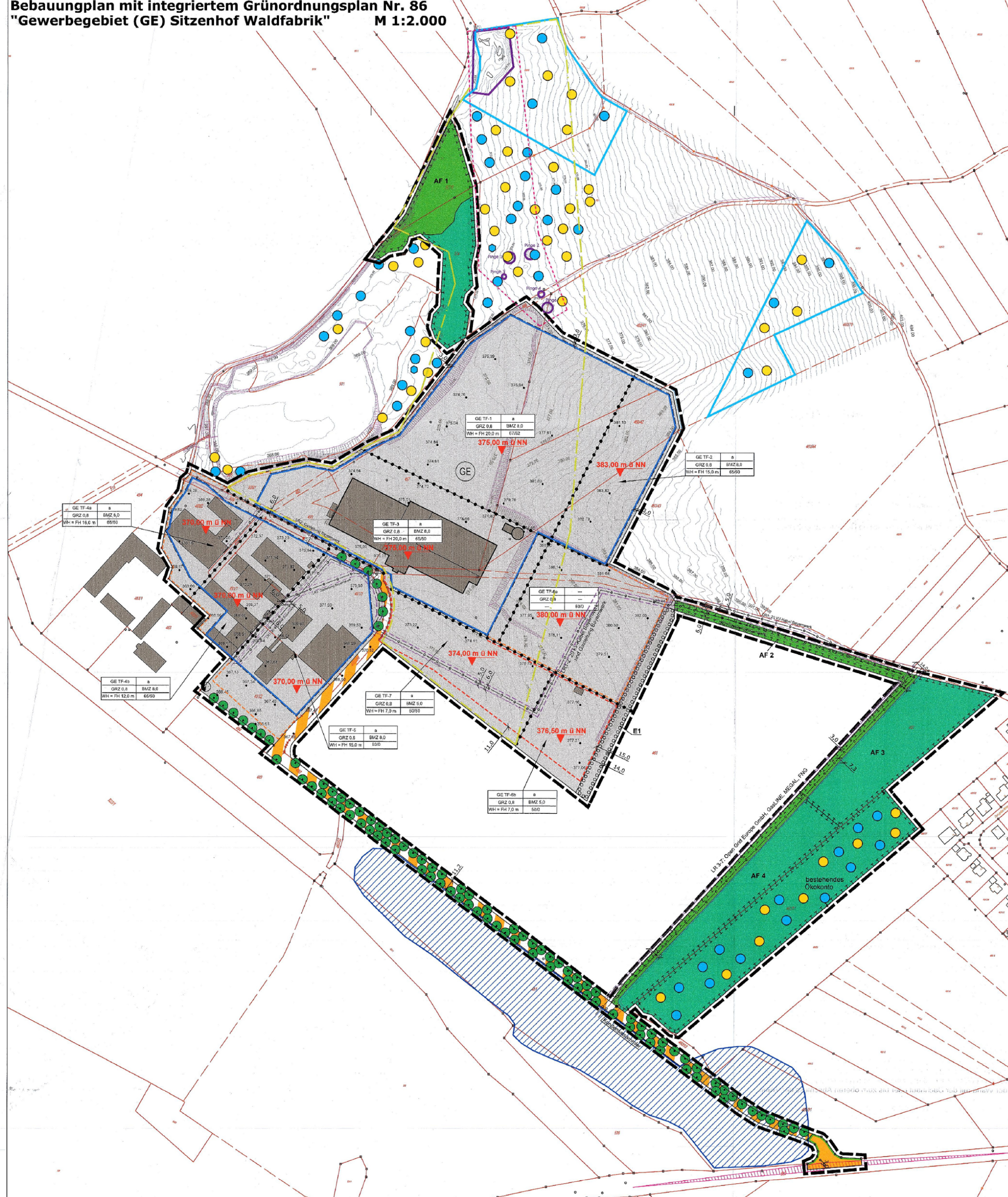
I. Planzeichnung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" M 1:2.000



Präambel

Die Stadt Schwandorf im Landkreis Schwandorf erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof "Waldfabrik" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof "Waldfabrik" ist die Planzeichnung M 1:2000 vom 03.07.2018 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof "Waldfabrik" besteht aus:

1) Planzeichnung (M 1:2.000) mit zeichnerischem Teil vom 03.07.2018 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 03.07.2018
3) Bergschadenkundliches Gutachten, Anlage 1
4) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Geräusch-Kontingentierung nach DIN 45691, Anlage 2
5) Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Errichtung eines Lagerplatzes als Betriebserweiterung, Anlage 3
6) Abbuchung von der Ökokontofläche "Matiassee", Anlage 4
7) Fachplan "Ausgleichsflächen und -maßnahmen" zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik", Anlage 5

