

LEGENDE

I. 1 BEBAUUNGSPLAN

Die Nummerierung erfolgt gemäß PlanZV von 1990

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

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

GEME 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 = Baumassezahl gem. § 21 BauNVO 2.3 H = 10 bzw. 15 m maximale Firsthöhe über OK Erschliessungsstrasse

4 = maximale Firsthöhe

Nutzungsschablone 1 = Art der baulichen Nutzung 3 = BMZ

5 = max. zulässige LW'A 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) Strassenverkehrsfläche

6.2 — Strassenbegrenzungslinie 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche LKW- Parkplätze

öffentliche PKW- Parkplätze öffentlicher Geh- und Radweg

. 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)

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

5.14 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs.

I. 2 GRÜNORDNUNGSPLAN

. 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

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

Hecke zu pflanzen (4.330 m²)

Artenliste: 5 % Sorbus Aucuparia (Eberesche)

Sol., 4xv., m. Db., 3-4 GrSt, 200-250

5 % Betula Pubescens (Moor- Birke) 5 % Alnus Glutinosa (Schwarz- Erle) 5 % Cornus Sanguinea (Hartriegel) 5 % Lonicera Xylosteum (Heckenkirsche)

10 % Viburnum Opulus (Schneeball)

10 % Salix Caprea (Sal- Weide)

5 % Euonymus Europaeus (Pfaffenhütchen) 10 % Rhamnus Frangula (Faulbaum) 10 % Prunus Padus (Trauben- Kirsche) 10 % Sambucus Nigra (Schwarzer Holunder) 10 % Salix Cinerea (Grau- 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

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 Geländevertiefungen 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

Atlastenverdachtsfläche



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 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.

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 Bauflächen im Sinne der §§ 8 und 9 der BauNVO werden durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

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: ewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nicht zulässig sind (gemäß § 1Abs. 5 und 6 und 9 BauNVO):

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

- Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen Windenergieanlagen

Vergnügungsstätten

4.5. Unterkellerungen

- Batteriespeicheranlagen 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 erforderlichem 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.

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 Sammeltafeln 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

einsehbare Abfallsammelstellen sind abzuschirmen und einzugrünen. 4.8 Technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie, technische Anlagen 4.8.1 Technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- (Photovoltaikanlagen, Solarmodule usw.) und Windenergie sind nur als Aufdachanlagen sowie als gebäudeintegrierte Anlagen zulässig.

Container- und Mülltonnenabstellplätze sind in den baulichen Zusammenhang der Gebäude zu integrieren. Von öffentlichen Verkehrswegen

erforderlichen Maß überschreiten (vgl. 2.3 Gebäudehöhen). 4.8.3 Eine Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie ist zulässig. 4.8.4 Ausnahmsweise können standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie zugelassen werden, bspw. in Fahrwegen, als Solarparkplätze und als in Lärmschutzwände integrierte Photovoltaikanlagen etc. (vgl. 4.2 Nebenanlagen).

4.8.5 Technische Innovationen und Neuerungen welche einen Beitrag zum Klimaschutz leisten sind im Einvernehmen mit der Stadt Schwandorf im Rahmen der Befreiung gesondert zu prüfen. 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 berechneten Immissionskontingente vom tatsächlichen Beurteilungs-pegel des Vorhabens nicht überschritten werder

5.1.3 Die Immissionskontingente sind für alle meßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach Gl. (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 (Gl. 6 DIN 45691), dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionskontingente (siehe Tabelle 5.1.1) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten. 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. Beidseitig der Leitungsachse ist ein Streifen von 5 Meter Breite von jeglicher Die Stadt Schwandorf und der Zweckverband Verbandskläranlage Schwandorf- Wackersdorf oder deren Beauftragte sind berechtigt, das

Grundstück zu jeder Zeit zu betreten um erforderliche Kontroll-, Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten an der Leitung vorzunehmen. 6.2 Leitungsrecht zugunsten der E.ON Bayern AG, 20-kV-Freileitung (LR 2, LR 3)ccke 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

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

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)

1. Öffentlicher Bereich 1.1 Durchgrünung der Erschliessung - LKW Parkstreifen und Stellpl ätze

Die geplante Haupterschließungsstraße wird von einem einseitigen Grün+Parkstreifen mit Baumstellungen begleitet. Aufgrund des relativ weiten Abstands der Bäume 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/m²)

2. Privater Bereich

extensive Pflege durch Mahd (2x/Jahr Mitte Juni + Sp ätherbst)

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 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 is Bäume - Artenauswahl

Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Quercus robur (Stiel-Eiche) Tilia cordata-platyphyllos (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 einzuhalter

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 pflanzer Cornus sanguinea (Hartriegel) 5% Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) 5% Viburnum opulus (Schneeball) 10% Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 5% Prunus padus (Trauben-Kirsche) 10% Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) 10%

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

Salix cinerea (Grau-Weide) 10%

zulässigen Grundfläche anrechenbar.

Salix caprea (Sal-Weide) 10% Rosa canina (Hunds-Rose) 10%

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

Zur grünordnerischen Einbindung sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Private Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitter, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen

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. 1. Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:

5. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern/ Hecken: Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,00m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens

Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.

Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollen Zaununterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 15 cm über dem Gelände aufweisen. Alternativ dazu können in regelmäßigen Abständen entsprechend große Durchlässe vorgesehen werden. Die im Zaun geschaffenen Durchgänge für die Tiere sind auf Dauer der Nutzung der Zaunanlage und ganzjährig frei von Bewuchs zu halten.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

IV. 1 BEBAUUNGSPLAN

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

Betriebliche Abfallbeseitigung ist nach den üblichen Bestimmungen der Stadt Schwandorf zu entsorgen. Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landratsamtes Schwandorf entsorgt. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt

3. Dächer und Dachaufbauten

werden.

