

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHWANDORF
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan**

Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld

- SATZUNG -

Vorhabensträger:

Gebr. Donhauser
Bau GmbH & Co. KG
Ettmannsdorfer Str. 47
92421 Schwandorf



Planverfasser:



Inhaltsverzeichnis

Satzung	4
1. Verfahrensvermerke.....	5
2. Übersichtslageplan	6
3. Planzeichnung und Legende	7
4. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Systemschnitt und Ansichten.....	10
5. Textliche Festsetzungen.....	12
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	12
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO	12
5.2.2 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO	12
5.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen	12
5.2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 18 BauNVO	12
5.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)	12
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	12
5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
5.6 Immissionsschutz	13
5.7 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	13
5.8 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	13
5.8.1 Gestaltung baulicher Anlagen	13
5.8.2 Brandschutz	13
5.8.3 Abstandsflächen	13
5.8.4 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	13
5.8.5 Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.8.6 Einfriedungen.....	14
5.9 Grünordnerische Festsetzungen.....	14
5.9.1 Bodenschutz	14
5.9.2 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	14
5.9.3 Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	14
5.9.4 Pflanzabstände von Fahrbahnen / Vorschriften zur Freihaltung von Sichtdreiecken	15
5.9.5 Grünflächenanteil.....	15
5.9.6 Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	15
5.9.7 Pflanzlisten	15

5.9.8	Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	16
5.9.9	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
5.9.10	Sonstiges	17
6.	Textliche Hinweise	18
7.	Vorhabensbeschreibung	20

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), erlässt die Stadt Schwandorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1818 (TF), 1818/1 (TF), 1821/3 (TF) der Gemarkung Kronstetten, Stadt Schwandorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Übersichtslageplan
- 3 Planzeichnung und Legende
- 4 Vorhaben- und Erschließungsplan mit Systemschnitt und Ansichten
- 5 Textliche Festsetzungen
- 6 Textliche Hinweise
- 7 Vorhabensbeschreibung

Die Begründung des Bebauungsplans wird den Unterlagen beigelegt, ohne Bestandteil der Satzung zu werden.

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Schwandorf, den _____ (Siegel)

Andreas Feller, Oberbürgermeister

1. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2025 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2025 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Schwandorf, den _____
Andreas Feller, Oberbürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Stadt Schwandorf, den _____
Andreas Feller, Oberbürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Schwandorf, den _____
Andreas Feller, Oberbürgermeister

(Siegel)

2. Übersichtslageplan



3. Planzeichnung und Legende

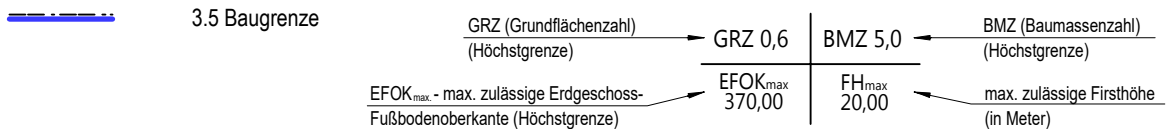
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.4.2 Sonstige Sondergebiete - Büro und Verwaltung (§ 11 BauNVO)

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



6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.4b Einfahrtsbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.02a Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



