

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHWANDORF
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan**

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

- ENTWURF DER SATZUNG -

Vorentwurfsfassung:
09.10.2025
Entwurfsfassung:
12.03.2026
Satzungsfassung:

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

Planverfasser:



Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1. Verfahrensvermerke	4
2. Übersichtslageplan	6
3. Planzeichnung und Legende	7
4. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Systemschnitt und Ansichten	11
5. Vorhabensbeschreibung	14
6. Textliche Festsetzungen	15
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).....	15
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO	15
6.2.2 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO	15
6.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen	15
6.2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 18 BauNVO	15
6.3 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	15
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	16
6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	16
6.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	16
6.7 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	17
6.8 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	17
6.9 Niederschlagswasserbeseitigung.....	17
6.10 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	18
6.10.1 Gestaltung baulicher Anlagen	18
6.10.2 Abstandsflächen	18
6.10.3 Einfriedungen.....	18
6.10.4 Stellplätze	18
6.11 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	19
6.11.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 11 BauGB)	19
6.11.2 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19
6.11.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB).....	20
7. Textliche Hinweise	21

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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637), 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) und 1822 (TF) der Gemarkung Kronstetten (4753), Stadt Schwandorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

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

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 Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in der öffentlichen Sitzung vom 16.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld beschlossen und den Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.10.2025 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.10.2025 hat in der Zeit vom 12.11.2025 bis einschließlich 16.12.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.10.2025 hat in der Zeit vom 12.11.2025 bis einschließlich 16.12.2025 stattgefunden.
4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 26.03.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2026 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ beteiligt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld wurde mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ veröffentlicht.
7. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom ____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf

Schwandorf, den _____ (Siegel)
Andreas Feller, Oberbürgermeister

8. Ausfertigung

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

Große Kreisstadt Schwandorf

Schwandorf, den _____ (Siegel)
Andreas Feller, Oberbürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld wurde am _____.____.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung", am Brunnfeld 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.

