

## A - PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans zV 90; Anlage Punkt 15.13.

1. Flächen für den Gemeinbedarf und ihre Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sofern sie sich den errichteten sozialen Einrichtungen unterordnen.

Füllschema der Nutzungsschablonen max.Zahl der Vollgeschosse Festsetzung max. Grundflächenzahl Wandhöhe

2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO) Baugrenze

Verkehrsflächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) unterirdisch, Bestand

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

öffentliche Grünfläche öffentlicher Grünweg zur Pflege

PlanzV 90; Anlage Punkt 8.

PlanzV 90; Anlage Punkt 15. PlanzV 90; Anlage Punkt 15.14.

PlanzV 90; Anlage Punkt 4.1.

PlanzV 90; Anlage Punkt 3.5.

PlanzV 90; Anlage Punkt 6.1.

PlanzV 90; Anlage Punkt 6.2

PlanzV 90; Anlage Punkt 6.2.

## A - PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer

Höhenlinien der Bay. Vermessungsverwaltung interpoliert auf Grundlage der DGM 25 Koordinaten in Meter über Normal Null (m ü. NN.) (Geländeorientierungswert aufgrund der Maßhaltigheit)

Deckelhöhe: Deckelhöhe Kanal

Umgrenzung der Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen

## B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

Gemeinbedarfsflächen

 Öffentliche Grünflächen Verkehrsflächen

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

§ 9 Abs. 1. Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3,§ 16 ff BauNVO

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

9 Abs. 1. Nr.1 i.V.m. Nr.5 BauGB 1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf:

m Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf GM 1 sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf GM 2 sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sofern sie sich den errichteten sozialen Einrichtungen

1.1.2 Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNV

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl 0,8 i. S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. 1.2.2 Vollgeschosse

In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

## B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist in allen Gemeinbedarfsflächen max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Die landesrechtliche Begriffsbestimmung eines Vollgeschosses ergibt sich aus Art. 2 Abs. 7 BayBO a. F, der im Rahmen des § 20 Abs. 1 BauNVO gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 fort gilt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Folgende Gebäudehöhenfestsetzung mit Höhenbeschränkung wird als Höchstmaß über der hergestellten

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOKE max.) getroffen: In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

wird eine max. Wandhöhe von 10 m festgesetzt.

• Ermittlung der Wandhöhe:

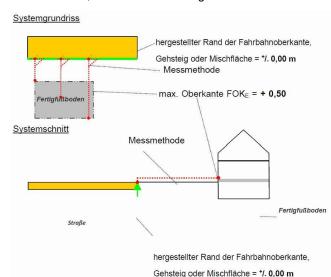
Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOKE) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand

mit der Oberkante der Dachhaut.

Höhenlage der Hauptgebäude Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOKE max.) beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der Erschließungsstraße, von der aus die jeweilige Grundstückserschließung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11

und 13 BauGB; Kanal) erstmalig hergestellt wird. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodendecke (vgl. folgende Systemskizzen).

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Nebengebäude beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des Straßenniveaus, welcher vom Nebengebäude überstellt wird.



## 2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsflächen mit den unterschiedlichen Zweckbestimmungen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Eine Überschreitung der Baugrenze mit Hauptgebäuden, Garagen und Carports sowie ein Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, sind unzulässig.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15,00 m² sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude über 15,00 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

## 3. Verkehrsflächen

## 3.1 Straßenverkehrsflächen

Die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen gegenüber Flächen welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

## 4. Versorgungsanlagen

4.1 Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Plangebiet verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen (20 kV- Stromleitung) sowie eine Abwasserleitung zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser.

Die Leitungen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen und dort genauer benannt.

## 4.2 Führung von Versorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.

Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall durch den Versorgungsträger detailliert darzulegen.

5. Ortliche Bauvorschrifter

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

## 5.1 Abstandsflächen

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind anzuwenden. Die Messung hat sich am hergestellten Straßenniveau zu orientieren und nicht an der natürlichen Geländeoberfläche.

5.2 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrten darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden. Der Stauraum muss mindestens 5,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze betragen und darf straßenseitig nicht eingefriedet

5.3 Dachflächen

Als Material für Metalleindeckungen wird nur Titanzink zugelassen. Kupfer-, Zink- und Bleibleche sind als Bedachungsmaterialien nicht zulässig.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Private Grundstücksflächen / nicht überbaute Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächenanteil

Anpflanzungen nach Pflanzenliste, gemäß 6.4 dieser Satzung

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1.Wuchsordnung zu pflanzen. Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 3 Gehölzen je angefangener 200 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzenliste 1 erfolgen. Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 8 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Abstand der Reihen 0,8 - 1,0 m, Abstand der einzelnen Pflanzen 1,0 - 1,2 m in den Reihen. Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.