Große Kreisstadt Schwandorf, den 02.08.2021

Martina Englhardt-Kopf, Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 (GE) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)
zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 Nutzungsschablone:

GE	Bauweise
GRZ	BMZ
WH / FH	L_{EK} Tag/ L_{EK} Nacht

GE **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
Bauweise Bauweise gem. § 22 BauNVO
GRZ max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
BMZ max. Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
WH / FH max. Wandhöhe / Firsthöhe gem. § 16 BauNVO, Angabe in Metern
L_{EK} Emissionskontingente für Tag und Nacht

3.0 BAUGRENZEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Stellplätze und Lagerplätze (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.3 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Parkdeck, Lagerplätze (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Straßenverkehrsfläche, privat

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante)

5.2 376,0 m ü NN festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. (3) BauGB)

5.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Wand- und Firsthöhen und / oder unterschiedliche Baumassenzahlen und / oder unterschiedliche Bezugshöhen und / oder unterschiedliche Emissionskontingente

6.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1 mit Bezeichnung — unterirdische Leitung mit Schutzstreifen, Bestand

7.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 bestehende Transformatorenstation

8.0 GRÜNORDNUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

8.1 **zu pflanzende Einzelbäume:**

8.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV., 3.1. Eine lagemäßige Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

8.2 **zu erhaltende Einzelbäume:**

8.2.1 Laubbaum, zu erhalten

8.3 private Grünfläche

9.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Flächen für Wald

10.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1 Pflanzung von 3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV 3.3 zu erfolgen.

10.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsflächen (AF) 1-4 und bestehendes Ökokonto der Firma Horsch

11.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

11.2 457 Flurstücksnummer

11.3 386,00 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 0,5 m)

11.4 367,58 Bestandshöhen (aus Geodaten)

11.5 Bestandsböschungen

11.6 Bestandsgebäude

11.7 Bodendenkmal

11.8 Gefahrenbereich, in dem mit untertägigem Bergbau gerechnet werden kann (gem. Bergschadenkundlichen Gutachten, 09.11.2015)

11.9 Bereich, in dem Bergbauaktivitäten möglich sein können. (gem. Bergschadenkundlichen Gutachten, 09.11.2015)

11.10 Pingen 1-5 mit Nummerierung (gem. Bergschadenkundlichen Gutachten, 09.11.2015)

11.11 CEF1- Maßnahme: Künstliche Überwinterungshöhlen

11.12 CEF2-Maßnahme: Künstliche Quartiere für Fledermäuse die genaue Lage ist in Absprache mit ökologischer Baubegleitung festzulegen

11.13 CEF3-Maßnahme: Künstliche Quartiere für Höhlenbrüter Die genaue Lage ist in Absprache mit ökologischer Baubegleitung festzulegen

11.14 CEF4-Maßnahme: Entwicklung zu naturnaher Waldfläche

12.0 HINWEISE

12.1 5,0 Bemaßung

12.2 Sichtdreieck 3,0/200 m (100 km/h)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 .
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Freistehende, separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

1.1.2 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,8

1.1.3 WH/FH maximal zulässige Wandhöhe / Firsthöhe in Metern.
siehe Maßangabe in den jeweiligen Nutzungsschablonen auf dem Plan.
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe unter Punkt II, 5.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.4 BMZ Baumassenzahl: max. 8,0 / max. 5,0 (siehe Nutzungsschablone)

1.2 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
a abweichende Bauweise
Für das Baugebiet gilt die abweichende Bauweise:
Es wird keine Ober- bzw. Untergrenze für die Gebäudelänge festgesetzt.
Die notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, mindestens jedoch 3,0 m zu den Grenzen sind einzuhalten.

1.3 **Abstandsflächen**
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)**
Das Gelände darf um die jeweiligen festgesetzten Bezugshöhen in den Baufeldern maximal - 2,0 m nach unten und maximal + 2,0 m nach oben variieren. Die dafür notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen den Baufeldern mit unterschiedlichen Bezugshöhen sind zulässig.
Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu begrünenden Böschungen erfolgen. Die randliche Auftragsböschung darf nicht steiler als 1 : 1,5 geneigt sein.

1.5 **Stützmauern (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**
Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern erlaubt.

1.6 **Nebenanlagen**
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.7 **Führung von Versorgungsleitungen**
Die Kabelverlegung der Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

1.8 **Genehmigungspflichtige Werbeanlagen**
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; Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind in die Gestaltung der Fassade zu integrieren.