Stromleitung unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



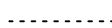
Parzellennummer und -größe



Bestandshöhenlinien gemäß Vermessung in m ü. NHN



geplante Vorhabenplanung

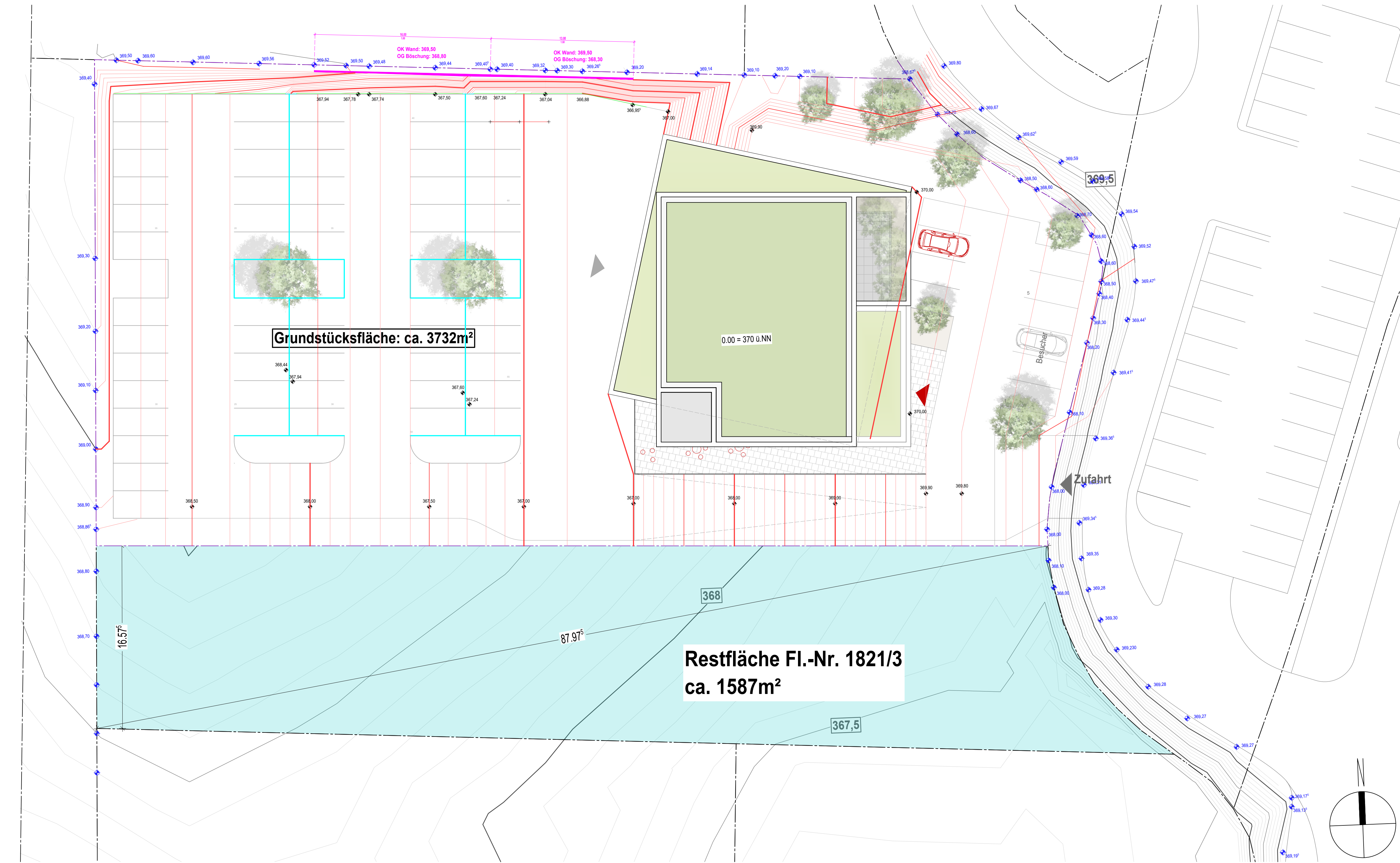


geplante Erschließungsstraße



Maßlinie mit Maßzahl

4. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Systemschnitt und Ansichten



