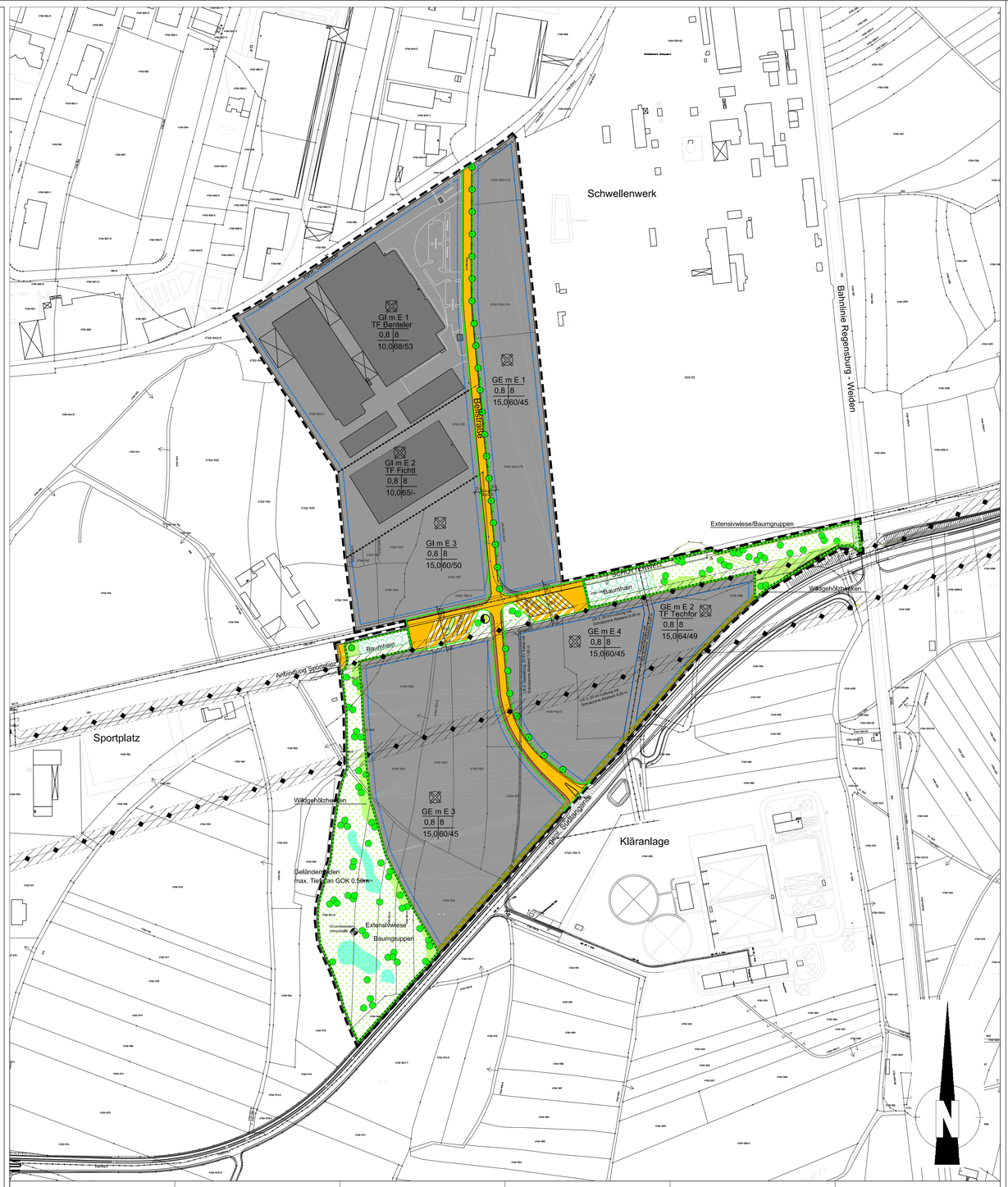

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 01.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

VORENTWURFSPHASE

b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans (in der Fassung vom 30.03.2006) in der Zeit vom 24.05.2006 bis zum 29.06.2006 durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen eines Scoping Termins am 06.03.2006 statt.