1.9 **Ausweichbuchten**
Entlang der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche dürfen beidseitig maximal insgesamt 8 Ausweichbuchten in einer maximalen Größe von 100 m² pro Ausweichbucht zwischen den bestehenden Bäumen angelegt werden.

1.10 **Parkdeck**
Im Bereich des Planzeichens Punkt II 3.3 ist der Bau eines zweigeschossigen Parkdecks zulässig. Im OG des Parkdecks ist umlaufend eine Brüstung von mind. 1,0 m Höhe über der jeweiligen angrenzenden Fahrbahnoberkante blickdicht vorzusehen.

1.11 **Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**
Neu geplante Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART 81 BayBO

2.1 **Dachform und Dachneigung**
Alle Dachformen zulässig.
Erlaubte Dachneigungen: ≤30°

2.2 **Dachdeckung**
Ausschließlich zulässige Dachdeckungen:
- rote oder braune Dachziegel
- Blecheindeckungen
- Foliendächer
- bekieste und begrünte Flachdächer

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.
Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).

2.3 **Einfriedung**
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände

2.4 **Zaunsockel**
unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem
Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.
Für Einleitungen, die nach der Abwasserverordnung genehmigungspflichtig sind, muss ein Antrag auf Indirekteinleitung gestellt werden.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt werden und mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen entweder versickert (eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungs-anlagen, insb. Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist), oder in gepufferter Form in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist. Die notwendigen Flächen für die Reinigung, die Versickerung bzw. für Rückhaltemaßnahmen sind auf dem privaten Baugrundstück bereitzustellen (entspricht ca. 15 % der zu entwässernden Fläche).
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung - VAwS- einschlägig.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

Abwehrender Brandschutz: Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz **oder auf sonstige Weise von der Stadt Schwandorf oder anderen Versorgungsträgern** bereitgestellte Maß **von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden)** gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Zulässig sind Vorhaben (Anlagen in Sinne des Bau und/ oder Immissionsschutzrechtes) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	tags	nachts
TF-1	67	52
TF-2	65	50
TF-3	65	50
TF-4	65	50
TF-5	60	-
TF-6	50	-
TF-7	50	50

Die Immissionsorte ergeben sich aus Tabelle 1 und der Seite 11 der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 06.04.2018. Die Schalltechnische Verträglichkeitprüfung kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

(2) Vor Errichtung und Betrieb von Vorhaben (Anlagen im Sinne des Bau- und /oder Immissionsschutzrechtes) ist durch eine im immissionsschutztechnischen Lärmschutz sachverständige Person oder Institution nachzuweisen, dass die vorgenannten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist nach DIN 45691 vom Dezember 2006 zu erbringen.

Die Flächen ergeben sich aus Seite 11 und der Tabelle 2 (dort Teilflächen genannt) der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 06.04.2018.
Der jeweilige, oben genannte Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente, ist den jeweiligen Bauvorlagen beizulegen, auch dann, wenn kein förmliches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

(3) Für die Anlage in Sinne des Bau- und/ oder Immissionsschutzrechts, welche auf den Teilflächen TF-1, TF-2 und TF-6 errichtet und betrieben werden sollen, ist neben dem genannten Nachweis hinsichtlich der Emissionskontingente auch der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Pegel kurzzeitiger Geräuschspitzen (Spitzenpegelkriterium) nach Nr. 6.1 der TA Lärm zu führen. Die Immissionsorte und die Flächen TF ergeben sich aus der schalltechnischen Verträglichkeitsprüfung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 06.04.2018.

6.0 LICHTIMMISSIONEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mögliche Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von baulichen Anlagen) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Das gleiche gilt auch für eine mögliche Beleuchtung von Fassaden und Werbeanlagen.
Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand: 08.10.2012" beschrieben.
Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

7.0 LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 **Leitungsrecht zugunsten der E.ON Bayern AG, 20 kV-Leitung (LR1),**
Leitungsrecht zugunsten der E.ON Bayern AG, Gasleitung (LR2)
Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts mit Schutzstreifen (2,5 m beidseits der 20 kV-Leitung und 3,0 m beidseits der Gasleitung) der Trassenachse dient der E.ON Bayern AG zur Haltung einer 20 kV-Leitung sowie einer Gasleitung und ist entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.
Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen zu befahren sein.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeige und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 1,0 m rechts und links zur Trassenachse.

