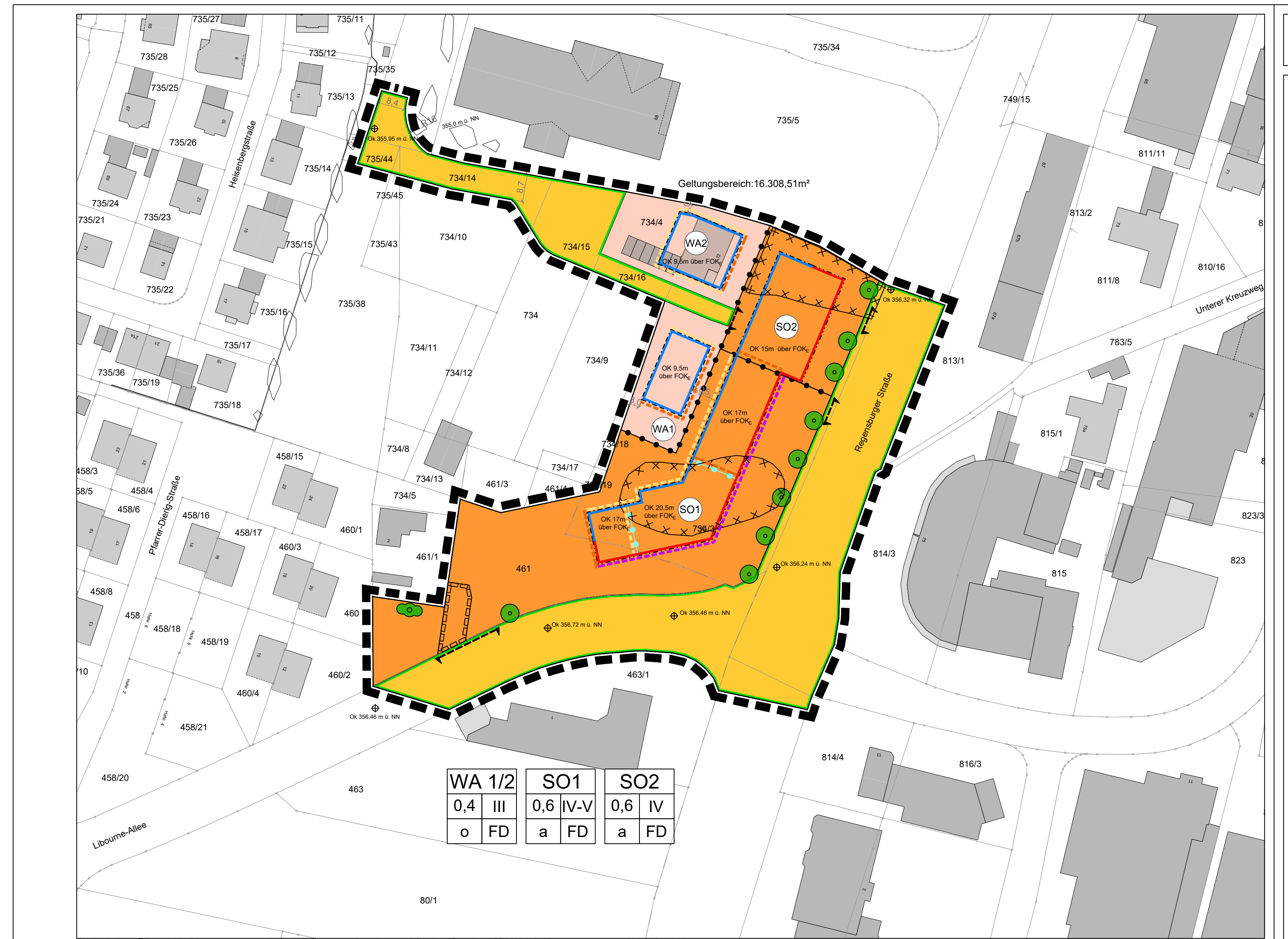


Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit; Katasterauszug vom November 2025

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	PlanZV 90; Anlage Punkt 15.13.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 4, 11, 16 und 22 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet mit den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2	PlanZV 90; Anlage Punkt 1.1.3.
SO1	Sonstiges Sondergebiet 1 (SO1) Zweckbestimmung: Praxis-, Büro und Einzelhandelsflächen	PlanZV 90; Anlage Punkt 1.4.2.
SO2	Sonstiges Sondergebiet 2 (SO2) Zweckbestimmung: Parkhaus	PlanZV 90; Anlage Punkt 1.4.2.
OK 20,5m über FOK$_E$	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante (OK) in Meter (m) über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK$_E$)	PlanZV 90; Anlage Punkt 2.8