Große Kreisstadt Schwandorf

Schwandorf, den _____

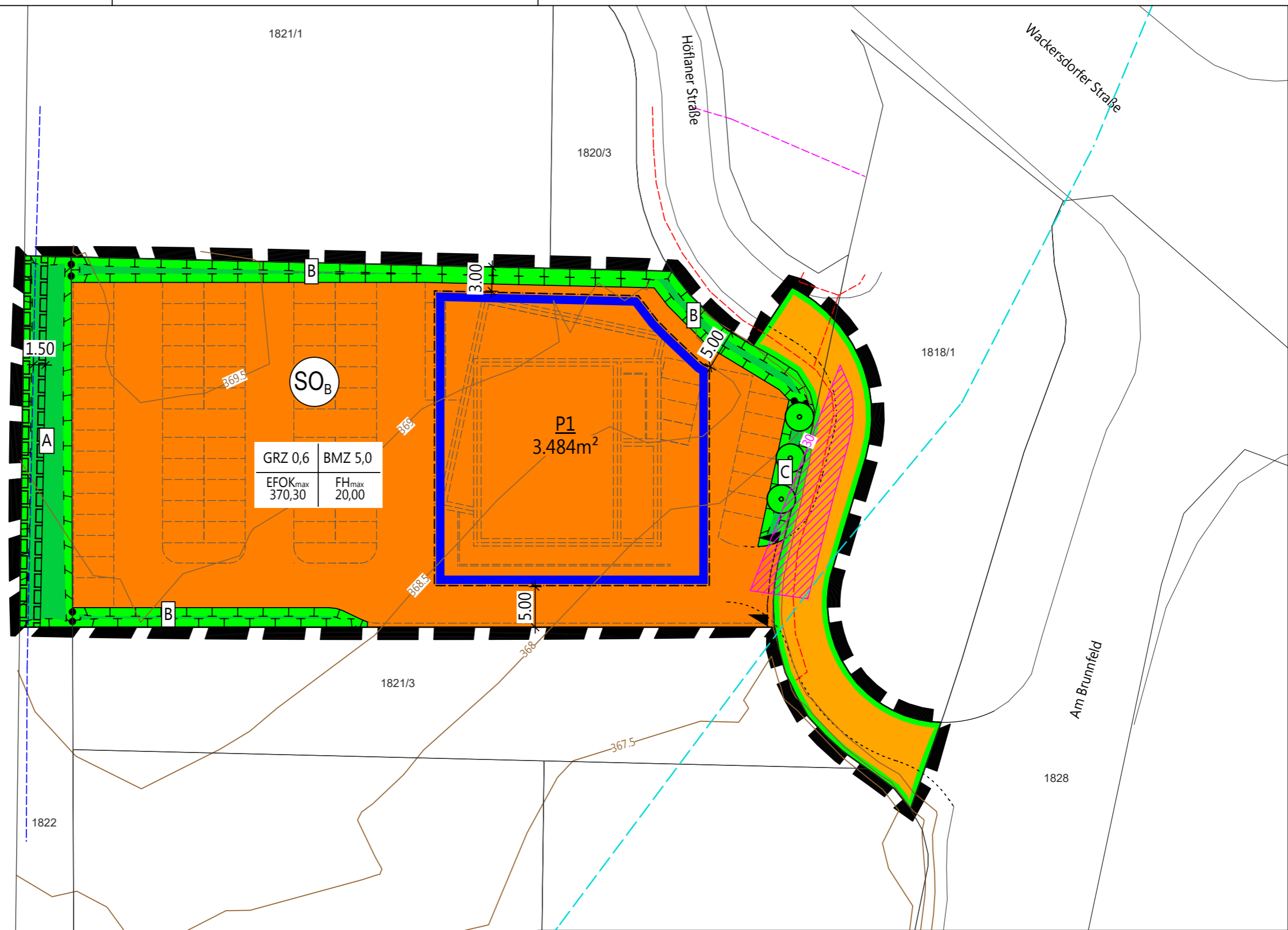
Andreas Feller, Oberbürgermeister

(Siegel)

2. Übersichtslageplan



3. Planzeichnung und Legende



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Stadt Schwandorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX
 "Sondergebiet Büro und Verwaltung" in der Großen Kreisstadt Schwandorf



Planzeichnung

Vorentwurf vom 09.10.2025
 Entwurf vom 12.03.2026
 Satzungsfassung vom



M 1:500

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



Planverfasser:

ALTMANN
 INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
 St.-Gunther-Str. 4
 D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
 Internet: www.altmann-ingenieure.de
 e-mail: info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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

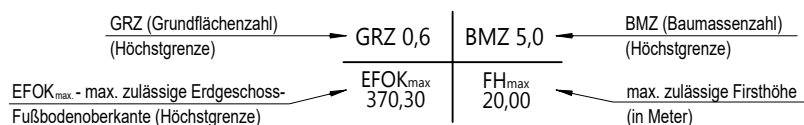


1.4.2 Sonstige Sondergebiete - Büro und Verwaltung (§ 11 BauNVO)

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



3.5 Baugrenze



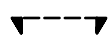
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



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)

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



9 private Grünflächen

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)

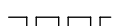


13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden



13.2 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

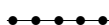
15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