ENTWURFSPHASE

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2008 bis zum 20.02.2008 öffentlich ausgelegt.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2007 wurden alle Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich beteiligt.

ENTWURFSPHASE

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2008 bis zum 16.06.2008 öffentlich ausgelegt.

f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2008 wurden alle Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich beteiligt.

ENTWURFSPHASE

g) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt.

h) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2009 wurden alle Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich beteiligt.

SATZUNG

i) Die Grosse Kreisstadt Schwandorf hat durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

k) Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde daraufhin ausgefertigt.
Schwandorf, den _____
(Siegel)

Helmut Hey
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

l) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde vom _____ bis zum _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den _____
(Siegel)

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 GEmE / GImE — Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO) / Industriegebiet mit Einschränkung (§ 9 BauNVO)

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 BauNVO
2.2 8 BMZ = Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
2.3 H = 10 bzw. 15 m maximalle Firsthöhe über OK Erschliessungsstrasse

Nutzungsschablone

	1	1 = Art der baulichen Nutzung 2 = GRZ
2	3	3 = BMZ 4 = maximale Firsthöhe
4	5	5 = max. zulässige LWA tags/nachts in dB (A)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

6.1 Strassenverkehrsfläche

6.2 Strassenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche LKW- Parkplätze

öffentliche PKW- Parkplätze

öffentlicher Geh- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität

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

13.1 Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs.

I. 2 GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Öffentlicher Bereich
Baum zu pflanzen - öffentlicher Grünstreifen
Art 1 Strassenraum - Parkplätze
45 Fraxinus Excelsior "Altena" (Esche- Sorte)
mind. Qualität: H., 3xv.,e.w.St., m. Db., STU 16-18

2. Privater Bereich
Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen sind mind. 5 m breite Pflanzstreifen als 3- reihige Hecken anzulegen.
Artenliste siehe Heckenpflanzung Ausgleichsfläche (3.)

3. Ausgleichsfläche (35.200 m²)
Birken- Kiefern- Hain (3.070 m²)
50 % Betula Pubescens (Moor- Birke), mind. Qual.: Heister, 125- 150
50 % Pinus Syvestris (Wald- Kiefer), mind. Qual.: Heister, 80- 100

im Raster von ca. 4 x 4m im Wechsel
Unterwuchs: extensive Gras- Krautflur
Pflege: 2 x Mahd/ Jahr (Mitte Juni und Spätherbst), Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung

Baum zu pflanzen (ca. 90 St.)
Artenliste: 30 % Quercus Robur (Stiel- Eiche)
20 % Alnus Glutinosa (Schwarz- Erle)
20 % Fraxinus Excelsior (Esche)
5 % Populus Tremula (Zitter- Pappel)
10 % Salix Fragilis (Bruch- Weide)
15 % Salix Alba (Silber- Weide)
mind. Qualität: H., 3xv.,e.w.St., m. Db., STU 16-18
Sol., 4xv., m. Db., 3-4 GrSt, 200-250

Hecke zu pflanzen (4.330 m²)
Artenliste: 5 % Sorbus Aucuparia (Eberesche)
5 % Betula Pubescens (Moor- Birke)
5 % Alnus Glutinosa (Schwarz- Erle)
5 % Cornus Sanguinea (Hartriegel)
5 % Lonicera Xylosteum (Heckenkirsche)
10 % Viburnum Opulus (Schneeball)
5 % Euonymus Europaeus (Pfaffenhütchen)
10 % Rhamnus Frangula (Faulbaum)
10 % Prunus Padus (Trauben- Kirsche)
10 % Sambucus Nigra (Schwarzer Holunder)
10 % Salix Cinerea (Grau- Weide)
10 % Salix Caprea (Sal- Weide)
10 % Rosa Canina (Hunds- Rose)
Pflanzabstand 1m x 1,5m im Raster, In Gruppen von mind. 2-3 St. einer Art
mind. Qualität: Str., 2xv., 60-100