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung PlanzV 90; Anlage Punkt 1.1.3. und 1.4.2.	
Grundflächenzahl (GRZ) PlanzV 90; Anlage Punkt 2.5.	zulässige Vollgeschosse PlanzV 90; Anlage Punkt 2.7.
Bauweise PlanzV 90; Anlage Punkt 3.1. und 3.3	Dachform

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

▭	Baulinie	PlanZV 90; Anlage Punkt 3.4.
▭	Baugrenze	PlanZV 90; Anlage Punkt 3.5.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

🟨	öffentliche Verkehrsfläche	PlanZV 90; Anlage Punkt 6.1.
▭	Straßenbegrenzungslinie	PlanZV 90; Anlage Punkt 6.2.
▭	Einfahrtsbereich	PlanZV 90; Anlage Punkt 6.4.

Sonstige Planzeichen

(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

▭	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung	PlanZV 90; Anlage Punkt 15.14.
▭	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhenfestsetzung	PlanZV 90; Anlage Punkt 15.14.
▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	PlanZV 90; Anlage Punkt 15.5.
●	zu pflanzender Baum mit Standortbindung	PlanZV 90; Anlage Punkt 13.2.
●	zu pflanzende Sträucher mit Standortbindung	PlanZV 90; Anlage Punkt 13.2.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fassadenabschnitte mit passiven Schallschutzmaßnahmen
(i. V. m. textl. Festsetzung 7. Immissionsschutz)

▭	Lärmpegelbereich II
▭	Lärmpegelbereich III
▭	Lärmpegelbereich IV

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

325	Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer	
▭	Bebauung Bestand	
▭	Höhenlinien der Bay. Vermessungsverwaltung (in Meter über Normal Null m ü. NN)	
⊕ Ok 356,32 m ü. NN	Höhenlage Straßenrand Oberkante (Oberkante (Ok) in Meter über Normal Null (m ü. NN))	
▭	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Kontaminationsflächen	PlanZV 90; Anlage Punkt 15.12

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:

- ein Sonstiges Sondergebiet (SO)
- ein Allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsflächen

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) in vorliegender Fassung zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 4 BauNVO, , § 1 Abs. 6 BauNVO,§ 1 Abs. 7 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsfläche“ festgesetzt.

1.1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind zulässig:

- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO
- Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe

1.1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.1.3 Ansiedlungsregeln von Einzelhandelsbetriebe:

1.1.1.3.1 Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Schwandorf (vgl. 11.2 unter textliche Hinweise) zulässig.

1.1.1.3.2 Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Schwandorf (vgl. 11.2 unter textliche Hinweise) sowie nach Einzelfallprüfung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig.

1.1.1.3.3 Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind zentrenrelevante Randsortimente nach Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Schwandorf (vgl. 11.1 unter textliche Hinweise) unzulässig, sofern diese einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche überschreiten.

1.1.1.3.4 Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind nicht-zentrenrelevante Sortimente nach Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Schwandorf (vgl. 11.3 unter textliche Hinweise) sind unzulässig.

1.1.1.3.5 Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Schwandorf (vgl. 11.1 unter textliche Hinweise) nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche aller Einheiten von maximal 200 m² zulässig.

1.1.1.3.6 Für die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente gilt die jeweils aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Schwandorf.

1.1.1.4 Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur innerhalb des Erdgeschosses des Sonstigen Sondergebiets 1 (SO 1) zulässig.

1.1.2 Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet 2 (SO 2) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

1.1.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) ist ausschließlich die Errichtung eines Parkhauses zulässig.

1.1.3 Als Art der baulichen Nutzung wird zudem das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.3.1 Die Folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA 2) ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

1.2.1.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.1.2 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

1.2.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) sind bei den Hautgebäuden mindestens vier Vollgeschosse zu errichten. Bei den Hauptgebäuden sind maximal fünf Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

1.2.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) wird bei den Hauptgebäuden max. vier Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

1.2.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

1.2.2.4 Bei Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

1.2.2.5 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 83 Abs. 6 BayBO.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO und § 20 BauNVO)