(AGBGB) Art. 71-78 zu beachten.

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

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.

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.

Die Feldstücke sind nitratbelastet und teilweise liegt eine Erosionsgefahr vor. Wir verweisen bei Aufschüttungen, Abgrabungen oder der Lagerung von Boden entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um Bodenabtrag zu verhindern. Das Plangebiet liegt im Grundwasser-Maßnahmengebiet, Altlasten sind bislang nicht bekannt In der Eingriffsfläche liegen die Flurnummern 908 sowie 967 in der Moorbodenkulisse. Ein Auf- und Einfüllen von Bodenmaterial ist nach § 6 Abs.

2 BBodenSchV in diesen Bereichen verboten. Der Erhalt oder die anteilige Wiedervernässung von Mooren kann zum Klima- und Artenschutz Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Licht zu bewahren, sollten Werbe und Beleuchtungseinrichtungen sowie

insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik (z.B. LED-Lampen mit warm-weißem Farbspektrum) ausgestattet

Die im Vorhabensbereich liegende Flurstücke mit den Nrn. 1361 sowie 1361/18 der Gemarkung Schwandorf sind in ABuDIS unter der Nummer 37 600 850 mit der Bezeichnung "Bayernwerksbahndamm" geführt. Eingriffe auf diesen Flurstücken bzw. im angrenzenden Umfeld sind nachweislich durch einen nach §18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu planen und zu begleiten. Im Anschluss ist dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden ein Bericht über die Baubegleitung vorzulegen. Des Weiteren besteht bei auftretenden

Auffälligkeiten Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.

Im nördlichen Teil des Gebietes (im Bereich des Firmengeländes Benteler) in einem wassersensiblen Bereich, in dem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von weniger als 3 m bezeichnet. Wir empfehlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen die Grundwasserverhältnisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung für den jeweiligen Standort erkunden zu lassen

auftriebssichere Bauweise vorgesehen werden. Zudem ist u.U. die Vorlage einer Aufstauberechung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. 10. Bodenschutz Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Binden Gebäudeteile dauerhaft in anstehendes Grundwasser ein, sollten entsprechende Maßnahmen, wie bspw. eine wasserdichte und

Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden. 11. Wild abfließendes Oberflächenwasser Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und

das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Die Fußbodenoberkante sollte deshalb auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden. Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäder

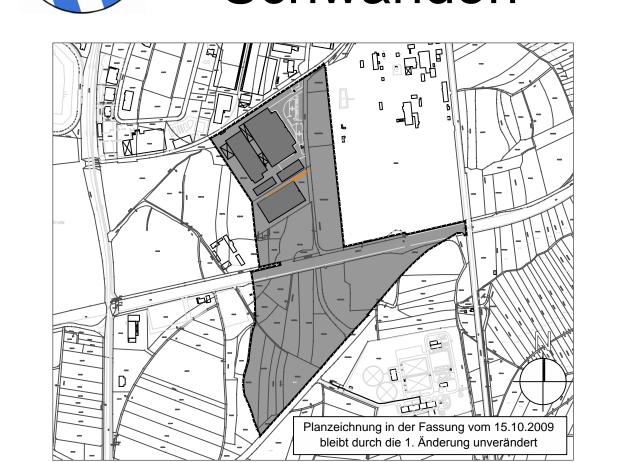
Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist in dem Bereich bei Starkregen mit einem "starken Abfluss" zu rechnen (vgl.

www.umweltatlas.bayern.de). Zudem liegen dort großflächige Geländesenken, in denen sich Aufstaubereiche ergeben, die wiederum die bestehende bzw. geplante Bebauung negativ beeinträchtigen könnten. In diesem Zusammenhang empfehlen wir eine detailliertere Betrachtung möglicher Auswirkungen im Starkregenfall (bspw. im Rahmen eines geförderten Konzeptes zum Starkregenrisikomanagement). Auf die Arbeitshilfe "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) so-wie die "Hochwasserschutzfibel" (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird

nachdrücklich hingewiesen 12. Eisenbahnbetrieb Sollte eine Photovoltaikanlage geplant sein, ist ein Nachweis zu erbringen, dass für den Eisenbahnbetrieb aus der Anlage keine Blendwirkung

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 "Bellstraße"

Große Kreisstadt Schwandorf



Ubersichtslageplan M = 1:10.000 Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 "Bellstraße" mit den Flurnummern: 1361/27, 1361/24, 924/1, 923/20, 923, 539/449, 1361/22, 924, 923/17, 908, 926/2, 923/16, 926, 539/453, 927 539/174, 923/8, 931, 923/21, 1361, 925, 539/442, 923/10, 923/18 539/441, 923/12, 923/19, 1361/21, 927/6, 923/9, 843/1, 864/3, 1361/23, 910/1, 539/140, 967, 1361/25 923/14, 923/13, 1361/18, 539/175, 923/3, 923/11

923/15, 539/448, 923/5, jeweils der Gemarkung Schwandorf.

mit Verfahrensvermerken TEIL A: PLANZEICHNUNG

Planfertiger:

MAßSTAB 1:2,000

Entwurf vom 11.08.2025

Große Kreisstadt **Schwandorf** Planen und Bauen Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

G:\prj\StadtCAD_Projekte\Bebauungsplan Bellstraße\Planung\2025\1_Änderung\Planung\2025.08.11 Entwurf Änderung in Satzung_15_10_09.dwg