Es sind zudem je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dabei innerhalb des betroffenen Grundstücks an einem geeigneten Standort durchzuführen.

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Mindestbegrünung ist zulässig. Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2m Wuchshöhe- Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (Taxu baccata) zugelassen.

# B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutz-maßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdi-schen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden. Maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung.

Neue Anpflanzungen sind zu pflegen, in ihrem natürlichen Wuchs zu er-halten und während der Anwachsphase mit Verbissschutz und Pfählen zu schützen. Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiesen, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 35 % der nicht überbauten Teilfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

### 6.2 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Anpflanzungen nach Pflanzenliste, gemäß 6.4 dieser Satzung

und Versickerung von Niederschlagswasser

6.2.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Randeingrünung"

Es wird eine öffentliche Grünfläche entlang des Birkenlohgrabens mit dem Zweck "Randeingrünung" festgesetzt.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

6.2.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Günweg zur Pflege"

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünweg zur Pflege" festgesetzt. Um bestehende Wegeverbindungen zu sichern, ist die Anlage eines Pflegeweges mit wassergebundener Decke vorgesehen.

Innerhalb der freizuhaltenden Wegefläche können Entsorgungsleitungen verlegt werden. 6.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung

Pro 1000m² Grundstücksfläche dürfen maximal 5 l/s in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Über diesen Wert hinausgehende Oberflächenwassermengen müssen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückgehalten werden. Hierfür sind geeignete Sickereinrichtungen vorzusehen und die jeweils erforderlichen Genehmigungen vom Bauwerber zu beantragen.

Bei der Erstellung von Parkbuchten der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese zum Teil wasserdurchlässig bis zu einem maximalen Abflussbeiwert von 0,75 herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt). Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit zum Teil wasserdurchlässigen Belägen bis zu einem max. Abflussbeiwert von 0,8 zu befestigen (z. B. wassergebundene Wegedecke).

### 6.4 Gehölzarten und Qualitäten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Zuge der Festsetzungen zur Bepflanzung ist die folgende Gehölzliste zu beachten:

Pflanzenliste 1 Sträucher: (Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe) Feld-Ahorn Acer campestre Berberitze Berberis vulgaris Carpinus betulus Hainbuche Roter Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuß Corvlus avellana Crataegus monogyna/laevigata Weißdorn Pfaffenhütchen\* Evonymus europaea Liguster\* Ligustrum vulgare Heckenkirsche\* Lonicera nigra

Prunus padus Trauben Kirsche Prunus spinosa agg Artengruppe Schlehe Stiel- Eiche Quercus robur Rhamnus cathartica Kreuzdorn Hundsrose, Wildrosen Rosa canina Salix caprea Salweide Schwarzer Holunder Sambucus nigra Eberesche (Vogelbeere) Sorbus aucuparia Spiere Spiraea bumalda Tilia cordata Winter- Linde Wolliger Schneeball\*

Viburnum lantana Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball\* \* Giftpflanzen gem. DGUV-202-023

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Obsthochstämme: (Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm )

Pflanzenliste 3 Hochstammbäume: (Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm )

Acer platanoides Spitzahorn, in Sorten Acer pseudoplatanus Bergahorn Hainbuche, in Sorten Carpinus betulus Weißdorn, in Sorten Craetaegus laevigata und lavallei Vogelkirsche, in Sorten Prunus avium Quercus robur Stieleiche

Vogelbeere Sorbus aucuparia Mehlbeere Sorbus aria Tilia cordata Winterlinde, in Sorten Walnuss Juglans regia

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

## **Immissionsschutz**

# 7.1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch

# 7.1.1 Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte des Lärmgutachtens im

Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Kosten für die jeweilige Schallschutzmaßnahme trägt der Antragssteller.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 ist ein Schallschutznachweis zu führen, in dem nachgewiesen wird, dass zur Nachtzeit die Grenzwerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete eingehalten werden. Die Aussage über die gewählte Art der Schallschutzmaßnahme ist zusammen mit einem gutachterlichen Nachweis zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der DIN 18005-1 mit den

7.1.2 Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte des Lärmgutachtens außerhalb des Geltungsbereich Bei der Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke ist der jeweilige Lärm, der sowohl durch das Vorhaben selbst, als auch durch den entstehenden An- und Abfahrtsverkehr entsteht, gutachterlich zu überprüfen und der Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte zum gegenüberliegenden Wohngebiet westlich der Hoher- Bogen-

Straße, zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. Die erforderlichen Grenzwerte sind dem Lärmgutachten im Anhang zu

entnehmen (vgl. Teil F: Anlage 1, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung). Die Aussage über die gewählte Art der Schallschutzmaßnahme ist zusammen mit einem gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der DIN 18005-1 mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Kosten für die jeweilige Schallschutzmaßnahme trägt der Verursacher.