Stromleitung unterirdisch


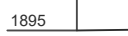








Telekomleitung unterirdisch

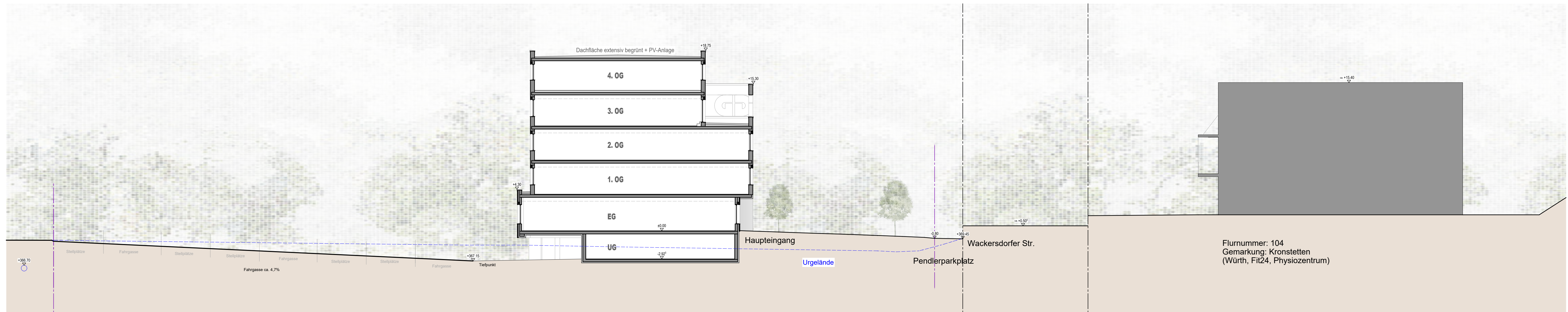


Regenwasserkanal unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE

	bestehendes Gebäude
	bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
	Parzellennummer und -größe
	Bestandshöhenlinien gemäß Vermessung in m ü. NHN
	geplante Vorhabenplanung
	geplante Erschließungsstraße
	Sichtdreieck mit Vermaßung
	Maßlinie mit Maßzahl

4. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Systemschnitt und Ansichten



Schemaschnitt



Lageplan

Legende:

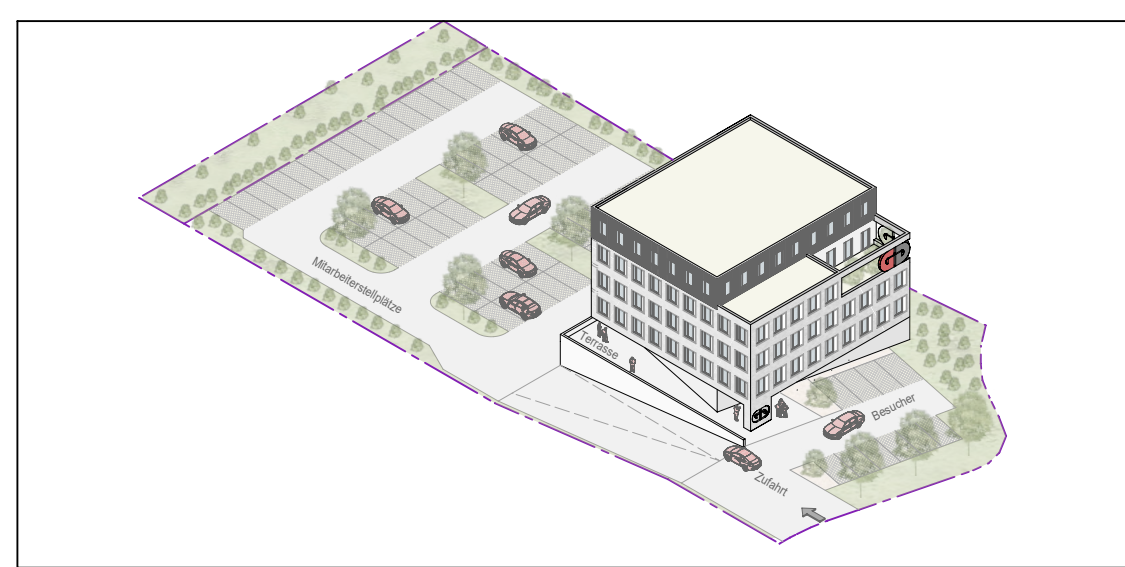
- Stellplätze**
Pflaster (Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster o.ä.)
- Zufahrt/Fahrgassen**
Asphalt, Pflaster o.ä.
- Grünflächen**
- extensive Dachbegrünung**
- Pflasterbelag (Eingang, Terrasse)**

Planart
Vorhaben- und Erschließungsplan

Objekt / Ort
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, Am Brunnenfeld
 Räumlicher Geltungsbereich: Flurstücke Nr. 1818 (TF), 1818/1 (TF) und 1821/3 (TF), 1822 (TF)
 Gemarkung Kronstetten, Stadt Schwandorf
 Vorentwurfsfassung: 09.10.2025
 Entwurfsfassung: 12.03.2026
 Satzungsfassung: _____

