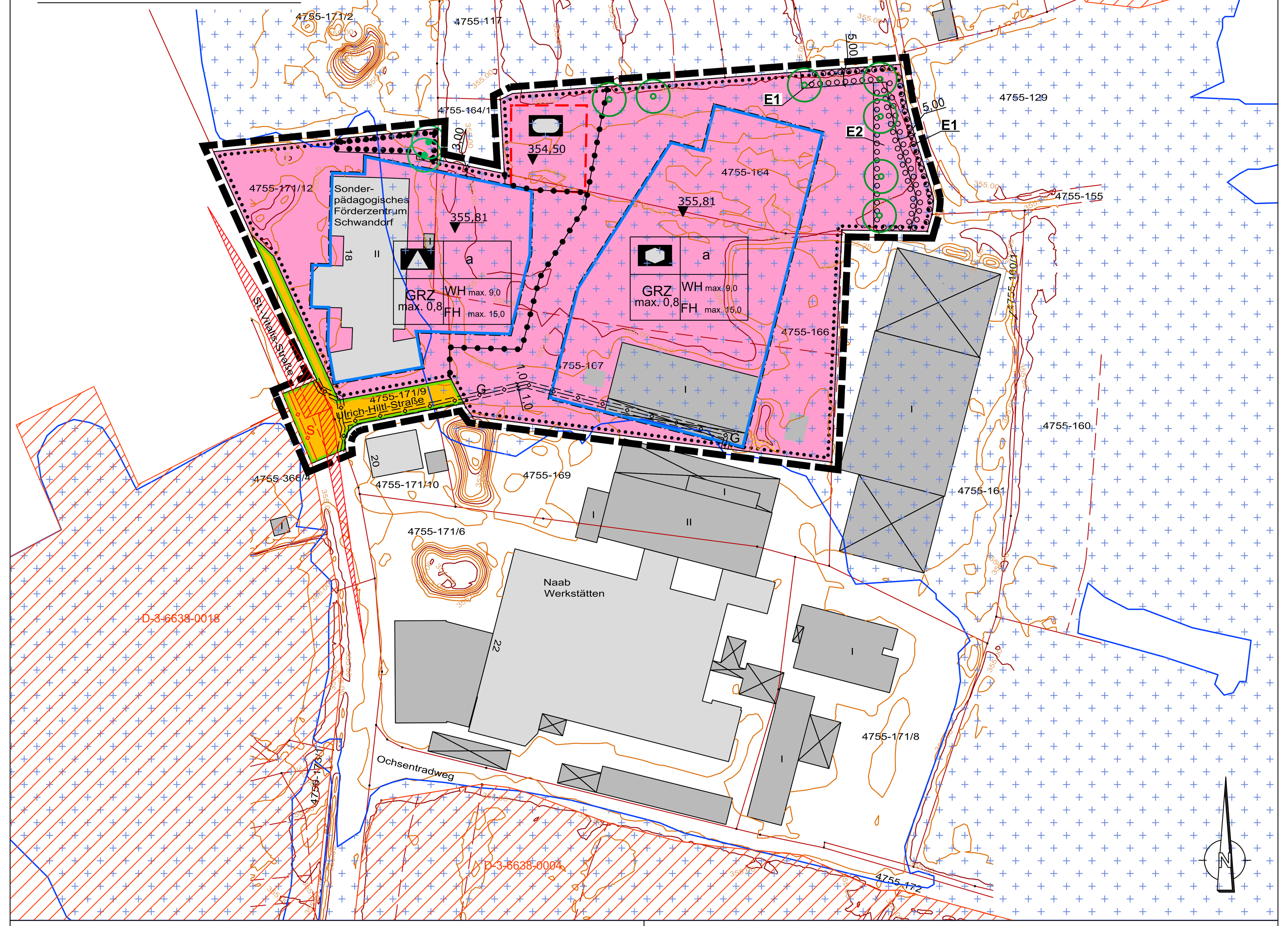
I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Schwandorf erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- 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. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" besteht der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen zum Bebauungsplan
Die Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____ ist dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" beigefügt.