1.2.3.1 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

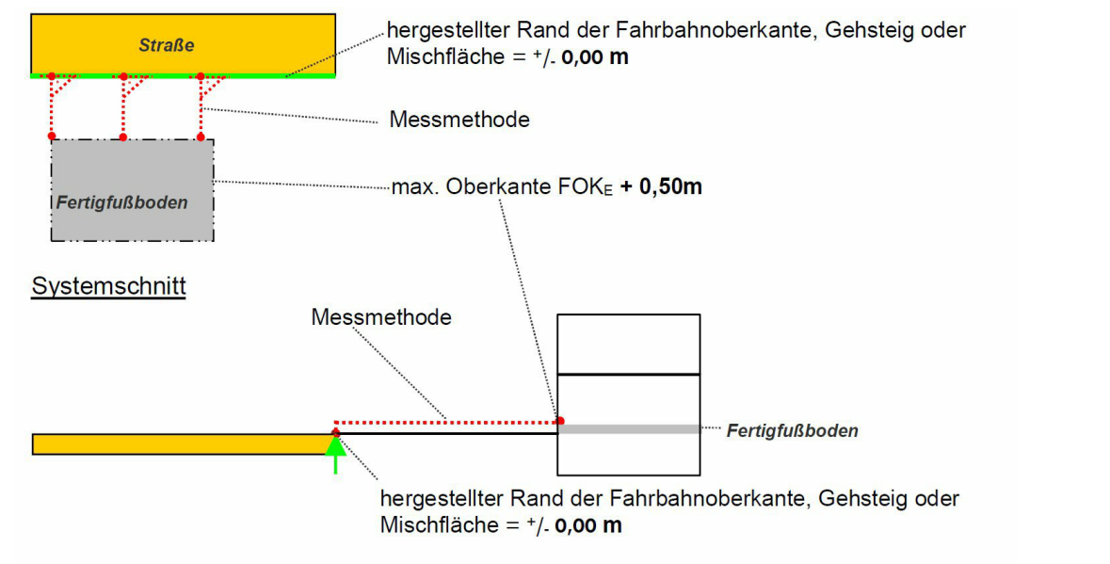
1.2.3.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten (OK) werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK$_E$) in den Gebieten des Allgemeinen Wohngebiets (WA 1 und WA 2) sowie des Sonstigen Sondergebiets (SO 1 und SO 2) getroffen.

1.2.3.1.2 Ermittlung der Oberkante (OK): Die Oberkante (OK) ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOKE) zur Außenwand bis zu dem Schnittpunkt der (traufseitigen) Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.2.3.2 Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude

1.2.3.2.1 Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK$_E$ max.) beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der nächstgelegenen, angrenzenden Erschließungsstraße. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (vgl. folgende Systemskizzen).

1.2.3.2.2 Systemskizzen für die Ermittlung der Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude:


Systemgrundriss
Straße
hergestellter Rand der Fahrbahnoberkante, Gehsteig oder Mischfläche = +/- 0,00 m
Messmethode
Fertigfußboden
max. Oberkante FOK$_E$ + 0,50m
Systemschnitt
Messmethode
Fertigfußboden
hergestellter Rand der Fahrbahnoberkante, Gehsteig oder Mischfläche = +/- 0,00 m

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.1.1 Es wird für das Sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude darf eine Länge von 50 m überschreiten und im Norden direkt an die Nachbarbebauung anschließen.

2.1.2 Für das Sonstige Sondergebiet 2 (SO 2) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude darf im Süden ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die Nachbarbebauung anschließen.

2.1.3 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

2.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets mit seinen Teilflächen WA 1 und WA 2 sowie des Sonstigen Sondergebiets mit seinen Teilflächen SO 1 und SO 2 sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

2.3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.1.1 Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zum Zweck der inneren Erschließung, Fußwege, Hydranten, Einfriedungen, Terrassen bis zu einer Fläche von je 15 m², nicht überdachte Stellplätze, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen sowie Einhausungen für die Hausmüllentsorgung.

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, § 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 Nr. 5 BayBO)

3.1 Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.2 Zu- und Abfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig.

3.3 Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 461 der Gemarkung Dachelhofen wird, entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 461/1 der Gemarkung Dachelhofen festgesetzt.

3.3 Die inneren Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und zum Teil wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,9 (z.B. Pflasterdecke mit Fugenverguss) herzustellen. Fußwege sind bis zu einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (z.B. Pflasterdecke mit herkömmlichen Fugenbreiten, Rasengittersteine) herzustellen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zum Zwecke der Angleichung des Geländes zur Herstellung eines ebenerdigen Baufeldes zwischen dem Fassadenfußpunkt der Gebäude und im Übergang zu dem jeweiligen Höhenniveau der angrenzenden Grundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

4.2 Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen maximal bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,80 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

5.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten

(Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

5.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO1 und SO 2) und im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 °zulässig.

5.1.2 Die festgesetzte maximale Oberkante (OK) (Höhe baulicher Anlage) darf durch technische Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten um bis zu 2,5 m über Oberkante der Dachhaut überschreiten. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurücktreten.

5.1.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist möglich.

5.2 Stellplätze, Garagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 47 und 81 BayBO, Stellplatzsatzung SAD)

5.2.1 Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die jeweils aktuell gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf.