# C - HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Landwirtschaft

Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Den Landwirten steht das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zu. Bei der Bepflanzung sind gesetzliche Grenzabstände einzuhalten. Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die

Sollten sich im Plangebiet landwirtschaftliche Drainagen befinden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Funktionstüchtigkeit des Drainagesystems in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.

2. Bauanträge

In den Bauanträgen ist ein Höhennachweis zu führen. Das natürliche und das fertige Gelände sind stets genau

#### 3. Beseitigung von Oberflächenwasser, Versickerung

Grundlage zur Versickerung von unbedenklichen und tolerierbaren Niederschlagsabflüssen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138: "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

Demnach sind Böden dann zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeit für Fließvorgänge in der wassergesättigten Zone im Bereich 1 liegt. Die Böden im Untersuchungsbereich erfüllen diese Anforderungen nicht. Daher ist eine Versickerung nicht möglich.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Landratsamt Schwandorf keine Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast / altlastverdächtigen Fläche bekannt sind. Im Zuge der Felderkundungen zur Erstellung des geotechnischen Gutachtens, wurden mittels organoleptischer Ansprache Fremdbestandteile in den anthropogenen Auffüllungen und damit mögliche Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen

Das Nichtvorhandensein einer Eintragung im Altlastenkataster bedeutet lediglich, dass der unteren Bodenschutzbehörde am

Es wird deshalb angeraten, die entnommenen Bodenprogen einer chemischen Analyse zu unterziehen oder spätestens im Zuge der Baumaßnahme den Aushub durch einen Sachverständigen zu beproben und zu analysieren.

In der Chronik von Georg Klitta - "Das Finale des Zweiten Weltkrieges in Schwandorf" - ist folgendes zu entnehmen. "... In den nächsten Tagen wurden viele Blindgänger aufgefunden. Der Acker kurz vor den Bauernhöfen in Nattermoos wurde von einer Bombenkette getroffen. ... "Weitere Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges

sind im Satzungsbereich nicht bekannt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition, Grana-ten etc.) im Boden vorhanden sind. Bei Erdarbeiten empfiehlt es sich daher, entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

### 6. Verfahren der ländlichen Entwicklung

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes "Sport, Freizeit & Soziales" ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

## 7. Unterirdische Versorgungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. das Merkblatt DVGW GW125 wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen

## 8. Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt oder bei der Stadt eingesehen werden.

Auf die Notwendigkeit der Erfüllung der 26. BImSchV hinsichtlich der Anforderungen zur Errichtung und dem Betrieb von Hochfrequenzanlagen, Niederfrequenzanlagen und Gleichstromanlagen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder auf den folgenden Planungsebenen wird hingewiesen.

D-3-6638-0149 - Siedlung des Endneolithikums (Schnurkeramik)

Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen die Bahn wegen des Schienenwegs südlich des Plangebiets aufgrund Lärms und anderen vom Schienenweg ausgehenden Emissionen nicht geltend gemacht werden

## Die Bahn trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.

### 10. Bodendenkmalpflegerische Belange In unmittelbarer Nähe zu oben genannten Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler (vgl. Planzeichnung Teil A):

Wegen dieses bekannten Bodendenkmals waren auch im südöstlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Insbesondere spätneolithische Siedlungen zeichnen sich durch weit gestreute Befundlagen aus, die auch im Gültigkeitsbereich o. g. Bebauungsplanes zu vermuten sind.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1

DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Vermutung war vor Beginn weiterer Erdarbeiten fachlich qualifiziert zu prüfen. Die bodenarchäologische Sondergrabung im südöstlichen Plangebiet wurde vom 10. bis 13.04. 2017 durchgeführt. Es wurden lediglich in einem Teilbereich archäologischen Befunde in diesen Sondagen festgestellt. Dieser Teilbereich wurde kartiert, hier sind folglich vor

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren

## Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

## 11. Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge

späteren Bodeneingriffen ergänzende Grabungen notwendig.

Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) zu beantragen ist.

Es empfiehlt sich allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Hang-/Schichtwasser bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingängen) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen sowie beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauebene des Kanals zu

berücksichtigen; diese ist gem. Vorgaben der Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauebene zu heben.