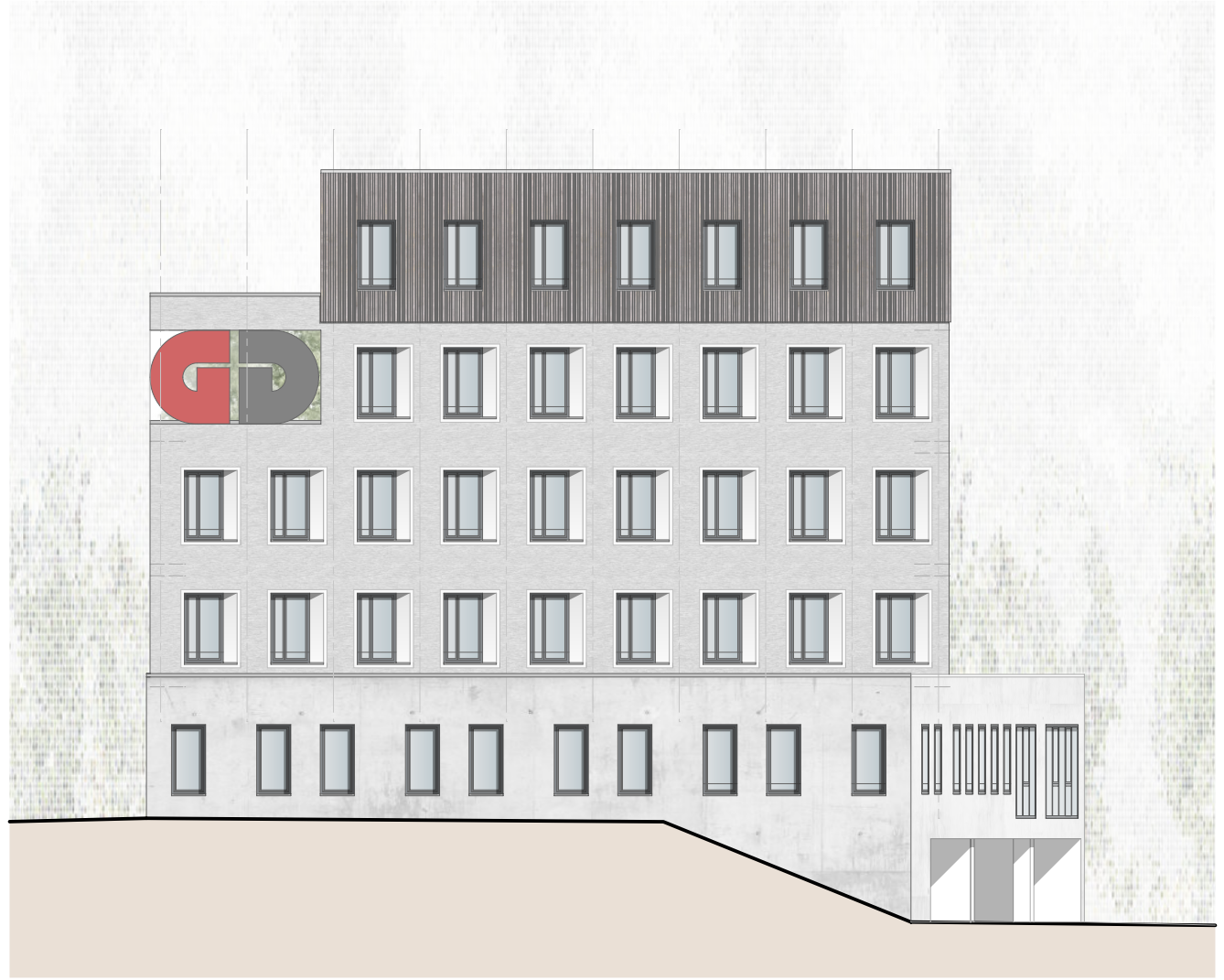
Lageplan



Ansicht Ost