5.2.2 Ergänzend hierzu sind bei Räumen mit erheblichem Besucherverkehr gemäß der Anlage 2.2 (zu § 3 Abs. 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) der Stellplatzsatzung der Stadt Schwandorf maximal 2,5 Stellplätze je 30 m² zulässig.

5.2.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen bis zu einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (z.B. Pflasterdecke mit herkömmlichen Fugenbreiten, Rasengittersteine) auszuführen.

5.3 Abstandsflächen

(Art. 6 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5.3.1 Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und dem Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

5.3.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

5.3.3 Im Übrigen sind die Vorgaben über Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

5.4 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

5.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 5 % der jeweiligen Fassadenseite betragen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestört wird. Nicht zulässig sind:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
- Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
- Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

6. Altlasten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Baumaßnahmen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten.

6.2 Solange die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchG nicht abgeschlossen sind, sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass eine spätere Sanierung des Bodens nicht wesentlich erschwert oder ausgeschlossen wird.

7. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

7.1 Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereich II bis IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

IO und Fassade	Lärm-pegel-bereich	Erforderliches resultierendes Schall-dämmmaß erf. R´w,ges in dB		
		für Betten-räume	für Wohn-nutzung	für Büro-nutzung
WA 1 West	I	35	30	
WA 1 Nord WA 2 Nord, Süd und West	II	35	30	30
WA 1 Ost und Süd WA 2 Ost	III	40	35	30
SO 1 Geb 1 West SO 1 Geb 2 West und Nordwest SO 1 Geb 3 Nordwest	II	35		30
SO 1 Geb 1 Nord SO 1 Geb 2 Nord SO 1 Geb 3 West	III	40		
SO 1 Geb 1 Ost SO 1 Geb 2 Ost und Süd SO 1 Geb 3 Süd	IV	45		35

7.2 Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

7.3 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

7.4 Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

7.5 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich nach Osten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

7.6 Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

7.7 Für das Bestandsgebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) gelten die Festsetzungen aufgrund des Bestandsschutzes lediglich für An-, Aus- und Aufbauten.

7.8 Zulässige Schallemissionen im Sonstigen Sondergebiet (SO1 und SO2)

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der im Bebauungsplan abgegrenzten Flächen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m² in dB(A), ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

Teilfläche	Kontingent	
	Tag	Nacht
Park West	57	42
SO 1	55	40
SO 2	56	40

Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	17	17
C	3	3
D	1	1

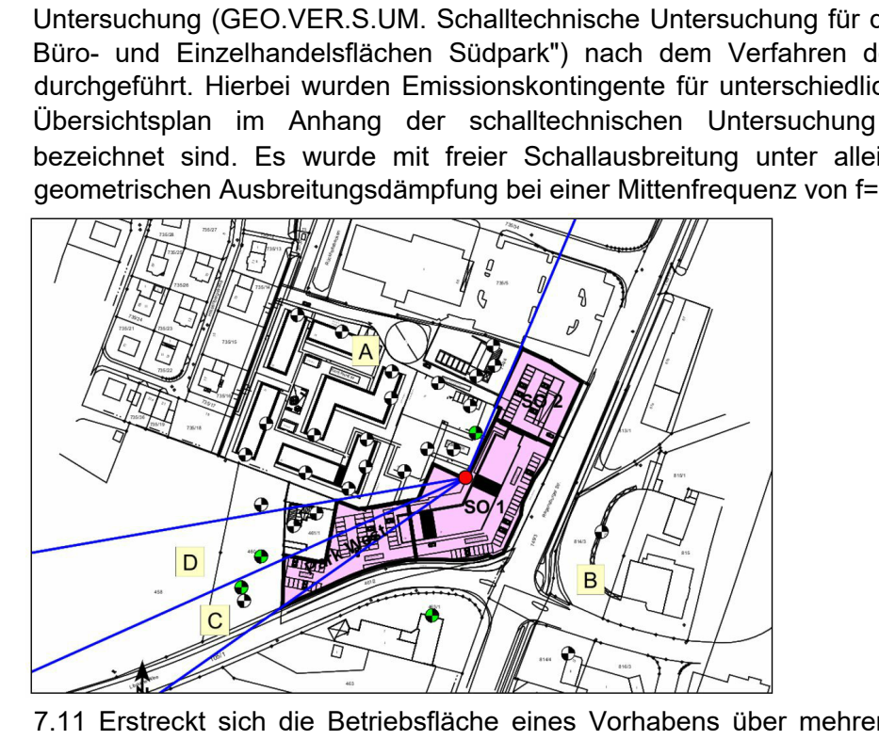
Sektor	Anfang	Ende
A	260,2	23,1
B	23,1	235,0
C	235,0	246,0
D	246,0	260,2

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°, Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt GK	X	Y
Koordinaten	4507276,28	5463973,95

7.9 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK,i durch LEK,i,j zu ersetzen ist.