7.2 **Leitungsrecht zugunsten der Open Grid Europe GmbH, Ferngasleitung Nr.26/1 (LR3)**
Leitungsrecht zugunsten der Open Grid Europe GmbH, Ferngasleitung Nr.26/401 (LR4)
Leitungsrecht zugunsten der GasLINE, Kabelschutzrohranlage (LR 5)
Leitungsrecht zugunsten der MEGAL, F-Kabelverbindung Nr.999/52/1 (LR 6)
Leitungsrecht zugunsten der FGN, F-Kabelverbindung Nr.999/33/7 (LR 7)

Die ausgewiesene Fläche der Leitungsrechte mit Gesamtschutzstreifen 14,0 m dient der Open Grid Europe GmbH, der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft, der MEGAL (Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH) und der FGN (Ferngas Nordbayern) zur Haltung der genannten Leitungen mit Betriebsanlagen und ist entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden. Die Trassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen zu befahren sein. In einem Schutzstreifen von beidseitig 3,0 m sind keine Pflanzungen erlaubt. Flachwurzelnde Sträucher dürfen nach vorheriger Absprache mit der Open Grid Europe GmbH nach einem Mindestabstand von beidseitig 3,0 m gepflanzt werden.Tiefwurzelnde Sträucher und Bäume dürfen im gesamten Schutzstreifen von 14,0 m nicht gepflanzt werden.

Nicht zulässig innerhalb der Schutzstreifen ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern. Unzulässig ist auch die Einleitung agressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Betrieb und Bestand der Leitung gefährden und beeinträchtigen könnten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines
Die bestehenden und geplanten privaten Freiflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Freiflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung entlang Erschließungsstraße:	Hochstamm, 4xv., STU 20 -25 cm
Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher:	2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**
Die innerhalb der Betriebsfläche bereits bestehenden und geplanten Böschungen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Punkt IV., 3.3 zu bepflanzen.

2.2 **Baumallee entlang der privaten Straße**
Die landschaftbildprägenden Baumallee entlang der privaten Straße ist langfristig zu erhalten. Fällungen sind nur aufgrund eines schlechten Gesundheitszustandes sowie aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Für entfallene Bäume wird eine Nachpflanzungen mit den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes festgesetzt (Hochstamm, 4xv., STU 20 -25 cm).
Unvermeidbare Rodungen sind aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung des Baumbestandes ausschleißlich im Oktober eines Jahres durchzuführen. In dieser Zeit finden keine Vogelbruten statt und die Wochenstube der Fledermäuse mit Jungtieren oder Familien der Haselmaus haben sich aufgelöst.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus carrierei	- Apfel-Dorn
Prunus avium	- Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	- Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

3.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Im Vorgriff zum Bebauungsplan wurde über eine Baugenehmigung die Errichtung eines Lagerplatzes auf den Waldflächen genehmigt. Dieser Lageplatz ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Zuge des Bauantrages wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und die Ausgleichsflächen (=AF 2 + 3) und das bestehende Ökokonto der Firma Horsch zum Ausgleich festgesetzt. Diese Flächen werden nun über den Bebauungsplan öffentlich rechtlich gesichert (siehe Plan AF 2 + 3 + Ökokonto der Firma Horsch). Für den restlichen Eingriff auf den zusätzlichen ausgewiesenen Gewerbeflächen wurde im Rahmen der Eingriffsermittlung der Bauleitplanung eine Ausgleichsflächengröße von **32.173 m²** berechnet.
Ein Teil dieser berechneten Ausgleichsfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 460 (AF 4) und auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 504 und 507/5 (AF 1), Gemarkung Ettmannsdorf lagegenau festgesetzt. Auf diesen zwei Teilflächen können insgesamt 21.110 m² erbracht werden. Alle Flächen (= AF 1- 4 + das Ökokonto der Firma Horsch) werden im Fachplan "Ausgleichsflächen und -maßnahmen" zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" detailliert beschrieben und die Aufwertungsmaßnahmen formuliert. Dieser Fachplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Nachdem zum Entwurf dieses Bebauungsplanes während des Bauleitplanverfahrens eine exakte Vermessung der Leitungen der Open Grid Europe GmbH erfolgte und die Leitungen weiter auf den Flächen der geplanten Ausgleichsflächen liegen wie angenommen, ergibt sich ein Mehrbedarf von 270 m² an Ausgleichsfläche.
Die restliche benötigte Ausgleichsfläche in einer Größe von 11.063 m² (32.173 m²- 21.100 m²= 11.063 m²) + 270 m², somit insgesamt 11.333 m² wird vom Ökokonto "Matiassee", Flur-Nr. 438, Gemarkung Haselbach der Stadt Schwandorf abgebucht.

