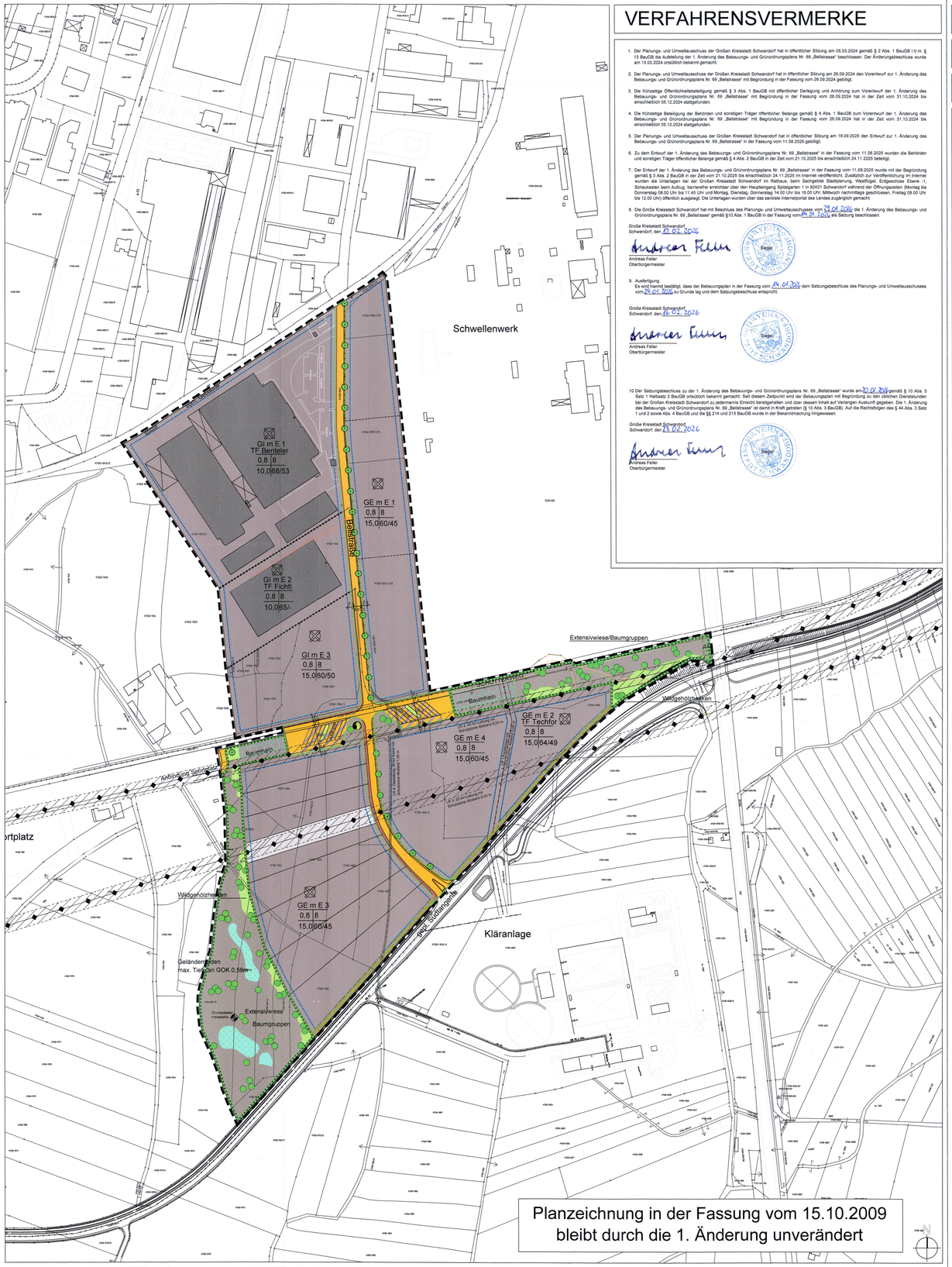

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung am 05.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2024 den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" mit Begründung in der Fassung vom 26.09.2024 gebilligt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" mit Begründung in der Fassung vom 26.09.2024 hat in der Zeit vom 31.10.2024 bis einschließlich 05.12.2024 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" mit Begründung in der Fassung vom 26.09.2024 hat in der Zeit vom 31.10.2024 bis einschließlich 05.12.2024 stattgefunden.

5. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung am 18.09.2025 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" in der Fassung vom 11.08.2025 gebilligt.

6. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" in der Fassung vom 11.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2025 bis einschließlich 24.11.2025 beteiligt.

7. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" in der Fassung vom 11.08.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2025 bis einschließlich 24.11.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen bei der Großen Kreisstadt Schwandorf im Rathaus, beim Sachgebiet Stadtplanung, Westtrasse, Erdgeschoss Ebene -1-, Schaukasten beim Aufzug, barrierefrei erreichbar über den Haupteingang Schlagarten 1 in 92421 Schwandorf während der Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag 08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und Montag, Dienstag, Donnerstag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Mittwoch nachmittags geschlossen, Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr) öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

8. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 29.01.2026 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.01.2026 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf,
Schwandorf, den 10.02.2026

Andreas Feller
Oberbürgermeister

Siegel

9. Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.01.2026 dem Satzungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 29.01.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Große Kreisstadt Schwandorf,
Schwandorf, den 10.02.2026

Andreas Feller
Oberbürgermeister

Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" wurde am 20.02.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Dienststunden bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse" ist mit dem Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB). 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.