7.10 Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.



7.11 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

7.12 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.13 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

7.14 Wohnnutzungen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO1 und SO2) nicht zulässig.

8. Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

8.1 Öffnungen von Gebäuden sind mindestens 15 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Alternativ sind die Öffnungen durch entsprechende Schotte zu sichern.

8.2 Die Planung der Frei- und Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass vorhandene Fließwege und Einstauflächen erhalten bleiben.

9. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Die Bepflanzung der Freiflächen und nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen.

9.2 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie je angefangener 800 m² im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) ist ein standortheimischer und gebietseigener Laubbaum gemäß der Gehölzartenliste (Nr. 17 der textlichen Hinweise) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die planlich festgesetzten Baumpflanzungen mit Standortbindung können entsprechend angerechnet werden.

9.2.1 Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Halbstamm, mind. 3 xv, m.B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten, als Halbstamm mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zulässig.

9.2.2 Weitere Gehölzarten können von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

9.3 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind mit freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Sträuchern gemäß der Gehölzartenliste (Nr. 17 der textlichen Hinweise) sowie Stauden zu bepflanzen oder mit einer Saatgutmischung anzusäen. Die Flächen sind naturnah und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten.

9.3.1 Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

9.3.2 Weitere Gehölzarten können von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

9.4 Mindestens 50% der Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige technische Anlagen und Dachflächen, die der Belichtung und Belüftung dienen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke von 10 cm vorzusehen. Eine Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

9.5 Die West-, Nord- und Ostseite der Fassade des Parkhauses im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) ist mindestens zu 50% mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen.

9.6 Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 1 „Vergrämung der Zauneidechsen“ ist wie folgt umzusetzen:

9.6.1 Im Zeitraum ab 01.10 bis spätestens 28.02. sind Holz- und Materialablagerungen der Flnr. 734/14 und 734/15 Gemarkung Schwandorf auf die Grünfläche (Flnr. 735/38, Gemarkung Schwandorf) zu verbringen.

9.6.2 Auf der Grünfläche (Flnr. 735/38, Gemarkung Schwandorf) sind drei Stein- und Totholzhaufen (Höhe 1 m, Durchmesser 1,5 m) als zusätzliche Sonnenplätze und Verstecke temporär zu errichten. Die Pflasterfugenvegetation auf der gesamten Fläche sind zu entfernt.

9.6.3 Entlang der Ostgrenzen der Flnr. 734/8, 734/11, 735/38 und 735/44, sowie an den Nordgrenzen der Flnr. 735/14 und 735/15, alle Gemarkung Schwandorf, ist ein Reptilienschutzzaun gemäß Nr. 25 der textlichen Hinweise, aufzustellen.

9.6.4. Ab dem 01.03 ist durch regelmäßige Mahd (alle vier Wochen) das Aufkommen neuer Pflasterfugenvegetation zu verhindert.

9.6.5 Der Reptilienzaun ist bis zum Abschluss der Umsetzung dieses Bebauungsplans (mit Ausnahme der Straßenerrichtung auf Flnr. 735/44 (TF), 735/34 (TF)) aufrechtzuerhalten.

9.6.6 Je nach Witterung sind zu Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechse (15.03 bis 15.04) unter Aufsicht einer biologisch versierten Fachkraft die Gartenabfälle auf Flnr. 735/44 zu beseitigen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauanträge

1.1 In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände ist stets genau darzustellen.

2. Immissionsschutz

2.1 Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkbereich des Bebauungsplans sind bereits in gewissem Umfang durch Gewebelärm vorbelastet. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

2.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Mit jedem Bauantrag kann ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ eingefordert werden. Die Berechnungen müssen dann gemäß § 12 BauVorlV den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schallschutz nachweisen.

2.3 Darüber hinaus werden die nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

2.4 Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

2.5 Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.

2.6 Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

2.7 Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“) beschriebenen Emissionsansätze für die Sondernutzungen können die Immissionskontingente, die den Sondergebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

2.8 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Großen Kreisstadt Schwandorf, Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

3. Altlasten

3.1 Die vom Geltungsbereich des Plangebietes befindlichen Grundstücke mit der Flurstücknummer 461 Gemarkung Dachelhofen und mit den Flurstücknummern 734/3, 734/14, 734/15, 734/16, 735/44, 735/45 Gemarkung Schwandorf sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) unter der Nr. 37600947 erfasst.

Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.

3.2 Die Kontaminationsflächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den planlichen Festsetzungen gekennzeichnet. Es handelt sich hier um Belastungsschwerpunkte, die bisher weder räumlich noch statisch abgegrenzt werden konnten.

