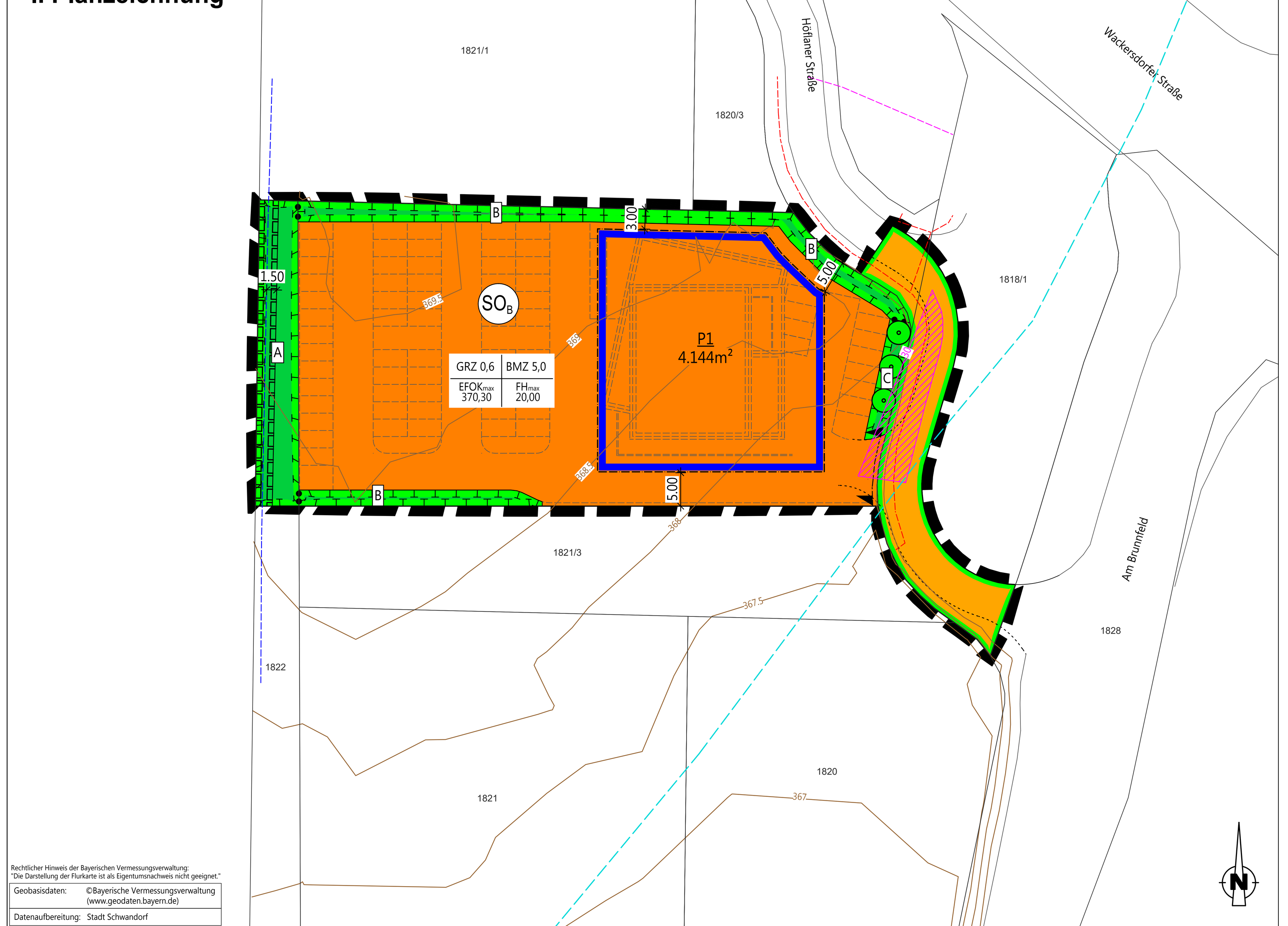
I. Planzeichnung



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, am Brunnfeld“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 06.07.2026 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
I. Planzeichnung und Legende
II. Textliche Festsetzungen
III. Textliche Hinweise
IV. Verfahrensvermerke
V. Vorhaben- und Erschließungsplan V01 "Lageplan, Schemaschnitt" und V02 "Ansichten" (separater Planteil)
VI. Vorhabensbeschreibung (separater Planteil)

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

Stadt Schwandorf, den ____________ __________________________ (Siegel)
Andreas Feller, Oberbürgermeister

I. Legende

I. I. Planliche Festsetzungen (nach PlanZV)

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

SO$_B$ — 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

GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze) →	GRZ 0,6	BMZ 5,0	← BMZ (Baumassenzahl) (Höchstgrenze)
EFOK$_{max}$ - max. zulässige Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (Höchstgrenze) →	EFOK$_{max}$ 370,30	FH$_{max}$ 20,00	← max. zulässige Firsthöhe (in Meter)

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)

I. II. Planliche Hinweise

bestehendes Gebäude

1895 — bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1 4.144m² — Parzellennummer und -größe

368.5 — Bestandshöhenlinien gemäß Vermessung in m ü. NHN

geplante Vorhabenplanung

geplante Erschließungsstraße

Sichtdreieck mit Vermaßung

5.00 — Maßlinie mit Maßzahl

I. III. Nachrichtliche Darstellungen

wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore

Stromleitung unterirdisch

Telekomleitung unterirdisch

Regenwasserkanal unterirdisch

II. Textliche Festsetzungen

II.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“ (SOB) 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,

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

II.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.