Anlage 1: Beiplan zur Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes - Bereich Naab-Werkstätten zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" vom __.__.____
Anlage 2: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten – Geotechnischer Bericht Nr. 12011 vom 20.04.2011 vom Ingenieurbüro Müllner, Schwandorf
Anlage 3: Geotechnischer Bericht Nr. 2024-2044 vom 01.10.2024 vom IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf
Anlage 4: Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf - Ausgleichskonzept - Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen M 1:1.000, vom 22.10.2024, erstellt durch Landschaftsarchitekt Thammer, Schönsee
Anlage 5: Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf - Ausgleichskonzept - Naturschutzfachliche Kompensation, vom 22.10.2024, erstellt durch Landschaftsarchitekt Thammer, Schönsee
Anlage 6: Übersichtsplan für Ausgleich Retentionsraum Sonderpädagogisches Förderzentrum Schwandorf, M 1:250 vom 07.11.2024, erstellt durch Landratsamt Schwandorft, Sgb. 1.4 Hochbau
Anlage 7: Berechnung für Ausgleich Retentionsraum Sonderpädagogisches Förderzentrum Schwandorf (Antrag nach § 78 Abs. 56 WHG) vom 07.11.2024, erstellt durch Landratsamt Schwandorft, Sgb. 1.4 Hochbau
Anlage 8: Ökokonto Naab-Werkstätten mit externer Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf", Stadt Schwandorf, Lage Grundstück Flur-Nr. 406 (TF), Gemarkung Ettmannsdorf (4755), Stadt Schwandorf - Plan bauplanungsrechtliches Ökokonto mit externer Ausgleichs- und Ersatzfläche sowie -Maßnahmen für den Bebauungsplan M 1:1.000 vom 20.03.2025, erstellt durch Jocham Kessler Kellhuber GmbH, Iggensbach

Stadt Schwandorf , den __.__.____, ______________________
Andreas Feller, Oberbürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) (sh. Pkt. III.1.1.1.bis III.1.1.3)

1.1.1 Zweckbestimmung: Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle

1.1.2 Zweckbestimmung: Sportplatz

1.1.3 Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Sportplatz

2.3 a abweichende Bauweise

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag

3.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.3 FH maximal zulässige Firsthöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.4 355,81 bzw. 354,50 jeweils festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) = festgesetzte geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss, diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 25 cm verbindlich bzw. für den OK FFB Sportplatz

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

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

5.2 Abgrenzung der Art der Nutzung, hier: unterschiedliche Gemeinbedarfseinrichtungen

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

6.1 zu erhaltende Einzelbäume

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

7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhalt der Bäume und Sträucher

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

7.2.1 E1 Pflanzung von 3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 und IV.3.3 zu erfolgen.

7.2.2 E2 Entwicklung eines extensiven artenreichen Grünlands (sh. Punkt IV.2.2).

7.3 zu pflanzende Einzelbäume:

7.3.1 Laubbaum I. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt IV.3.1; eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 4755-166 Flurstücksnummer

8.3 Bestandsgebäude

8.4 Überschwemmungsgebiet (Quelle BayernAtlas 06/2023)

8.5 D-3-6638-0004 kartierte Bodendenkmäler - außerhalb Geltungsbereich (Quelle BayernAtlas 06/2023)

8.6 Sichtdreiecke 3,0/70 m (50 km/h)

8.7 G bestehende unterirdische Gashauptleitung mit Schutzstreifen beidseits je 1,0 m

8.8 S bestehende unterirdische 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen beidseits mind. 0,5 m

9.0 HINWEISE

9.1 5,0 Bemaßung

9.2 355,00 Höhenschichtlinien Bestand in Meter über Normalhöhennull (NHN) - Höhenabstand 100 cm (Quelle GeodatenOnline dgm 06/2023)

9.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	max. zulässige traufseitige Wandhöhe WH in Meter bzw. Firsthöhe FH bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt

(Symbole)	a
GRZ max. 0,8	WH max. 9,0 FH max. 15,0

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
FH maximal zulässige Firsthöhe in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

1.1.1 Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:
- Gebäude für das sonderpädagogische Förderzentrum,
- Sporthalle und Spiel- und Sportanlagen.

1.1.2 Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Sportplatz" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:
- Spiel- und Sportanlagen.

1.1.3 Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:
- Gebäude für die sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
maximal zulässige Grundflächenzahl 0,8

1.2.2 maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) für geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdach) in Metern:
Hauptgebäude: 9,0 m
Nebenanlagen: 4,0 m

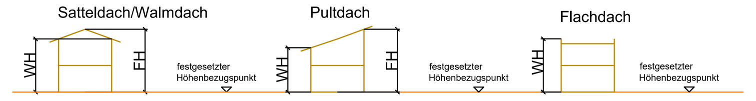
maximal zulässige Wandhöhe (WH) für Flachdächer in Metern:
Hauptgebäude: 9,0 m
Nebenanlagen: 4,0 m

Für die traufseitige Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.3.4 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, für die Wandhöhe beim Flachdach gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.3.4 bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach gem. Schemaschnitte.