3.3 Die nutzungsorientierte Beprobungstiefe für Untersuchungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ist gemäß Anlage 3 Tabelle 3 der BBodSchV durchzuführen.

3.4 Bei Gemüseanbau und Gartennutzung ist die oberste Bodenschicht in den für Gartennutzung relevanten Bereichen bis zu 60 cm Tiefe zu beproben oder mit Material in Höhe von 60 cm aufzufüllen oder zu ersetzen, welches zudem die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält.

4. Denkmalschutz

4.1 Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art.8 DSchG).

5. Leitungsverlegung, Schutzabstände

5.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

5.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

5.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

5.4 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

5.5 Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

5.6 Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in Nähe der Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Schwandorf der Bayernwerk Netz GmbH. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

5.7 Es dürfen freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden, nachdem der Betriebspersonal der Bayernwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft haben.

5.8 Auf das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sowie die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ wird verwiesen.

6. Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

6.1 Auf die Notwendigkeit der Erfüllung der 26. BImSchV hinsichtlich der Anforderungen zur Errichtung und dem Betrieb von Hochfrequenzanlagen, Niederfrequenzanlagen und Gleichstromanlagen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder auf den folgenden Planungsebenen wird hingewiesen.

7. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung, Versickerung und Entwässerung

7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

7.2 Die Anlagen zur Versickerung sind entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, Arbeitsblatt DWA-A 138-1, LfU-Merkblatt 4.4/22) zu bemessen.

7.3 Es wird darauf hingewiesen, dass bei nicht erlaubnisfreien Einleitungen im Zuge der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Stadt Schwandorf zu beantragen ist.

7.4 Anfallendes Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

7.5 Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern und darf nur in Ausnahmefällen eingeleitet werden.

7.6 Hang-/ Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein sollen.

8. Bodenschutz

8.1 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung wird angeraten dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

8.2 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

8.3 Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

8.4 Bei Aufschüttungen/Abgrabungen mit Materialien sind die bau-, bodenschutz-, wasser- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

8.5 Für Auffüllungen im Bereich einer Grünflächennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

8.6 Stellplätze sind vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8.7 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.

8.8 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

8.9 Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

8.10 Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.

9. Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

9.1 Im Hinblick auf die immer höheren Anforderungen bei Bebauungen in Hanglage wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

10. Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Schwandorf

(Stand 2025)

10.1 Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant)

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse, Hörgeräte, akustische Erzeugnisse
- Bücher, Briefmarken
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel
- Musikinstrumente, Musikalien
- Nähmaschinen
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe
- Orthopädische und medizinische Produkte
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Geräte der Telekommunikation

10.2 Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevant)

- Arzneimittel
- Blumen
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- Tiernahrung
- Zeitschriften, Zeitungen

10.3 Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht-zentrenrelevant)

- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterial, Kohle
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Fahrräder/Sportgroßgeräte
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- KFZ, KFZ-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Leuchten
- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tierbedarf, Pflegebedarf, Zubehör, lebende Tiere
- Waffen, Jagd - und Angelbedarf

11. Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit

11.1 Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG,)) mit Stand November 2025 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden. Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.

12. Erschließung mit Telekommunikationsanlagen

12.1 Durch die Planung dürfen der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Deutschen Telekom nicht beeinträchtigt werden.

12.2 Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

12.3 Zur Abstimmung der Bauweise für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung der Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass der Vorhabenträger sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort (telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de) in Verbindung setzen.

13. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser

13.1 Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.

13.2 In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 und 5-jährigen Regenereignisse bemessen. 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 Oberflächenstruktur ab. Die Fußbodenoberkante der Gebäude sollten deshalb auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.

13.3 Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

13.4 Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV sowie die „Hochwasserschutzfibel“ wird nachdrücklich hingewiesen.

13.5 Bei Planung der Niederschlagswasserableitung ist der Überflutungsschutz (z. B. DWA Arbeitsblatt A-118, 2006) zu berücksichtigen.

14. Transformatorenstationen

14.1 Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird ein Grundstück mit einer Größe von 45 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist, benötigt.

14.2 Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayerwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

15. Hinweise des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach

15.1 Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2397 trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauleitplangebietes und eventuell notwendigen Änderungen an dem lichtsignalisierten Knotenpunkt St 2398/Libourne-Allee/Industriestraße stehen.

15.2 Soweit Änderungen an dem lichtsignalisierten Knotenpunkt St 2397/Libourne-Allee/Industriestraße erforderlich werden, ist hierzu das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers einzuholen.

15.3 Für den lichtsignalisierten Knotenpunkt St 2397/Libourne-Allee/Industriestraße ist mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) D zu gewährleisten.

