

III. Textliche Festsetzungen 7

[illegible][illegible][illegible]

IV. Textliche Hinweise 1

A. BEBAUUNGSPLAN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine Versammlung ist wegen der Öffentlichkeit (geringe Durchlässigkeit) und zur Vermeidung von eventuellen Nachbarkonflikten einmündig und nicht möglich.

2. Bodenschutz

Auf dem Planungsgelände sind **keine Altlasten** bekannt.
Sind im Rahmen der Ausführung der geplanten Bauweise Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen ausfindig zu werden, ist dies der Stadt Schwarzenau und dem Landkreis - Team 30/30/Bodenschutz - unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind dann durch die Baumängelbehörde genehmigt und dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch den Landkreis fortgesetzt werden.

3. Denkmalschutz

Auf dem Planungsgelände sind **keine Baudenkmale** bekannt.
Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach **Art. 8 Dinschd** und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalbehörde des **Landkreises** oder direkt dem **Landratsamt** der Planungsgelände bekannt zu machen.

4. Ver- und Entwertung

4.1 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Planungsbereich erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in die städtische Schmutzwasserkanalisation und das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Stromversorgungs-Schwarzopf gesichert. Anschluss erfolgt an die vorhandene Wasserleitung DN 100 in der Straße „Am Brunnen“.

4.3 Energieversorgung

Im Planungsbereich sind teilweise bereits Gas- und Stromleitungen verlegt, durch E.ON Bayern - AG Kundencenter Schwarzopf der Planungsbereich Straße 4a, 30421 Schwarzopf.

4.4 Fernwärmebereitstellung

Für den benötigten Ausbau der Fernwärmenetze sowie der Kesselräume mit dem Straßenbau und den Baumärkten der anderen Planungsbereiche ist dies notwendig.
Die Größe und Art der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich des „Zustufendes Restes Produktion Technische Infrastruktur Region/Süd“ Siemensstraße 8 30605 Regensburg, Tel. (0941) 737-5012, so hin wie möglich, **regional 3 Monate vor Baubeginn**, schriftlich anzuzeigen werden.

4.5 Regenerative Energien

Im realisierten Solaranlagenanbau an Gebäuden wird empfohlen, die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiebau etc.).

IV. 1. Textliche Hinweise 2

5. Emissionschutz

5.1 Immissionskontrollen:

Die Schallberechnungen zur Emissionskontrollierung sind im Ansatze auf Flächenabschätzungen mit dem Prinzip aufberechnungen und Umgrößen nach dem Verfahren der DIN EN ISO 9313 mit einer Querschnittsfläche von 100 m² durchgeführt worden. Dabei wurde mit einer Mitternachts- bei 500 Hz und einer Breitenwirkung von Schallhimmeln im Sondergebiet gerechnet.

Es wurde ein C_{min} 7,2 oder 9,0, je nach aufgeführte Verfahren zur Bestimmung des Bodenhoeffekts und ein Konstantwert C_{max} 10,0 für die Messungsergebnisse von 10 m + 17,8 angenommen.

Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der Nachttaubstoffschallgrenzwerte in einem flächenabschätzenden Verfahren im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsanforderungen zu berücksichtigen.

5.2 Verkehrs- und die Vorgabe abweichender flächenbezogener Schallleistungspegel ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde im Einzelfache möglich.

5.3 Befreiung von der Emissionskontrolle

Für den Straßenabschnitt der Bf 804 sind keine weitere Verpflichtung zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der Baudrabsatzbahn.

5.4 Unfallfahrungsverschriften

Auf die Einhaltung geltender Unfallfahrungsverschriften, auch für die Bauausstattung, wird hingewiesen

6. Brandschutz

6.1 Grenzwerte des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Sollen Betriebe ansiedelt werden, welche dem Einsatz einer größeren Anzahl an Almschutzgeräten, Sonderbeschörden oder Chemikalienumschlagung bedürfen, wird Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat empfohlen, um notwendige Beschaffungen für die Feuerwehr bezüglich des Einzelnotschutzes koordinieren zu können.