Bauherr
GEBR. DONHAUSER
 Bau GmbH & Co. KG
 Ettmannsdorfer Straße 47
 92421 Schwandorf

Inhalt
Lageplan, Schemaschnitt,



Planverfasser

DONHAUSER
 MASSIVBAU GmbH
 Ettmannsdorfer Straße 47
 92421 Schwandorf
 Tel.: 09431/722-132
 Fax: 09431/722-101
 E-Mail: massivbau@donhauser.de

5. 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 61 Stellplätzen. Von hier gelangt man zur Anlieferungszone unterhalb des Bürogebäudes.

Geplant ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit fünf Geschossen und einem Untergeschoss. Das Untergeschoss dient (neben der Anlieferungszone) der Unterbringung von Büroräumen, Fahrrädern, IT, Elektro, Technik, Abstell-, Lagerräumen 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 Obergeschoss Terrassen vorgesehen sind und sich die Kubatur des Gebäudes ab dem 1. Obergeschoss in der Achse dreht. 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. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.

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. Zur Höflarner Straße hin werden drei Spitz-Ahornbäume angepflanzt. Die Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen werden als baurechtliche Kompensationsflächen entwickelt.

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

6. Textliche Festsetzungen

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

Gemäß § 12 Abs. 3a und § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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,

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

6.2.1 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.

6.2.2 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO

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

6.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Für Hauptgebäude wird die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK = +/- 0.00) mit 370,30 m ü.NHN festgesetzt.

Diese darf um max. 0,10 m über-/ unterschritten werden.

6.2.4 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).

6.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

6.5 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.

6.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Passiver Schallschutz

Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (z.B. Übernachtungsräume) sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß

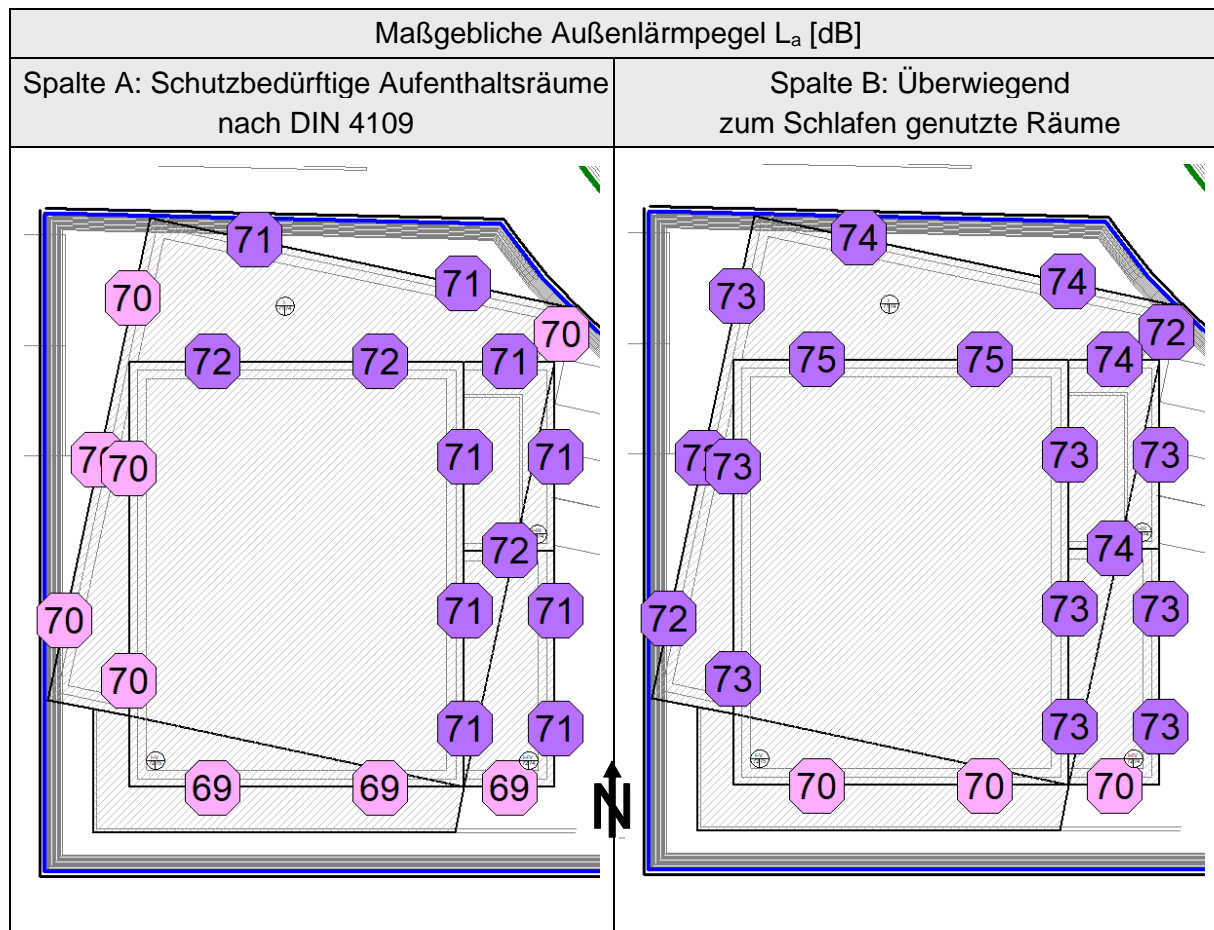
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehrslärm zu treffen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen – abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart – mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109:2018-01, Teil 1, jedoch mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB, erreichen.