15.4 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehende Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

15.5 Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

16. Gehölzartenliste

(standortheimische und gebietseigene Gehölze für den Lkr. Schwandorf, jeweils mit wissenschaftlichem und deutschem Artnamen)

16.1 Laubbäume (Bäume erster Ordnung)

Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Vogel-Kirsche	*Prunus padus*

16.2 Mittelgroße Laubbäume (Bäume zweiter Ordnung)

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinius betulus*

16.3 Laubgehölze

Haselnuss	*Corylus avellana*
Holunder, roter	*Sambucus racemosa*
Holunder, schwarzer	*Sambucus nigra*
Purgier-Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Schlehdorn	*Prunus spinosa*
Schneeball Gemeiner	*Viburnum opulus*
Weißdorn, eingriffeliger / zweigriffeliger	*Crataegus monogyna / laevigata*

17. Gehölzentfernung und -rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit

17.1 Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tiere erfolgt Entfernung und Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

18. Erhaltung und Schutz bestehender Gehölze

18.1 Die Hecken und Gehölze am westlichen und südlichen Rand der Flnr. 735/38, Gem. Schwandorf sind zu erhalten und zu schützen. Während der Bauphase ist der Kronentraufbereich von Hecken und Gehölzen mit einem ortsfesten Bauzaun vor erheblichen Beeinträchtigungen und Zerstörungen nach DIN 18920 [Fußnote: DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (aktuell Ausgabe 2014-07, Entwurf 2025-09) / Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023, ersetzen Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Ausgabe 1999] fachkundig zu schützen.

19. Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit

19.1 Um erhebliche Störungen während der Vogelbrutsaison zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. zu beginnen. Sollten sie über den 01.03. hinaus andauern, so sind sie kontinuierlich ohne längere Pausen fortzusetzen.

20. Einfriedungen durch barrierefreie Zäune

20.1 Um die Passierbarkeit und Durchgängigkeit für Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger, Niederwild und Jungvögel gewährleisten zu können, dürfen keine Sockelzäune verwendet werden. Der Mindestabstand des Zaunes zum Boden soll 15 cm nicht unterschreiten.

21. Insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen

21.1 Für die Außenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

21.2 Anbringung bzw. Verteilung der Leuchten: Mehr kleinere Leuchten, die jeweils kleinere Flächen abdecken als wenige große, die ein weites Feld bzw. Raumvolumen beleuchten. Leuchten nicht höher als unbedingt nötig anbringen, um nur das unbedingt nötige Raumvolumen auszuleuchten.

21.3 Leuchtentyp: Licht sollte nur nach unten abgestrahlt werden. Geschlossene Gehäuse, die nicht wärmer als 60 °C werden. Abschirmung nach oben und an den Seiten, das Licht sollte nicht weiter als horizontal ausgestrahlt werden ("Full-Cut-Off-Leuchten", „Upward Light Ratio“, ULR 0 %).

21.4 Leuchtmittel: Das Lichtspektrum sollte zwischen 490 nm und 700 nm liegen, sodass das Licht einen möglichst geringen Blau-, UV- und IR-Anteil aufweist. Warmweißes Licht mit einer Lichtfarbe zwischen 1.800 Kelvin bis maximal 2.800 Kelvin. Es werden dimmbare Leuchten empfohlen, wobei im Sommer eine kältere Lichtfarbe (1.800 Kelvin), im Winter eine wärmere (2.800 K) verwendet wird.

21.5 Weitere Hinweise sind beispielsweise in folgenden Publikationen zu finden:

- 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.

22. Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag

22.1 Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten. Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) zeigt viele Beispiel für die praktische Umsetzung. Gemäß einer Bewertungsmatrix (nach Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021) kann das jeweilige Risiko von Vogelschlag für ein spezifisches Gebäude ermittelt und die Planung der Fenster angepasst werden.

Dies kann insbesondere erreicht werden

- durch geringe Fenstergrößen.
- durch 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.

23. Nachkontrolle des Bestandsgebäudes

23.1 Sollte der Rückbau (Abriss) des Gebäudes auf Flnr. 734/3, Gem. Schwandorf, Gemeinde Schwandorf erst nach 2026 erfolgen, so müssen die beiden dunklen Lagerräume, der gesamten Dachtraufe des Gebäudes, die Spalten am Übergang zum Dach sowie die Lüftungsöffnungen der westlichen Gebäudefront vor dem Rückbau erneut von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln und Hornissen kontrolliert werden.