Extensivwiese (27.243 m²)
Landschaftsrasen Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) 20g/m²
oder Mulchsaat im Heudrusch- Verfahren
Pflege: 2 x Mahd/ Jahr (Mitte Juni und Spätherbst), Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung

Extensivwiese mit Geländeverteflungen ca. -0,30 - 0,50m ab GOK
Landschaftsrasen Feuchtlagen (RSM 7.3.1) 20g/m²
Pflege: 2 x Mahd/ Jahr (Mitte Juni und Spätherbst), Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung

Schutzzone zu den Gleisanlagen
Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzone ist Baum- und Strauchbepflanzung nicht zulässig.

II. PLANLICHE HINWEISE

II. 1 BEBAUUNGSPLAN

16. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

bestehendes Gebäude

bestehende Freianlagen

bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte

Altlastenverdachtsfläche

4760-1852 Flurstücksnummern

Versorgungsleitung oberirdisch

Versorgungsleitung unterirdisch

unterbaubare Schutzzone
Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzone gelten die Vorschriften der DIN VDE 0210, die Höhe der baulichen Anlagen ist hier reduziert auf die nach der DIN VDE 021 zulässige Gebäudehöhe. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur in beschränkter Höhe nach Prüfung durch die E.ON Bayern AG möglich.

Grundwassermessstelle

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III. 1 BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
Gewerbe- und Industriegebiet mit Einschränkung
Innerhalb der Baufläichen im Sinne der §§ 8 und 9 der BauNVO werden durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel Einschränkungen vorgenommen.
Zulässig sind in den gewerblichen Bauflächen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Zulässig sind in den industriellen Bauflächen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind (gemäß § 1Abs .5 und 6 BauNVO):
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 17 I.V.m. § 20 BauNVO)
maximal zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone: GEmE: 0,8
2.2 Baumassenzahl BMZ (gem. § 17 I.V.m. § 21 BauNVO)
maximal zulässige BMZ gemäß Nutzungsschablone: GEmE: 8,0
2.3 Gebäudehöhe
Die maximale Firsthöhe wird für die neu ausgewiesenen gewerblichen Flächen mit 15,0 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe für die bestehenden gewerblichen Flächen wird mit 10,0 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt für jedes einzelne Baugrundstück ist jeweils die Oberkante der fertigen Straße bezogen auf die Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche. Technische Aufbauten, welche die Höhe nur in funktional erforderlichen Masse überschreiten, sind zulässig. (z.B. Aufzugsschächte)

3. Bauweise, Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Gewerbe- und 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 BauNVO)
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. Dezember 2008.
4.2. Nebenanlagen gem.§ 14 BauNVO
Als Nebenanlagen gelten untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets 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. Einfriedungen
Für die Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune mit einer maximal zulässigen Höhe von 2,0 m zugelassen. Mauern oder flächenhaft geschlossene Einfriedungen dürfen nur ausnahmsweise nach Art. 63 BayBO (Art. 70 BayBO a. F.) aus betrieblich unbedingt erforderlichen Gründen errichtet werden.
4.5. Unterkellerungen
Unterkellerungen sind nur ausnahmsweise aus zwingenden betrieblichen Gründen zulässig. Bei einer notwendigen Unterkellerung ist zusätzlich ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren einzuleiten.
4.6. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen (gem. BayBO)
Im öffentlichen Straßenraum sind Werbe- und Hinweisschilder nur auf den dafür von der Stadt vorzusehenden Sammelmasten 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 Mülltonnenabstellplätze sind in den baulichen Zusammenhang der Gebäude zu integrieren. Von öffentlichen Verkehrswegen einsehbare Abfallsammelstellen sind abzuschirmen und einzugrünen.