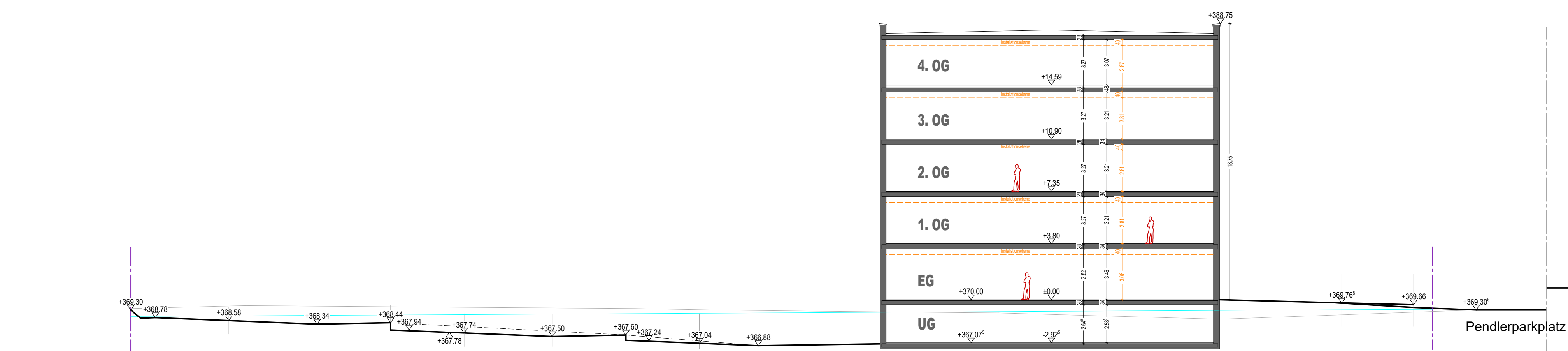
Ansicht Süd



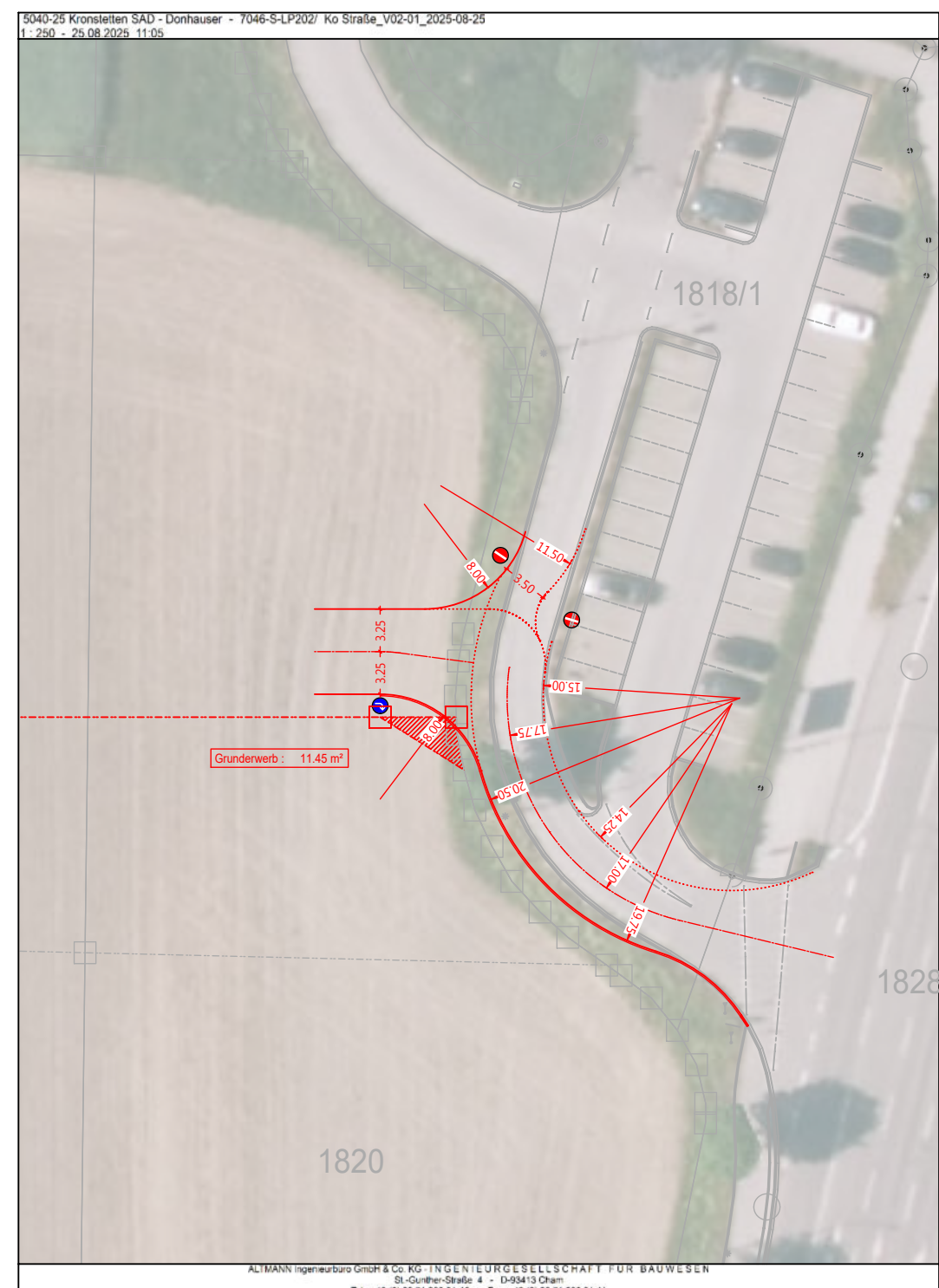