Spalte B gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (z.B. Übernachtungsräume).

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume etc. $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB
- für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB

Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Räume $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.



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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6.8 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.

6.9 Niederschlagswasserbeseitigung

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 auf dem Flurstück Nr. 1822, Gemarkung Kronstetten, abzuleiten.

6.10 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

6.10.1 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. Es sind nur insektenunschädliche, zum Boden ausgerichtete Beleuchtungen (z.B. Lichtspektrum zwischen 490 nm und 700 nm; warmweiße LEDs mit Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin) zulässig.

6.10.2 Abstandsflächen

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

6.10.3 Einfriedungen

Es sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ist ein Abstand von 15 cm freizuhalten.

6.10.4 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze ist anhand folgender Richtzahlenliste als Mindestanforderung für den Stellplatzbedarf zu ermitteln:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
1	Apartment für Betriebsmitarbeiter	1 Stpl. je Apartment \leq 50 m ² Wohnfläche
2	Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche

Die Anzahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden.

Maximal sind 71 Stellplätze zulässig.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.11.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 11 BauGB)

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, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

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

Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10% sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, und Dachflächen, die der Belichtung und Belüftung dienen. Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Schicht mit einer Mindestgesamtdicke von 10 cm vorzusehen.

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.

Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind heimische und im Gebiet standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Beispiele für standortgerechte Gehölzarten sind den Hinweisen zu entnehmen. Die folgenden Mindestpflanzqualitäten sind bei allen Anpflanzungen zu beachten:

Bäume als Baumreihen: H3 x v. 14-16

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

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

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.

6.11.2 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht ein Ausgleichsbedarf von 4.485 Wertpunkten.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB werden für den bauplanungsrechtlichen Ausgleich die Flurstücke Nr. 1822 (TF) und 1821/3 (TF) der Gemarkung Kronstetten verbindlich zugeordnet.

7. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung	Die Baufläche kann mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises Schwandorf 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 Verdachtsflächen 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 Geländehöhen darzustellen. Beim Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Erforderlich sind der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Grünflächen-/ Baumanteile sowie Angaben zu Pflanzenarten, -größen und -qualitäten.
Beleuchtung	Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung eines insektenfreundlichen Lichts empfohlen. Es wird empfohlen, mehrere kleine Leuchten anzubringen, die jeweils kleinere Flächen abdecken als wenige große, die ein weites Feld bzw. Raumvolumen beleuchten. Leuchten sollten nicht höher als unbedingt nötig angebracht werden, um nur das unbedingt nötige Raumvolumen auszuleuchten. Das Licht sollte nur nach unten abgestrahlt werden. Es sollten geschlossene Gehäuse verwendet werden, die nicht wärmer als 60 °C werden. Das Licht sollte nach oben und an den Seiten abgeschirmt werden, das Licht sollte nicht weiter als horizontal ausgestrahlt werden ("Full-Cut-Off-Leuchten", „Upward Light Ratio“, ULR 0 %). Es werden dimmbare Leuchten empfohlen, wobei im Sommer eine kältere Lichtfarbe (1.800 Kelvin), im Winter eine wärmere (2.800 K) verwendet werden sollte. Es wird auf folgende Publikationen hingewiesen: <ul style="list-style-type: none"> • Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung Handlungsempfehlungen für Kommunen (2020). Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München (StMUV). • Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung (2019). Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz, Konstantinstraße 110, 53179 Bonn.
Brandschutz	Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundschutz gewährleistet. Der Vollschutz ist vom zukünftigen Nutzer nachzuweisen. 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-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem

	<p>nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand 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.</p> <p>Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter 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.</p>
Bodenschutz	<p>Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, sollte in nutzbarem Zustand erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischengelagert werden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sollten vermieden werden.</p> <p>Der gewachsene Bodenaufbau sollte überall dort erhalten werden, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.</p> <p>Bodenversiegelung sind gemäß § 1a BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p>
Denkmal-schutz	<p>Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Fassaden	<p>Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ sowie Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER et al., 2022) ist bei der Umsetzung heranzuziehen.</p> <p>Gemäß einer Bewertungsmatrix (nach Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021, vgl. Tabelle 2 und Tabelle 3) kann das jeweilige Risiko von Vogelschlag für ein spezifisches Gebäude ermittelt und die Planung der Fenster angepasst werden. Dies kann insbesondere erreicht werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch geringe Fenstergrößen • Vermeidung von vollständig verglasten Fassaden oder Fensterfronten sowie von weitgehend entspiegeltem Glas. • In besonderen Fällen können zertifizierte Muster auf größeren Fenstern oder Glasfronten eine hohe Vermeidung von Vogelschlag bewirken.
Grundwasser-schutz	<p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Grünordnung	<p>Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sollten spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes durchgeführt werden.</p> <p>Dies wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