Große Kreisstadt Schwandorf,
Schwandorf, den 23.02.2026

Andreas Feller
Oberbürgermeister

Siegel

LEGENDE

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

I. 1 BEBAUUNGSPLAN

Die Nummerierung erfolgt gemäß PlanZV von 1990

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

1.1 GEmE / GImE — 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 = Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
2.3 H = 10 bzw. 15 m maximale Firsthöhe über OK Erschliessungsstrasse

Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = GRZ
3 = BMZ
4 = maximale Firsthöhe
5 = max. zulässige LWA 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)

6.1 Strassenverkehrsfläche

6.2 Strassenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche LKW- Parkplätze

öffentliche PKW- Parkplätze

öffentlicher Geh- und Radweg

7. 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)

13.1 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

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs.

I. 2 GRÜNORDNUNGSPLAN

1. 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

2. Privater Bereich
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 (Waldi- 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
Sol., 4xv., m. Db., 3-4 GrSt, 200-250

Hecke zu pflanzen (4.330 m²)
Artenliste: 5 % Sorbus Aucuparia (Eberesche)
5 % Betula Pubescens (Moor- Birke)
5 % Alnus Glutinosa (Schwarz- Erle)
5 % Cornus Sanguinea (Hartriegel)
5 % Lonicera Xylosteum (Heckenkirsche)
10 % Viburnum Opulus (Schneeball)
5 % Euonymus Europaeus (Pfaffenhütchen)
10 % Rhamnus Frangula (Faulbaum)
10 % Prunus Padus (Trauben- Kirsche)
10 % Sambucus Nigra (Schwarzer Holunder)
10 % Salix Cinerea (Grau- Weide)
10 % Salix Caprea (Sal- 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

Extensivwiese (27.243 m²)
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

Altlastenverdachtsfläche

4765/1852 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:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmweise können zugelassen werden:
- Tankstellen

Nicht zulässig sind (gemäß § 1Abs. 5 und 6 und 9 BauNVO):
- Anlagen für sportliche Zwecke
- 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
- Vergnügungsstätten
- Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen
- Windenergieanlagen
- 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 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 zugelassen werden.
4.5. Unterkellerungen
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 Sammelflächen 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
Container- und Mülltonnenabstellplätze sind in den baulichen Zusammenhang der Gebäude zu integrieren. Von öffentlichen Verkehrswegen einsehbare Abfallsammelplätze 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.
4.8.2 Als technische Aufbauten dürfen technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie die maximale Firsthöhe im funktional 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. Immissionsschutz
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 (6^00-22^00 Uhr) noch nachts (22^00-6^00 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 werden.
5.1.3 Die Immissionskontingente sind für alle meßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach Gl. 33 DIN 45691 zu ermitteln.
5.1.4 Als maßgebliche Immissionsorte gelten alle in der Geruschskontingentierung GEO.VER.S.UM vom 09.07.2009 genannten Berechnungspunkte (Immissionsorte 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.
5.2. Luft
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 Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Die Stadt Schwandorf und der Zweckverband Verbandskläranlage Schwandorf- Wackersdorf oder denen 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 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.
6.3 Leitungsrecht zugunsten der E.ON Bayern AG, 20-kV-Kabelleitung und Gasleitung (LR 4)
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

1. Öffentlicher Bereich
1.1 Durchgrünung der Erschliessung - LKW Parkstreifen und Stellpl ätze
Die geplante Haupterschließ ungsstraße wird von einem einseitigen Grün-Parkstreifen mit Baumstellungen begleitet.
Aufgrund des relativ weiten Abstands der B ä ume 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 - I-Wiese: Ansaat Landschaftsrasen *(RSM 7.1.1 - 20gm²)*
extensive Pflege durch Mahd (2x/Jahr Mitte Juni + Sp ätherbst)

2. Privater Bereich
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 anzulegen.
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 ist.

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 einzuhalten.

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

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

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 zulässigen Grundfläche anrechenbar.
2.5 Fassadenbegrünung
Zur grünordnerischen Einbindung sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
2.6 Stellplätze
Private Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitter, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.
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.
4. Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,00m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens 0,50 m.
5. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern/ Hecken:
Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 71-78 zu beachten.
Angrenzend zu landwirtschaftlichen Fl ächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.
6. Tierschutz
Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollen Zaununterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 15 cm über dem Geländе 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

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

2. Entsorgung
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 Schwandorf sind einzuhalten.

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

4. Schallschutztechnische Festsetzungen
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 (einsch. 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.

5. Bodendenkmäler
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.

6. Landwirtschaft:
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 Wiederverneässung von Mooren kann zum Klima- und Artenschutz beitragen.
7. Tierschutz
Um Insekten vor dem Massensterben im greellweißen 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 werden.
8. Altlasten
Die im Vorhabensbereich liegende Flurstücke mit den Nm. 1361 sowie 1361/18 der Gemarkung Schwandorf sind in ABuDIS unter der Nummer 37 600 850 mit der Bezeichnung „Bayernwerkbahndamm" 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.
9. Grundwasserschutz, Bodenschutz und Ableitung von Schmutzwasser
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.
Binden Gebäudeteile dauerhaft in anstehendes Grundwasser ein, sollten entsprechende Maßnahmen, wie bspw. eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise vorgesehen werden. Zudem ist u.U. die Vorlage einer Aufstauberechnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.
Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
10. Bodenschutz
Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.
Der beiette 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 Elementarschäden empfohlen.
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 in Starkregenfall (bspw.