5. Immissionsschutz
5.1. Schallschutztechnische Festlegungen
5.1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe oder Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) weder tags (6°°-22°° Uhr) noch nachts (22°°-6°° Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GE_1	60 dB(A)	45 dB(A)
GE_3	60 dB(A)	45 dB(A)
GE_4	60 dB(A)	45 dB(A)
GI_3	60 dB(A)	50 dB(A)
TF Benteler	68 dB(A)	53 dB(A)
TF Fichtl	65 dB(A)	- dB(A)
TF Techfor	64 dB(A)	49 dB(A)

5.1.2 Werden durch Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingents, der Größe der Teilfläche und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten berechnete Immissionskontingente vom tatsächlichen Beurteilungs-pegel des Vorhabens nicht überschritten werden.
5.1.3 Die Immissionskontingente sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach GI. (3) DIN 45691 zu ermitteln.
5.1.4 Als maßgebliche Immissionsorte gelten alle in der Geräuschkontingentierung GEO.VER.S.UM vom 09.07.2009 genannten Berechnungspunkte (Immisionsorte IO 1 bis IO 10).
5.1.5 Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs-plans ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen (nach TA Lärm) nachzuweisen (GI. 6 DIN 45691), dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionskontingente (siehe Tabelle 5.1.1) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.
5.2. Luft
Betriebe im Planungsgeltungsbereich bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub auftreten, haben derartige Emissionen auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu beschränken.
Zusammen mit dem Bauantrag ist erforderlichenfalls ein entsprechendes Gutachten vorzulegen.

6. Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
6.1 Leitungsrecht zur Ableitung von Schmutzwasser (LR 1)
Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts dient der Stadt Schwandorf bzw. dem Zweckverband Verbandskläranlage Schwandorf-Wackersdorf für die Haltung einer Schmutzwasserleitung. Beibehalt der Leitungsachse ist ein Streifen von 5 Meter Breite von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Die Stadt Schwandorf und der Zweckverband Verbandskläranlage Schwandorf- Wackersdorf oder deren Beauftragte sind berechtigt, das Grundstück zu jeder Zeit zu betreten um erforderliche Kontrolr-, Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten an der Leitung vorzunehmen.
6.2 Leitungsrecht zugunsten der E.ON Bayern AG, 20-kV-Freileitung (LR 2, LR 3)cckz
Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts mit Schutzstreifen dient der E.ON Bayern AG zur Haltung einer Hochspannungsfreileitung (20 kV) mit Betriebsanlagen und ist entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.
Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzone gelten die Vorschriften der DIN VDE 0210, die Höhe der baulichen Anlagen ist hier reduziert auf die nach der DIN VDE 021 zulässige Gebäudehöhe. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur in beschränkter Höhe nach Prüfung durch die E.ON Bayern AG möglich.
6.3 Leitungsrecht zugunsten der E.ON Bayern AG, 20-kV-Kabelleitung und Gasleitung (LR 4)
Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts mit Schutzstreifen dient der E.ON Bayern AG zur Haltung einer Hochspannungsfreileitung (20 kV) mit Betriebsanlagen und ist entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.
Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzone gelten die Vorschriften der DIN VDE 0210, die Höhe der baulichen Anlagen ist hier reduziert auf die nach der DIN VDE 0210 zulässige Gebäudehöhe. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur in beschränkter Höhe nach Prüfung durch die E.ON Bayern AG möglich.