24. Errichten des Reptilienzaunes

24.1 Verwendet wird ein mobiler Amphibienschutzzaun, System Maibach in robuster Ausführung oder vergleichbar.

24.2 Beschreibung des Zauns: Freitragende Konstruktion mit Haltepfosten, oben 45° abgewinkelt oder Überklettern anderweitig nicht möglich, Gewebe aus einer reißfesten, unverwüstliche Polyesterfaser, Höhe ca. 50 cm, ohne Öffnungen und undurchsichtig mit UV-Bewitterungsschutz, ca. 10 cm am Boden aufliegend. Die Zaunfolie am Boden wird mit aufgelagertem Sand eng an die Bodenoberfläche angeschmiegt, damit die Tiere nicht darunter hindurchkriechen können. Stellenweise ist es erforderlich, die Bodenoberfläche händisch abzuplacken bzw. zu planieren, um einen ebenen Streifen für die Aufstellung zu erhalten. Zweck dieses Zaunes ist es, Reptilien daran zu hindern in das Baufeld zu gelangen. Belassen des Zauns bis zum Abschluss der Bauarbeiten. Kein Einbau von Fangeimern. Die Zäune werden einmal wöchentlich auf ihre Funktionsfähigkeit kontrolliert mit Dokumentation des Zustandes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 04.12.2025 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ beschlossen und den Vorentwurf in der Fassung vom 20.11.2025 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ in der Fassung vom 20.11.2025 hat in der Zeit vom 28.01.2026 bis einschließlich 03.03.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ in der Fassung vom 20.11.2025 hat in der Zeit vom 28.01.2026 bis einschließlich 03.03.2026 stattgefunden.

4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am ______________ in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ mit Begründung in der Fassung vom ______________ gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ in der Fassung vom ______________ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ______________ bis einschließlich ______________ beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ in der Fassung vom ______________ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ______________ bis einschließlich ______________ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen bei der Großen Kreisstadt Schwandorf im Rathaus, beim Sachgebiet Stadtplanung, Westflügel, Erdgeschoss Ebene -1, Schaukasten beim Aufzug, barrierefrei erreichbar über den Haupteingang Spitalgarten 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.

7. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom ______________ den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ 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 mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ 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 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ wurde am ___________ gemäß §10 Abs. 3 S. 1 HS. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark“ 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.

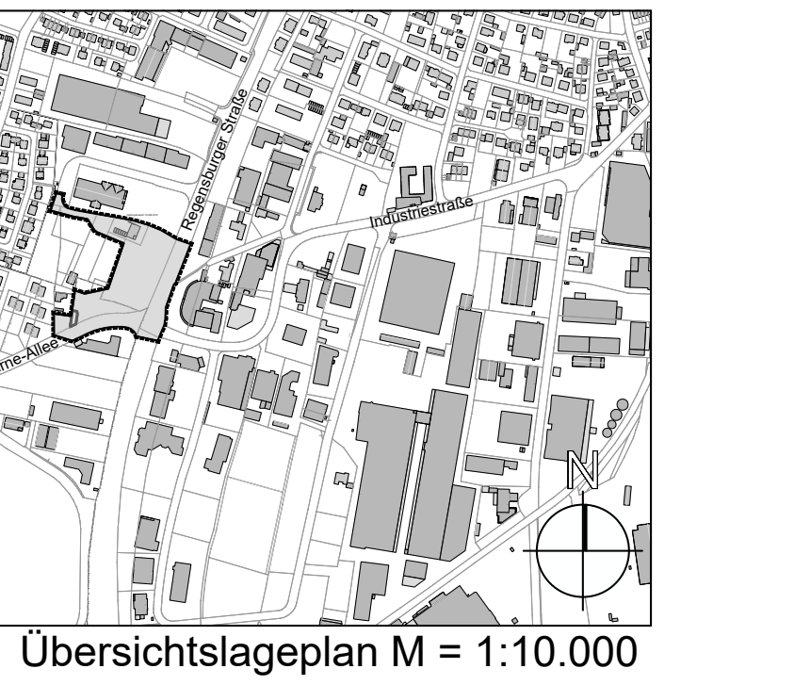
   Große Kreisstadt Schwandorf
   Schwandorf, den ____________

   (Siegel)

   ____
   Andreas Feller
   Oberbürger

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101
"Praxis-, Büro- und Einzelhandelsflächen Südpark"

Große Kreisstadt Schwandorf



Übersichtslageplan M = 1:10.000

FlNr. 734/3, 734/4, 735/38(TF), 749/3(TF), 735/44, 735/45, 734/19, 734/15, 734/16, 749(TF) der Gemarkung Schwandorf sowie
FlNr. 105/1(TF), 461 der Gemarkung Dachelhofen

PLANZEICHNUNG TEIL A MAßSTAB 1:1.000

Entwurfsfassung vom 08.06.2026

Planfertiger:

Große Kreisstadt Schwandorf
Planen und Bauen
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

G:\prj\StadtCAD_Projekte\B-Plan Nr 101 SO Südpark\Planung\2026.06.08 Entwurfsfassung.dwg