6.2 Ausreichende Erschließung für Feuerwehrzeits

Bei Anweisung von Einzelnotschutts sollte geprüft werden, ob eine ausreichende Zufahrt bzw. Umlaufung der Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt ist. Für Gewerbebetriebe mit einer Grundfläche von mehr als 5000 qm muss eine Feuerwehrzufahrt geplant werden. Sollte eine Feuerwehrzufahrt erforderlich sein, sind die Zufahrtswege zu planen.

6.3 Ausreichende Löscheinrichtung

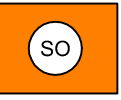
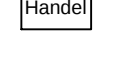
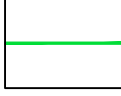
Der Grundschutz für das sogenannte Gewerbegebiet liegt je nach Bauausstattung und Gewerbebetriebe bei 1000 bis 3200 l/min. Für die Genehmigungsfähigkeit des individuellen Gebäudes können sich an diesem Grundschutz überschneidende Löscheinrichtungen für den Einzelbetrieb ermöglichen für den Objektbereich entsprechende Löscheinrichtungen eingruppiert. Ein Einzelbetrieb mit hoher Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löscheinrichtung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringe Löscheinrichtungen ausreicht.

Die Löscheinrichtungen für den Objektbereich kann im Einzelfall nach dem Ermittlungs- und Richtfeuerwehrbescheid der Bayer, Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 120m errichtet werden. Mindestens 13,5 H Hydranten sollten als Oberflächenhydranten ausgeführt werden.

Der Hydrantenkreis um Kreis- bzw. Straßenzentren oder dessen Vertreter gegenzuschneiden.

I. Planliche Festsetzungen

A. Baueingangsplan

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Sondergebiet für Handel
 - 1.1.1  Sondergebiet für Handel
 - 1.1.2 
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl = 0,8
 - 1.2.2 BMD max. zulässige Baumassenzahl = 5,0
 - 1.2.3 Firsthöhe pHN max. zulässige Höhe über NN (bei Nutzungskategorie)
 - 1.3 Bauweise, Baualten, Baugrenzen
 - 1.3.1  Baugrenze
2. Verkehrsflächen
 - 2.1  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 2.2  Straßenverkehrsflächen
 - 2.3  Fuß- oder Fuß- und Radweg
 - 2.4  öffentliche Parkfläche
 - 2.5  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
3. Wasserflächen
 - 3.1  Wasserflächen
 - 3.2 RRB Regenrichtschabacken
 - 3.3 GR Gräben

Verfahrensvermerke

1. Die Planung- und Umsetzungsarbeit der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am _____ in öffentlicher Sitzung gemäß § 5 Abs. 1 BauStB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauStB den Änderungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Ortsanordnungsplan Nr. 65 „Brunnhof“ beschlossen und den Entwurf der Begründung der Änderung des BauStB am _____ gefertigt. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ erlassen.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Ortsanordnungsplan Nr. 65 „Brunnhof“ zur Begründung in der Fassung vom _____ wurden den Bürgern und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach dem BauStB am _____ vorgelegt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Ortsanordnungsplan Nr. 65 „Brunnhof“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 5 Abs. 2, BauStB in der Zeit vom _____ bis zum _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die Unterlagen bei der Großen Kreisstadt Schwandorf im Rathaus, beim Bürgerbüro Stuttgart, Weingarten, Eichenberg Ebene 1, Scheideplatz beim Atrium, unmittelbar erreichbar über das tauchergasseingang Nr. 9 in 82429 Schwandorf während der Öffnungszeiten (Freitag bis Donnerstag 08:00 Uhr bis 14:00 Uhr und Montag, Dienstag, Donnerstag 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Mittwoch nachmittags geschlossen; Freitag 06:00 Uhr bis 12:00 Uhr) öffentlich ausgestellt. Die Unterlagen wurden durch das zentrale Informationsportal der Landes zugänglich gemacht.

4. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umsetzungsbeschlusses vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Ortsanordnungsplan Nr. 65 „Brunnhof“ gemäß § 19 Abs. 1 BauStB in der Fassung vom _____ zum Satzungsbeschluss ergriffen.

(Siegel)

Andreas Felder
Oberbürgermeister

5. Ausgehend _____ ist wird hermit bestätigt, dass die Bebauungen in der Fassung vom _____ dem Satzungsbereich des Planungs- und Umsetzungsbeschlusses von _____ zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Die Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den _____

(Siegel)

Andreas Felder
Oberbürgermeister

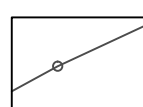
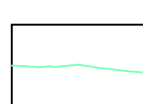
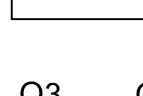
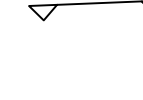
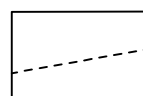
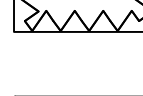
6. Der Satzungsbeschluss zu 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Ortsanordnungsplan Nr. 65 „Brunnhof“ wurde am _____ gemäß §§ 3 Abs. 1 Satz 1, Absatz 2 BauStB öffentlich bekannt gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Ortsanordnungsplan Nr. 65 „Brunnhof“ ist mit dem Datum _____ zum letzten Öffnungsbau bei der Großen Kreisstadt Schwandorf bekannt gemacht worden und steht seitdem für jedermann einsehbar zur Verfügung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Ortsanordnungsplan Nr. 65 „Brunnhof“ wird nicht in Kraft treten. Auf die Bestimmungen des §§4 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauStB sowie §§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauStB wird auf die Bewahrung hingewiesen.

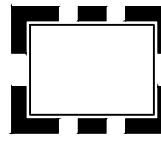
Die Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den _____

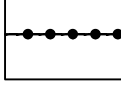
(Siegel)

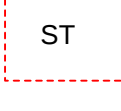
Andreas Felder
Oberbürgermeister

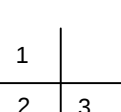
[illegible]

II. Planliche Hinweise	
	bestehendes Gebäude
	bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte
	Flurstücksnummern
	Höhenlinie
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch Bestand Gas
	Strassenquerschnitte, siehe Textliche Festsetzungen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Bauverbotszone (nachrichtliche Übernahme des § 9 FStrG): Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Grubenfelder Braunkohle (nachrichtliche Übernahme §§ 149/151 BBergG)
	Überschwemmungsgebiet, Darstellung innerhalb des Geltungsbereiches (Grundlage ist die Hydraulische Berechnung gem. Begründung, Anlage D3)

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6.2  Abgrenzung des öffentlichen Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

6.3  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

6.4  Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = max. zulässige Grundflächenzahl
3 = max. zulässige Baumstammzahl
4 = max. Höhe baulicher Anlagen LNN
5 = max. LWA

B Grünordnungsplan

1. Festsetzungen öffentlicher Bereich

1.1  Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

1.2  vorhandene, auf öffentlichen Grünflächen bereits gepflanzte Bäume zu erhalten

1.3  Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen soweit möglich und sinnvoll, zu erhalten

1.4  Bäume der 1. oder 2. Wuchshordnung auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen

1.5  Bäume der 1. oder 2. Wuchshordnung auf privaten Grünflächen zu pflanzen

2. Festsetzungen privater Bereich

2.1  Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Anlage 2 zu BvL Nr. 60/164/2022

Große Kreisstadt Schwandorf

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 65

"BRUNNFELD"

BEBAUUNGSPLAN:
SCHWANDORF; SACHGEBIET STADTPLANUNG
Spitalgarten 1: 92421 Schwandorf

INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN:
Landschaftsarchitekt Franz Rembold
Windpissing 8; 92507 Nabburg

Maßstab 1:1000
19.03.2009
1. Änderung 09.10.2025

© planCAD, PlanCAD-Plan, Brunnfeld-Plan | Änderung/Planung 2024, 10.02 | Änderung der Satzung 10.03.2025