III. 2 GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Öffentlicher Bereich
1.1 Durchgrünung der Erschliessung - LKW Parkstreifen und Stellpl ätze
Die geplante Haupterschließungsstraße wird von einem einseitigen Grün+Parkstreifen mit Baumsetzungen begleitet.
Aufgrund des relativ weiten Abstands der B äume untereinander (10m) werden hier grosskronige Laubbäume (I Ordn.) gepflanzt.
Art 1 (Standort gem. Plandarstellung) : Fraxinus excelsior Altena (Esche)
mind. Qual.: H., 3xv., e.w.St., m.DB, STU 14-16
Unterwuchs - Wiese: Ansaat Landschaftsrasen *(RSM 7.1.1 - 20g/m?)*
extensive Pflege durch Mahd *(2x/Jahr Mitte Juni + Sp ätherbst)*

2. Privater Bereich
2.1 Freiflächengestaltungsplan
Zum Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung ist verpflichtend ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
2.2 Durchgrünung des Gewerbegebietes
Auf den Privatgrundstücken sind mind. 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche - bezogen auf das Gesamtgrundstück als Grünfläche anzulegen.
Dabei ist je 150 qm Grünfläche ein Baum 1. Ordnung anzupflanzen.
2.3 Eingrünung des Gewerbegebietes im Süden
Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen wird auf Privatgrund ein mind. 5m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der als 3-reihige Heckenpflanzung anzulegen ist.

Bäume - Artenauswahl :
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata-platyphllos (Winter-Sommer-Linde)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Fraxinus excelsior (Esche)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Salix alba (Silber-Weide)

mind. Qual.: H., 3xv., e.w.St., m.DB., STU 16-18 oder Sol., 4xv., m.Db., 3-4 Gr.St., 200-250

Mit Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 4m zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und 2m zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Hecken - Artenauswahl (Standorte gem. Plandarstellung) :
Die Pflanzen sind im Raster von 1x1,5m zu pflanzen
Die Pflanzen sind in Gruppen von 2-3Stck./Art zu pflanzen
Cornus sanguinea (Hartriegel) 5 %
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) 5 %
Viburnum opulus (Schneeball) 10 %
Euonymus europeaus (Pfaffenhütchen) 5 %
Prunus padus (Trauben-Kirsche) 10 %
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) 10 %
Salix cinerea (Grau-Weide) 10 %
Salix caprea (Sal-Weide) 10 %
Rosa canina (Hunds-Rose) 10 %

mind. Qual.: Str., 2xv., 60-100

Mit Strauchpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2m zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.
2.4 Dachbegrünung
Flachdächer ab 200 m² sind zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind auf die erforderliche Begrünung bei Überschreitung der zulässigen Grundfläche anrechenbar.
2.5 Fassadenbegrünung
Zur grünordnerischen Einbindung sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
2.6 Stellplätze
Private Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitter, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.

3. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:
Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Gro ßsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.

4. Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,00m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens 0,50 m.

5. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern/ Hecken:
Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 71-78 zu beachten.
Angrenzend zu landwirtschaftlichen Fl ächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

IV. 1 BEBAUUNGSPLAN

1. Einfahrtbereich
Ein- und Ausfahrten sind, soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen, nebeneinander und paarweise anzuordnen.

2. Energieversorgung
Für die Versorgung des Baugebiets werden nach Möglichkeit alternative Energien empfohlen, wie z.B. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

3. Entsorgung
Betriebliche Abfallbeseitigung ist nach den örtlichen Bestimmungen der Stadt Schwandorf zu entsorgen. Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landratsamtes Schwandorf entsorgt. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Schwandorf sind einzuhalten.

4. Dächer und Dachaufbauten
Im Gewerbe- und Industriegebiet sollen Blechdächer nur ausgebildet werden, wenn sie dauerhaft mit einer nichtmetallischen Endbeschichtung gegen Korrosion geschützt sind.

5. Schallschutztechnische Festsetzungen
Die Tabelle in der Festsetzung 5.1 bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschl. Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstückes ein Schallleistungspegel von LW" entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde.

6. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG. Diese müssen unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

7. Altlasten
Im gesamten Planungsgebiet ist das Vorkommen von Altlasten nicht auszuschließen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Große Kreisstadt Schwandorf

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BELLSTRASSE"

- ENTWURF -

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

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

Maßstab 1:2000
09.07.2009