II.2.2 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO
Es wird eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 5,0 festgesetzt.

II.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.

II.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).

II.3 Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

II.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
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.

II.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.

II.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
<u>Passiver Schallschutz</u>
Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (z.B. Übernachtungsräume) sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

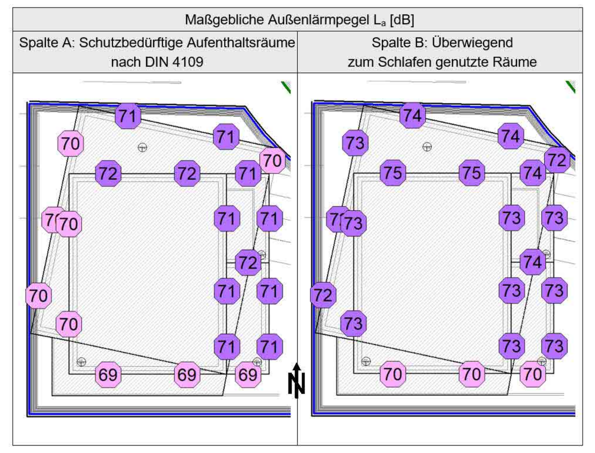
<u>Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß</u>
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehrslärm zu treffen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen – abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel La 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.

Maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB]
Spalte A: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 | Spalte B: Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume



II.7 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II.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.

II.9 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
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.

II.10 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

II.10.1 Gestaltung baulicher Anlagen
<u>Fassaden:</u> Fassaden sind durch bauliche Elemente zu gliedern oder durch Fassadenbegrünung oder vorgesetzte Bepflanzung zu gestalten. Stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.
<u>Sonnenkollektoren/ Solarenergie:</u> 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.
<u>Werbeanlagen:</u> 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.
<u>Beleuchtung:</u> 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.

II.10.2 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

II.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.

II.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 ≤ 50 m² Wohnfläche
2	Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 40 m² Nutzfläche

Die Anzahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden.
Maximal sind 71 Stellplätze zulässig.

II.11 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

II.11.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten
Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Festgesetzt werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

II.11.2 Private Pflanzmaßnahmen
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.

II.11.3 Mindestbegrünung
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.

II.11.4 Pflanzqualitäten
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

II.11.5 Pflege und Entwicklung von Bepflanzungen
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.

II.11.6 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.

Dies wird über folgende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen:

Maßnahme A:
Auf der gemäß Planeintrag gekennzeichneten Fläche "A" sind mesophile Gebüsche und Heckenstrukturen im Komplex einer Gras-Krautflur auf dem Schutzstreifen des städtischen Regenwasserkanals anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (B112). Die Maßnahme ist auf dem Flurstück Nr. 1822 (TF), Gemarkung Kronstetten (4753), Stadt Schwandorf, auf einer Fläche von 281 m² umzusetzen.

Maßnahme B:
Auf der gemäß Planeintrag gekennzeichneten Fläche "B" sind mesophile Gebüsche und Heckenstrukturen anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (B112). Die Maßnahme ist auf dem Flurstück Nr. 1821/3 (TF), Gemarkung Kronstetten (4753), Stadt Schwandorf, auf einer Fläche von 329 m² umzusetzen.

Maßnahme C:
Auf der gemäß Planeintrag gekennzeichneten Fläche "C" sind artenreiches Extensivgrünland anzulegen sowie mindestens 3 Laubbäume anzupflanzen (G214). Die Pflanzungen sind zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahmen sind auf dem Flurstück Nr. 1821/3 (TF), Gemarkung Kronstetten (4753), Stadt Schwandorf, auf einer Fläche von 58 m² umzusetzen.

II.11.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden zudem folgende Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahme D:
Eine Gehölzbeseitigung und -rückschnitt sowie der Beginn der Baufeldfreimachung und Erschließung hat im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. (außerhalb der Brutzeit) zu erfolgen.
Ist dies nicht möglich, sind Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen bzw. ist das Gelände vor Aufnahme der Baufeldfreimachung insbesondere hinsichtlich von Vogelbruten durch einen fachkundigen Biologen bzw. eine Biologin zu begutachten.
Geeignete Vergrämungsmaßnahmen sind z.B. das flächige Anbringen von Flatterbändern. Kann ausgeschlossen werden, dass Vogelbruten nach dem 28./29.02 bereits stattfinden, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Beginn der Baufeldfreimachung.
Dies kann bei den aktuellen Bedingungen - je nach Witterung und vorkommenden Arten – bis zum 20. März möglich sein.
Die Maßnahme ist auf den Flurstücken Nr. 1818 (TF), 1818/1 (TF), 1821/3 (TF), 1822 (TF), Gemarkung Kronstetten (4753), Stadt Schwandorf, auf einer Fläche von 4.637,43 m² umzusetzen.