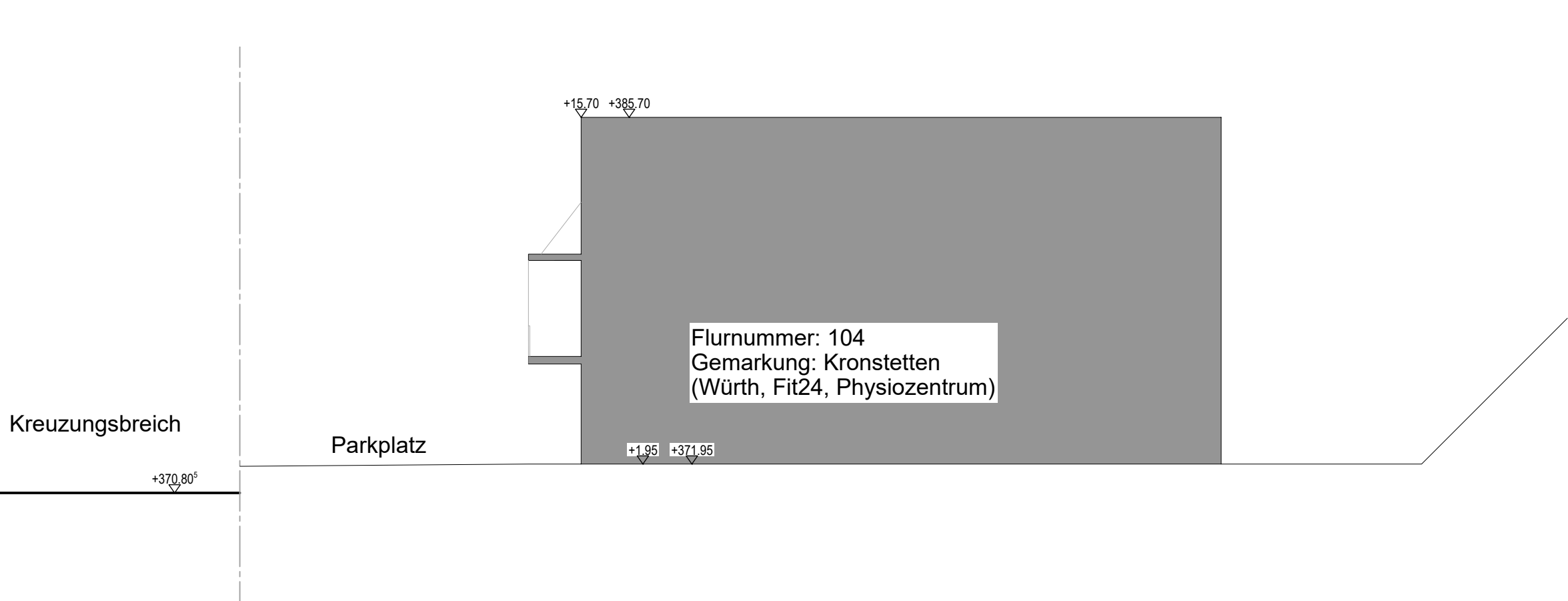
Ansicht Nord