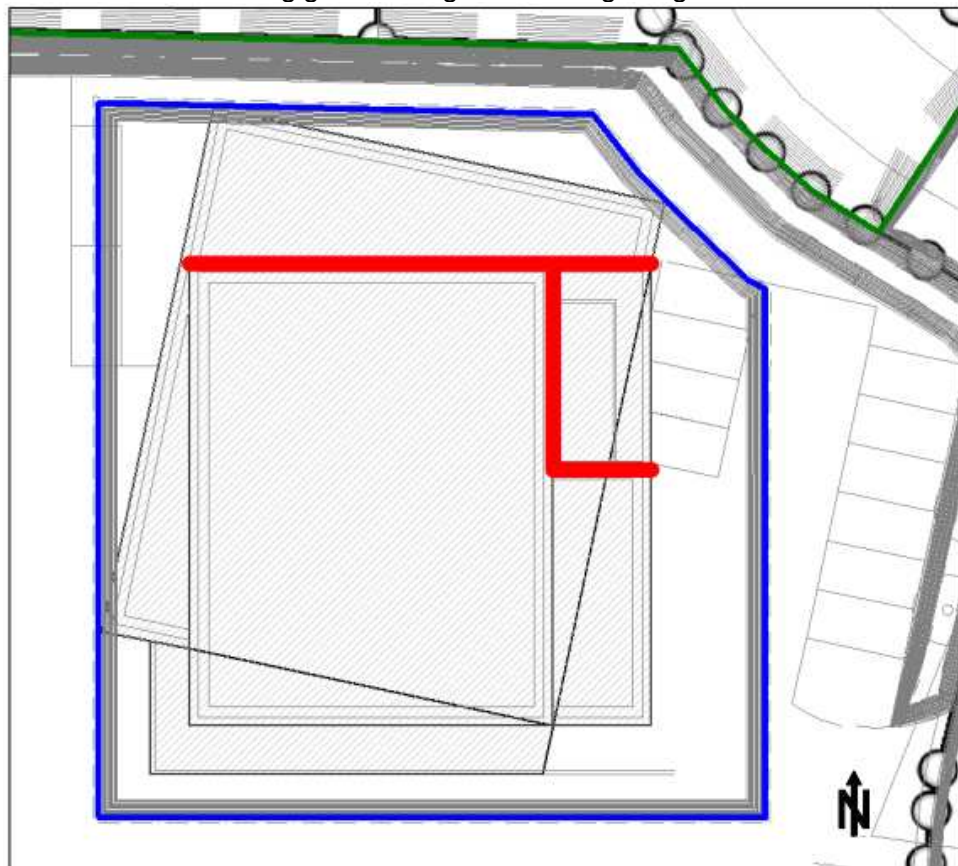
Immissions-
schutz

Für die Straßenbaulastträger der Autobahn A 93 sowie der Wackersdorfer Straße sowie der Deutschen Bahn bestehen keine Verpflichtungen zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der Anlagen.

Empfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung:

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 09.03.2026 (Bericht Nr. 3224-2026 / SU V02) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Schwandorf eingesehen werden.

Büroräume und sonstige schutzbedürftigen Arbeitsräume, die ausschließlich über Fenster der in der nachfolgenden Abbildung in rot gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) belüftet werden können, sollten im OG1 – OG4 mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.



Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel, der für das Prognosejahr 2030 nach den Vorgaben der Schall 03:2012 ermittelten Schienenverkehrslärmbeurteilungspegel sowie des tagsüber in einem GE zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 65 dB(A) sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 eventuell erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume). Der nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-

	<p>2:2018-01 zulässige Abschlag um pauschal 5 dB(A) auf die Beurteilungspegel für Schienenverkehr findet keine Anwendung.</p> <p>Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.</p> <p>Mit dem Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm vorzulegen.</p>												
Kampfmittel	<p>Vor Baubeginn ist durch geeignete Untersuchungen, zum Beispiel durch Luftbildauswertung oder elektromagnetische Sondierung, der Kampfmittelverdacht auszuräumen. Werden konkrete Verdachtsmomente angetroffen, sind diese in Begleitung einer Fachkraft zu beräumen.</p>												
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind in Absprache mit der Stadt Schwandorf, Sachgebiet Tiefbau, zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen.</p> <p>Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen.</p> <p>In Abhängigkeit vom Ergebnis der Sickertests werden geeignete Anlagen entweder zur Versickerung des Niederschlagswassers oder zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bemessen und mit der Stadt abgestimmt. Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen (Drainagen). Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p> <p>Es wird auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU verwiesen.</p>												
Pflanzlisten	<p>Bäume 1. Wuchsordnung:</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winter-Linde</td> </tr> <tr> <td>Tilia platyphyllos</td> <td>Sommer-Linde</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Sand-Birke</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> </table> <p>Bäume 2. Wuchsordnung:</p>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Betula pendula	Sand-Birke	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn												
Quercus robur	Stiel-Eiche												
Tilia cordata	Winter-Linde												
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde												
Betula pendula	Sand-Birke												
Prunus avium	Vogel-Kirsche												

	<p>Carpinus betulus Hainbuche Malus sylvestris Wild-Apple Prunus padus Trauben-Kirsche Pyrus pyraister Wildbirne Sorbus aucuparia Vogelbeere</p> <p>Für Baumpflanzungen können außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten verwendet werden.</p> <p>Sträucher:</p> <p>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 pyraister Wildbirne Sorbus aucuparia Vogelbeere</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten, Einfriedungen aller Art, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher (verfahrensfreier) Bebauung und niederer Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.</p> <p>Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune, Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.</p> <p>Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p> <p>Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.</p>
Sonnenkollektoren/ Solarenergie	<p>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.</p>
Stromversorgung/Telekommunikation	<p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen der Bayernwerk dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sollten, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mind. 2,0 m zu unterirdischen Leitungen gepflanzt werden, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.</p> <p>Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.</p> <p>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.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>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.</p>

Wasserversorgung	Die Wasserversorgung ist über die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.