1.2.3 maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern:
Hauptgebäude: 15,0 m
Nebenanlagen: 5,0 m

Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.3.4 bis zum First.

Schemaschnitte:



1.2.4 Dachaufbauten
Bei Flachdächern sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig,
- wenn die Dachaufbauten und technische Aufbauten eine maximale Grundfläche von insgesamt 20 m² pro Gebäude nicht überschreiten,
- die Anlagen eine maximale Höhe von 2,5 m gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Wandhöhe nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt, und
- sie mindestens 2,0 m von der Außenwand zurückversetzt sind.

Bei geneigten Dächern (Sattel-, Walm- und Pultdach) sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig,
- wenn die Dachaufbauten und technische Aufbauten eine maximale Grundfläche von insgesamt 20 m² pro Gebäude zusammen nicht überschreiten und
- die Anlagen die tatsächliche Firsthöhe nicht mehr als einen halben Meter überschreiten.

Die Höhe von Kaminen ist uneingeschränkt zulässig.
Solaranlagen sind von den vorangegangenen Begrenzungen ausgenommen und sind auf dem Dach auch aufgeständert zulässig, jedoch mindestens 1,0 m von der Außenwand zurückversetzt.

1.3 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

abweichende (a) Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

1.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.5 Nebenanlagen
Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:
- Stellplätze und Carports,
- Lagerflächen, Containeraufstellflächen,
- Fahrrad- und Motorradabstellanlagen und Müllhäuschen einschließlich ihrer Überdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Fahnenmasten,
- Werbepylone,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.6 PKW-Stellplätze und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.7 Dächer
(§ 9 Abs. 25 a BauGB, § 9 Abs. 23 b BauGB)

Gründächer sind auf mindestens 80% der gesamten Flachdachflächen mit einer mindestens extensiven Begrünung mit mit artenreicher standortheimischer Saatgutmischung auszuführen. Die Vegetationsflächen müssen eine mindestens 6 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

2.1 Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude:
- Satteldach, Walmdach 15° bis 35°
- Pultdach, versetztes Pultdach 3° bis 15°
- Gründach bis 5°

Geneigte Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.

2.2 Dachdeckung
Für geneigte Dächer gilt Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen.
Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

2.3 Einfriedung / Zaunsockel
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
Einfriedungshöhe max. 2,0 m ab OK fertiges Gelände.
Erforderliche Ballfangzäune dürfen bis zu einer max. Höhe von 6,0 m davon abweichen.

2.4 Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

3.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen von maximal 1,5 m und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes wird gemäß den Festsetzungen unter Punkt III. 5.1 und III.5.2 ausgeglichen.
Im Rahmen von Aufschüttungen sind die §§ 6 und 7 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSV) zu beachten.

3.2 Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern zulässig.

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

4.1 **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 102-1 und 102-2, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

4.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

5.0 HOCHWASSERSCHUTZ

5.1 Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz
Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.
Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss der Gebäude auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) für die Pausenhof-Erweiterung wird auf 355,60 m ü. NHN festgesetzt. Für den Sportplatzbelag wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für den Sportplatzbelag auf 354,50 m ü. NHN festgesetzt. Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums nicht zulässig.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums wurde mit 239,31 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsraumes wird innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums in einer Größe von 261,02 m³ erbracht (sh. Anlagen 6 und 7 zur Retentionsberechnung).

5.2 Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)
Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.
Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 25 cm verbindlich.
Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten nicht zulässig.
Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten wurde mit 2.205 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsbedarfs erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 406 Gemarkung Ettmannsdorf, Stadt Schwandorf, in einer Größe von 2.205 m².

5.3 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens jeder Baumaßnahme ist zu überprüfen ob eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich ist.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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

Allgemeines
Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme/ -beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen 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 Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung.