8.0 CEF-MASSNAHMEN
Im Vorgriff zum Bebauungsplan wurde über eine Baugenehmigung die Errichtung eines Lagerplatzes auf den Waldflächen genehmigt. Dazu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Errichtung eines Lagerplatzes formulierten CEF-Maßnahmen (vgl. Punkt II. 11.11 - 11.14) befinden sich außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese CEF-Maßnahmen wurden über den Genehmigungsbescheid des Bauantrages gesichert und werden durch eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung oder dingliche Sicherung gewährleistet. Sie werden nachrichtlich in dem Bebauungsplan dargestellt. Dem Fachplan "Ausgleichsflächen und -maßnahmen" zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 3) können detaillierte Beschreibungen zu den CEF-Maßnahmen entnommen werden.

V. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

GRENZABSTÄNDE
Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

BAUMATERIALIEN
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten ist die Norm DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED-Lampen) verwendet werden.

SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansaaten und Pflanzungen im Gewerbegebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT / SCHWEINEMASTBETRIEB
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden jahreszeitlich bedingten Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Schweinemastbetrieb. Die Schweinehaltung wird im Juni 2018 eingestellt. Somit ist ab Juni 2018 mit keinen Geruchsimmissionen mehr zu rechnen.

LÄRMSCHUTZ
(1) Im Geltungsbereich des Gewerbegebiets ist bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der BauVorlV abzustimmen.
(2) Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus einem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der angesetzten Kontingentflächen heranzuziehen.
(3) Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, Richtlinien und Normen sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

BAUMALLEE ENTLANG DER PRIVATEN STRASSE
Der Unterhalt, die Pflege und die nötigen Nachpflanzung von Bäumen entlang der privaten Straße fallen in den Aufgabenbereich des Straßeneigentümers (hier Firma Horsch Maschinen GmbH).

MILITÄRISCHER FLUGBETRIEB
Das Planungsgebiet befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor.
Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

BODENDENKMAL
Im Bereich der bestehenden privaten Verkehrsfläche befindet sich das Bodendenkmal D-3-6638-0052 „Endpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung". Für Bodeneingriffe jeglicher Art imBereich des Denkmals innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

SICHTDREIECK
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten mit Ausnahme von Bäumen als Hochstämme. Diese sind auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante aufzuasten.

BERGBAU
Nördlich an das Planungsgebiet grenzt der ehemalige Braunkohlenabbau der Zeche Mathias an. Im Zuge eines bereits im Jahr 2008 begonnen Bauleitplanverfahrens für dieses Gebiet (Verfahren wurde nicht abgeschlossen) wurde ein Bergschadenkundlichen Gutachten erstellt (Anlage 4), welches noch immer Gültigkeit besitzt.
Im Bereich der unter Punkt II., 11.8 dargestellten Fläche kann mit untertägigem Bergbau gerechnet werden (Gefahrenbereich). Im Bereich der unter Punkt II., 11.9 dargestellten Fläche sind Bergbautätigkeiten möglich, hier ist der Baugrund auf Hinweise auf Bergbauaktivitäten zu prüfen. Beide Bereiche sind in den Bauanträgen entsprechend zu berücksichtigen.

Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

M 1:2.000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 86 Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof "Waldfabrik"

Große Kreisstadt Schwandorf
Landkreis Schwandorf
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2017

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Planungs- und Umweltausschuss von Schwandorf hat in der Sitzung vom 19.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr.86 "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Würdigung und Abwägung der Ergebnisse des Scopings erfolgte am 29.07.2014. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr.86 "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" in der Fassung vom 07.12.2017 hat in der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr.86 "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" in der Fassung vom 07.12.2017 hat in der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 24.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr.86 "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" i. d. F. vom 13.04.2018 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr.86 "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" in der Fassung vom 13.04.2018 erfolgte in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 11.06.2018.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr.86 "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" in der Fassung vom 13.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 11.06.2018 beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Planungs- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 03.07.2018 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.86 "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" in der Fassung vom 03.07.2018 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf, den 29.07.2021

Martina Englhardt-Kopf, Bürgermeisterin

8. Ausgefertigt

Große Kreisstadt Schwandorf, den 30.07.2021

Martina Englhardt-Kopf, Bürgermeisterin

9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.86 "Gewerbegebiet (GE) Sitzenhof Waldfabrik" wurde am 02.08.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 03.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Große Kreisstadt Schwandorf, den 02.08.2021

Martina Englhardt-Kopf, Bürgermeisterin

ENTWURFSBEARBEITUNG: 07.12.2017, 13.04.2018, 03.07.2018

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel.+49 9903 20 141-0, Fax.+49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel.+49 8671 95 76 57, Fax.+49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de