## C - HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 12. Hydrogeologische Verhältnisse

Im Rahmen der Bodenerkundungen wurde kein Grundwasser im Bohrloch angetroffen. Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern befindet sich die Grundwasserspiegelhöhe bei etwa 350 m ü. NN. Die Geländehöhe am Untersuchungsstandort liegt zwischen 364,1 m und 370,2 m. Damit ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erst in größeren Tiefen und damit nicht in bauwerksrelevanter Tiefe zu erwarten. Höherliegende, lokale Schichtwasserhorizonte sind jedoch nicht auszuschließen und insbesondere in den durchlässigen Sanden des Homogenbereiches 3 zu erwarten. In einer Bodenprobe wurde wurden diese auch nass angesprochen. Die Ergebnisse der Laburuntersuche über die Wassergehalte sind dem Geotechnischen Bericht der Anlage 3, Teil F des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### 13. Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die immer höheren Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasserund Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Geotechnisches Gutachten zur Baugrunduntersuchung erstellt. Der Bericht ist der Anlage Nr. 3, Teil F des Bebauungsplanes (Bodengutachten) zu entnehmen.

#### 14. Schonender Umgang mit Boden (BBodSchG und BBodSchV)

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist gem. § 12 BBodSchV zu verwerten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben zu beachten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten geeignete Entsorgungsmöglichkeiten (Verwertung bzw. Beseitigung) von Überschussmassen (Oberboden/Unterboden/Untergrund) im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere durch die angetroffenen anthropogen überprägten Böden (Auffüllungen mit Fremdmaterialien) kann ggf. eine Verwertung vor Ort nicht möglich sein. Orientierende geochemische Untersuchungen werden im Vorfeld der Erschließung angeraten bzw. es sind Erkenntnisse im weiteren Planungsverlauf über die Qualität des Bodenaushubs notwendig.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen,

Bodenaushubmaterial sollte möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden um Probleme bei der Verwertung zu vermeiden und die Kosten zu minimieren. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Im Rahmen von Sondagegrabungen wurden Böden der Homogenbereiche 1 (Bindige Auffüllungen), 2 (Deckschichten), 3

(Sand) und 4 (Ton) angetroffen, die im Falle eines Aushubes für erforderliche Kanalarbeiten anfallen. Die Auffüllungen sollten grundsätzlich nicht zur Wiederverwendung gelangen. Die bindigen Böden der Homogenbereiche 2 und 4 werden sich vermutlich nicht ausreichend verdichten lassen. Es sollte deshalb eine Bodenverbesserung durch Zugabe eines Bindemittels oder ein Bodenersatz vorgesehen werden.

Die Sande des Homogenbereiches 3 lassen sich mäßig bis gut verdichten und können damit wiederverwendet werden.

"Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche angehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen."

### 15. Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen

### Stadtverwaltung während der üblichen Dienststunden einzusehen.

Es wird auf § 202 BauGB, Schutz des Mutterbodens hingewiesen:

und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

16. Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß des Gesetzes über die Landesvermessung und das iegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG,)) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen

Auch besteht die Möglichkeit Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, bei der

ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden. Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in seiner Sitzung vom 18.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 Ä1 "Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss erfolgte am \_\_.\_\_.

2. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in der öffentlichen Sitzung am 18.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 Ä1 "Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle" in der Fassung vom 27.08.2025 gebilligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 Ä1 "Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle" wurde mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_.\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_.\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_veröffentlicht. Auf die Veröffentlichung wurde mit Bekanntmachung vom \_\_.\_\_ hingewiesen.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 Ä1 "Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle" mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_.\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich

5. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 89 Ä1 "Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle" in der

Fassung vom \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf Schwandorf, den

### Andreas Feller Oberbürgermeister

6. Ausfertigung: Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ dem Satzungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom \_\_.\_\_ zu Grunde lag und

Große Kreisstadt Schwandorf

Schwandorf, den

den Satzungsbeschluss entspricht.

Oberbürgermeister 7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 89 Ä1 "Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle" wurde am \_\_.\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 89 Ä1 "Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle" ist damit

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Öffnungszeiten der großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die§§ 214 und 215

BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Große Kreisstadt Schwandorf

Andreas Feller

Schwandorf, den



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Gemeinbedarfsflächen westlich der



Vorentwurf in der Fassung vom 27.08.2025

PLANZEICHNUNG

Planfertiger

Große Kreisstadt **Schwandorf** Planen und Bauen

MAßSTAB 1:1.000

Spitalgarten 1, 92421 Schwando