III. Textliche Hinweise

<u>III.1 Abfall-/Müllentsorgung:</u> Die Baufläche kann mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises Schwandorf angefahren werden.

<u>III.2 Abwasser:</u> Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in die städtische Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

<u>III.3 Altlasten:</u> 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.

<u>III.4 Bauantrag:</u> 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.

<u>III.5 Beleuchtung:</u> 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:
• 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.

<u>III.6 Brandschutz:</u> 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 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.
Die Verkehrsflächen sollten ganzjährlich für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.
Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig 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.
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.

<u>III.7 Bodenschutz:</u> Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, sollte in nutzbarem Zustand erhalten und fachgerecht in max. 2,0m hohen Mieten zwischengelagert werden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sollten vermieden werden.
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.
Bodenversiegelung sind gemäß § 1a BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

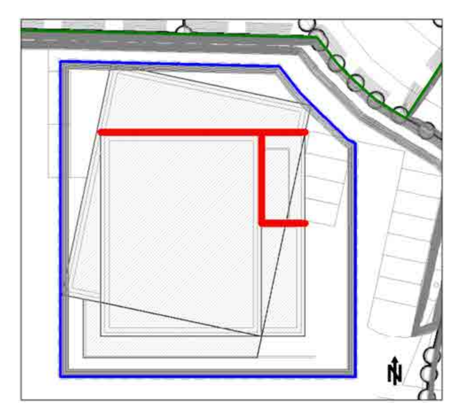
<u>III.8 Denkmalschutz:</u> Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

<u>III.9 Fassaden:</u> 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.
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
- 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.

<u>III.10 Grundwasserschutz</u>: Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.

<u>III.11 Grünordnung:</u> Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sollten spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes durchgeführt werden.
Dies wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

<u>III.12 Immissionsschutz:</u> 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.
<u>Empfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung:</u>
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 La 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 4109-2:2018-01 zulässige Abschlag um pauschal 5 dB(A) auf die Beurteilungspegel für Schienenverkehr findet keine Anwendung.
Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: Rw (C;Ctr) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „Ctr“ 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 Ctr erreicht wird.
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.
Für die Bauausführung ist ein Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 zu erstellen.

<u>III.13 Kampfmittel:</u> 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.

<u>III.14 Niederschlagswasser(entsorgung):</u>
Während des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, aus der hervorgeht, dass die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.
Im Geltungsbereich ist eine Versickerung über Mulden und Rigolen vorgesehen.
Bei Änderung der natürlichen oder technischen Rahmenbedingungen, die eine Einleitung in das städtische Kanalnetz bedürfen, ist dieses für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen sowie geeignete private Anlagen zur Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu bemessen und mit der Stadt abzustimmen.
Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche 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.
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.
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.
Es wird auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TRENOG, 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.

<u>III.15 Pflanzlisten:</u>
Bäume 1. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Betula pendula - Sand-Birke
Prunus avium - Vogel-Kirsche

Bäume 2. Wuchsordnung:
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wild-Apfel
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Für Baumpflanzungen können außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten verwendet werden.

Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigate - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

<u>III.16 Sichtdreiecke:</u> 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.
Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune, Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.
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.
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.

<u>III.17 Sonnenkollektoren/ Solarenergie:</u> 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.

<u>III.18 Unterirdische Versorgungsleitungen:</u> Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen der Bayernwerk dürfen nicht beeinträchtigt werden.
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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestsens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.
Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

<u>III.19 Wassergefährdende Stoffe:</u> 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.

<u>III.20 Wasserversorgung:</u> Die Wasserversorgung ist über die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert.

<u>III.21 Zugänglichkeit zu Normblättern:</u> Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.

IV. 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 15.04.2026 bis einschließlich 20.05.2026 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 15.04.2026 bis einschließlich 20.05.2026 veröffentlicht.

7. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 20.07.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.07.2026 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf

Stadt Schwandorf, den ____________ __________________________ (Siegel)
Andreas Feller, Oberbürgermeister

8. Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2026 dem Satzungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 20.07.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Große Kreisstadt Schwandorf

Stadt 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

Stadt Schwandorf, den ____________ __________________________ (Siegel)
Andreas Feller, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Schwandorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIX "Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld"



Übersichtslageplan (Maßstab - 1:10.000)

Planzeichnung	Maßstab: 1:500	Vorentwurf vom 09.10.2025 Entwurf vom 12.03.2026 Satzungsfassung vom 06.07.2026

Vorhabensträger:
Gebr. Donhauser
Bau GmbH & Co. KG
Ettmannsdorfer Str. 47
92421 Schwandorf
GEBR. DONHAUSER • ZUKUNFT BAUEN

Planverfasser:
ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen
St.-Gunther-Straße 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

H/B = 768 / 1350 (1.04m²) Allplan 2025