Pflanzqualitäten:		
	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 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 und 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

2.2 Entwicklung zum extensiven artenreichen Grünland (sh. Planzeichen E2, Punkt II.7.2.2); Entwicklung und Pflege:
- Ansaat mit autochthonem Saatgut aus der Region 19 bzw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Saatgut: Landschaftsrasen mit Blühaspekt, mind. 30% Blumen und Kräuter;
- Jährlich rotierende Mahd auf 1/3 der Fläche: es wird jedes Jahr 1/3 gemäht, jedes Drittel bleibt somit 2 Jahre unberührt
- Mahd im Winterhalbjahr ab Ende Oktober, Schnitthöhe 10cm
- Entfernen des Mähguts
- keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel
- Die Mahd hat manuell (Motorsense, Balkenmäher) zu erfolgen. Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

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

3.1 Bäume I. Ordnung:

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

3.2 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

Obstbäume:	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia	Walnuss als Sämling

3.3 Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Kommunikation, 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.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Für die Außen- und Fassadenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden energieeffiziente und insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) und kurzwelligem Licht (geringer Anteil an Wellenlängen von unter 800 nm) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

8.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 4.425 Wertpunkten für die Gemeinbedarfsfläche für das sonderpädagogische Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz und mit 13.622 Wertpunkten für die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.
Der Ausgleichsbedarf für die Gemeinbedarfsfläche für das sonderpädagogische Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz in einer Höhe von 4.920 Wertpunkten wird von einer privaten Ausgleichsfläche südöstlich von Gaisthal, Teilfläche Flur-Nr. 276, Gemarkung Gaisthal, abgebucht (sh. Anlagen Nr. 4 und 5).
Der Ausgleichsbedarf für die Gemeinbedarfsfläche für die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) in einer Höhe von 13.622 Wertpunkten wird von einer privaten Ökokontofläche auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 406, Gemarkung Ettmannsdorf, Stadt Schwandorf, abgebucht (sh. Anlage 8).

V. HINWEISE

1.0 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

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	2,0 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Der Geltungsbereich der Planung liegt in keinem Bereich eines kartierten Bodendenkmals. Südlich der Planungsfläche befindet sich das kartierte Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6638-0004. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls folgendes Bodendenkmal D-3-6638-0018. Da der tatsächliche Eingriff durch die Erweiterungsbauten jedoch nördlich der Bestandsgebäude erfolgt und die kartierten Bodendenkmäler durch die St.-Vitalis-Straße und den Ochsentradweg getrennt sind, ist davon auszugehen, dass diese Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt werden.
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 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.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlast (Altablagerung, Altstandort) deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

9.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Änderung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

10.0 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, sowie dem Art. 5 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 bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

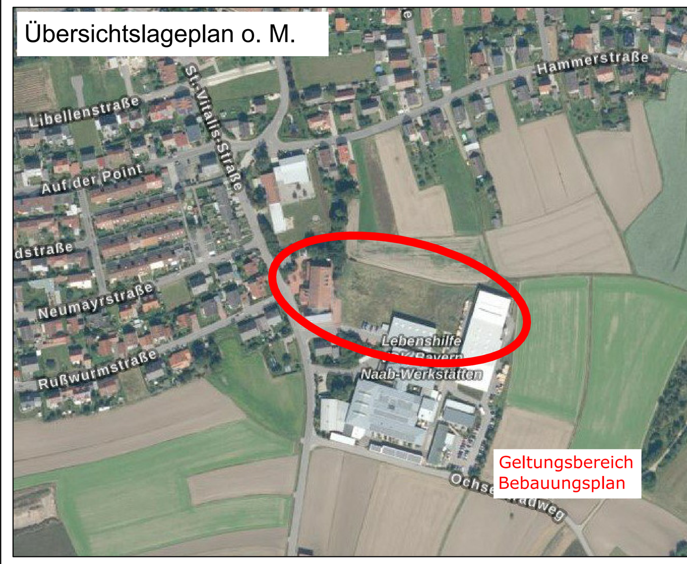
11.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet und wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1.000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

Grosse Kreisstadt Schwandorf
Landkreis Schwandorf
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: Januar 2023

Koordinatensystem: UTM 32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen 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 Stadtrat von Schwandorf hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ 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. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat von Schwandorf hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Fläche für den Gemeinbedarf" in der Fassung vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" in der Fassung vom __.__.2023 erfolgte in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadtrat von Schwandorf hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Schwandorf , den __.__.____, ______________________
Andreas Feller, Oberbürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Stadt Schwandorf , den __.__.____, ______________________
Andreas Feller, Oberbürgermeister

ENTWURF, STAND: 13.11.2023, 20.03.2025
Entwurfsverfasser:

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, +49 9903 20 141-0
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, +49 8671 95 76 57
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

JOCHAM KESSLER KELLHUBER