Ansicht West



Schemaschnitt



Verkehrskonzept

Planart	Vorhaben- und Erschließungsplan
Objekt / Ort	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, Am Brunnfeld Räumlicher Geltungsbereich: Flurstücke Nr. 1818 (TF), 1818/1 (TF) und 1821/3 (TF), Gemarkung Kronstetten, Stadt Schwandorf Vorentwurfsfassung: 09.10.2025 Entwurfsfassung: _____ Satzungsfassung: _____
Bauherr	GEBR. DONHAUSER Bau GmbH & Co. KG Ettmannsdorfer Straße 47 92421 Schwandorf
Inhalt	Lageplan, Schemaschnitt, Ansichten
Planverfasser	 DONHAUSER Massivbau GmbH Ettmannsdorfer Straße 47 92421 Schwandorf Tel.: 09431722-132 Fax.: 09431722-191 E-Mail: massivbau@donhauser.de
Datum	09.10.2025
Gez.	F. Fischer
Maßstab	1:200
Projekt Nr.	
Plan	V01-VEP

5. Textliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ (SO_B) festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie der Erstellung notwendiger Stellplätze.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Apartments für Betriebsmitarbeiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt.

Es ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig.

5.2.2 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO

Es wird eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 5,0 festgesetzt.

5.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Für Hauptgebäude wird die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit 370,00 m ü.NHN festgesetzt.

Diese darf um max. 0,30 m über-/ unterschritten werden.

5.2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 18 BauNVO

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude von 20,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, dürfen geringfügig über die zulässige Firsthöhe hinausragen, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

Für Nebenanlagen und Garagen wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 3,00 m festgesetzt.

Deren Firsthöhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberkante (GOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

5.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, Garagen und Carports ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Ein- und Ausfahrten sind nur im gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich zulässig.

5.6 Immissionsschutz

... folgt gemäß Schallgutachten im weiteren Verfahren

5.7 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

5.8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden: Fassaden sind durch bauliche Elemente zu gliedern oder durch Fassadenbegrünung oder vorgesetzte Bepflanzung zu gestalten. Stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Sonnenkollektoren/ Solarenergie: Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf Gebäudedächern oder an Fassaden zulässig. Eine Blendwirkung ist zu vermeiden. Bei Anlagen an straßenseitigen Fassaden ist eine Blendwirkung mittels Gutachten auszuschließen. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis maximal 30° Neigung zur Waagerechten zulässig.

Werbeanlagen: Außenwerbeanlagen sind so zu errichten, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht gefährden. Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

Beleuchtung: Beleuchtungsanlagen müssen so installiert werden, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht gefährden. Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

5.8.2 Brandschutz

Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundsatz gewährleistet. Der Vollschutz ist vom zukünftigen Nutzer nachzuweisen.

5.8.3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

5.8.4 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist das Niveau des Baugrundstücks an das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Es sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 2,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

5.8.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entweder auf dem Baugrundstück zu versickern oder, sofern keine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden kann, durch geeignete Anlagen auf dem Baugrundstück zu sammeln, vorzureinigen und gedrosselt in den westlich angrenzenden, öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

5.8.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

5.9.1 Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die breiteren Grünstreifen in den Randbereichen der privaten Grundstücksflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

5.9.2 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfügenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

5.9.3 Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mind. 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

5.9.4 Pflanzabstände von Fahrbahnen / Vorschriften zur Freihaltung von Sichtdreiecken

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.

Die Vorschriften zur Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Zu- und Ausfahrten sind auch bei nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

5.9.5 Grünflächenanteil

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Nicht zulässig sind dauerhaft vegetationslose Kies-, Schotter- oder Sandflächen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für betriebsbedingt notwendige Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Je 10 PKW-Stellplätze ist mind. ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baumes pro 1.000 m² privater Grundstücksfläche angerechnet werden.

Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

5.9.6 Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß Planeintrag sind im Norden, Westen und Süden unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige lockere, freiwachsende Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

5.9.7 Pflanzlisten

Für private Anpflanzungen sind die im Folgenden aufgeführten heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten zu verwenden. Außer den freizuhaltenden Sichtdreiecken oder im Bereich sehr kleiner Pflanzflächen wird die Verwendung dieser Gehölzarten auch bei allen sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Bäume 2. Wuchsordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Für Baumpflanzungen können außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten verwendet werden.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen oder züchterisch veränderten Nadelgehölze. In Schnithecken sind Nadelgehölze unzulässig.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume als Baumreihen: H 3 x v. 14-16

Verwendung geschlossener Pflanzungen (Hecken, Feldgehölze): Hei 2 x v. 100/125

Sträucher (Wildsträucher): Str. 2 x v. 60-100

5.9.8 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB für den naturschutzfachlichen Ausgleich das Flurstück Nr. ____ der Gemarkung _____ verbindlich zugeordnet.

... folgt im weiteren Verfahren

5.9.9 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmennummer: A	Maßnahme: Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern
Maßnahmentyp: artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	
Lage der Fläche: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für das „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld Gemarkung: Kronstetten, Stadt Schwandorf Flurstücke Nr. 1818 (TF), 1818/1 (TF), 1821/3 (TF) Fläche gesamt: ca. 4.238,09 m ²	
Ziele der Maßnahmen: Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch Beeinträchtigung besetzter Nester von Bodenbrütern	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: ▪ Durch den Beginn der Baufeldfreimachung und Erschließung im Zeitraum von 15.08. bis 29.02. (außerhalb der Brutzeit) wird die eventuelle Brutansiedlung von offenen Ackerfreiflächen bewohnenden Brutvogelarten (insbesondere der Feldlerche, Kiebitz) vermieden. ▪ Ist dies nicht möglich, sind Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen bzw. ist das Gelände vor Aufnahme der Baufeldfreimachung insbesondere hinsichtlich von Vogelbruten durch einen fachkundigen Biologen bzw. eine Biologin zu begutachten. ▪ Geeignete Vergrämnungsmaßnahmen sind z.B. das flächige Anbringen von Flatterbändern. ▪ Kann ausgeschlossen werden, dass Vogelbruten nach dem 28./29.02 bereits stattfinden, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Beginn der Baufeldfreimachung.	

▪ Dies kann bei den aktuellen Bedingungen - je nach Witterung und vorkommenden Arten – bis zum 20. März möglich sein.
Zeitlicher Ablauf: während der gesamten Baufeldfreimachung
Ausführung Herstellung: Grundeigentümer
Ausführung Pflege: Grundeigentümer oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundeigentümer
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: zeitliche Hinweise an Grundeigentümer, bei Bedarf Anfertigung eines Protokolls bzw. eines Kurzgutachtens mit den Ergebnissen der Begutachtung und Weitergabe an die UNB

5.9.10 Sonstiges

Alle Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächsten Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

6. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllent-sorgung	Die Baufläche kann mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises Schwan-dorf angefahren werden.
Abwasser	Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in die städtische Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
Altlasten	Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflä-chen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Ge-ländehöhen darzustellen. Beim Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Erforderlich sind der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Grünflächen-/ Baumanteile sowie Angaben zu Pflanzenar-ten, -größen und -qualitäten.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung der Fläche hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeits-blatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt wer-den. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfer-nung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächst-liegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Ab-stand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandent-stehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Ge-bäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hin-gewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechsel-richter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Denkmal-schutz	Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Lan-desamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
Fassaden	Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vor-kehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermei-den. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vo-gelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.

Grundwasser- schutz	Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.
Grünordnung	Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sollten spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes durchgeführt werden. Dies wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.
Immissions- schutz	Für die Straßenbaulastträger der Autobahn A 93 sowie der Wackersdorfer Straße bestehen keine Verpflichtungen zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der Anlagen.
Sonnenkollektoren/ Solar- energie	Bei der Errichtung von Technischen Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, ist insbesondere an Fassaden eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen auszuschließen und im Bauantrag gutachterlich nachzuweisen.
Stellplätze	Es wird auf die Anforderungen der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Schwandorf in der aktuell gültigen Fassung verwiesen.
Stromversor- gung	Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen der Bayernwerk dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Was- sergefährdend e Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Wasserver- sorgung	Die Wasserversorgung ist über die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert.
Zugänglichkeit zu Normblät- tern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.

7. Vorhabensbeschreibung

Das geplante Vorhaben ist aus Richtung Osten über einen Anschluss an die Höflarner Straße erschlossen.

Zu diesem Zweck muss die bestehende Höflarner Straße im Bereich der Planungsfläche bis zum Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Südosten ausgebaut werden, da diese als Ortsverbindungsstraße nicht ausreichend dimensioniert ist.

Der im Osten angrenzende, bestehende Pendlerparkplatz bleibt von der Planung unberührt.

Von der Zufahrt auf das Baugrundstück gelangt man zunächst rechterhand auf einen Besucherstellplatz mit ca. 10 Stellplätzen. Von der Zufahrt geradeaus gelangt man über eine Rampe auf den Mitarbeiterstellplatz mit etwa 58 Stellplätzen. Von hier gelangt man zu weiteren 5 Stellplätzen sowie zur Anlieferungszone unterhalb des Bürogebäudes.

Geplant ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit fünf Geschossen und einem Untergeschoss. Das Untergeschoss dient (neben 5 offenen Stellplätzen und der Anlieferungszone) der Unterbringung von Fahrrädern, IT, Elektro, Technik, Abstellräumen und Müll. Die darüber gelegenen fünf Geschosse dienen der Unterbringung von Empfangs-, Büro-, Verwaltungs und Besprechungsräumen, Treppenhaus, Aufzug und erforderlichen Sanitäranlagen. Im vierten Obergeschoss sind zusätzlich zu Büroräumen auch Apartments für Betriebsmitarbeiter vorgesehen.

Das Büro- und Verwaltungsgebäude verfügt über ein Flachdach, welches in der Fläche jedoch nicht der Grundfläche des Gebäudes entspricht, da im dritten und vierten und Obergeschoss Terrassen vorgesehen sind. Damit werden die Obergeschosse in ihrer Höhe gestaffelt, die zukünftigen Wandhöhen werden an allen Fassadenseiten teilweise reduziert und somit gegliedert.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder, sofern keine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden kann, durch geeignete Anlagen auf dem Baugrundstück zu sammeln, vorzureinigen und gedrosselt in den westlich angrenzenden, städtischen Regenwasserkanal im Flurstück Nr. 1822, Gemarkung Kronstetten, abzuleiten.

Das Schmutzwasser soll mittels einer Grunddienstbarkeit über das südlich angrenzende Flurstück Nr. 1821, Gemarkung Kronstetten, in den städtischen Schmutzwasserkanal in der südlichen Straße „Am Brunnfeld“ eingeleitet werden.

Für Strom und Telekom kann an die vorhandenen Leitungen in der Höflarner Straße angeknüpft werden.

Um die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze zu schaffen und das Bürogebäude im Westen auch im Untergeschoss (offene Stellplätze und Anlieferungszone) nutzen zu können, sind Geländeabgrabungen bis zu 2,50 m sowie die Errichtung von Stützwänden nördlich der Mitarbeiterstellplätze erforderlich. Die bestehenden Geländehöhen an den äußeren Grundstücksgrenzen bleiben jedoch, abgesehen von der neuen Zufahrt, erhalten.

Die unversiegelten Flächen werden gärtnerisch gestaltet und begrünt. Sowohl die Stellplätze werden durch Baumpflanzungen begrünt als auch die Randbereiche im Norden, Westen und Süden durch Strauchpflanzungen zur freien Landschaft hin gestaltet.

Auf dem Flachdach sind eine Dachbegrünung und PV-Anlage geplant.