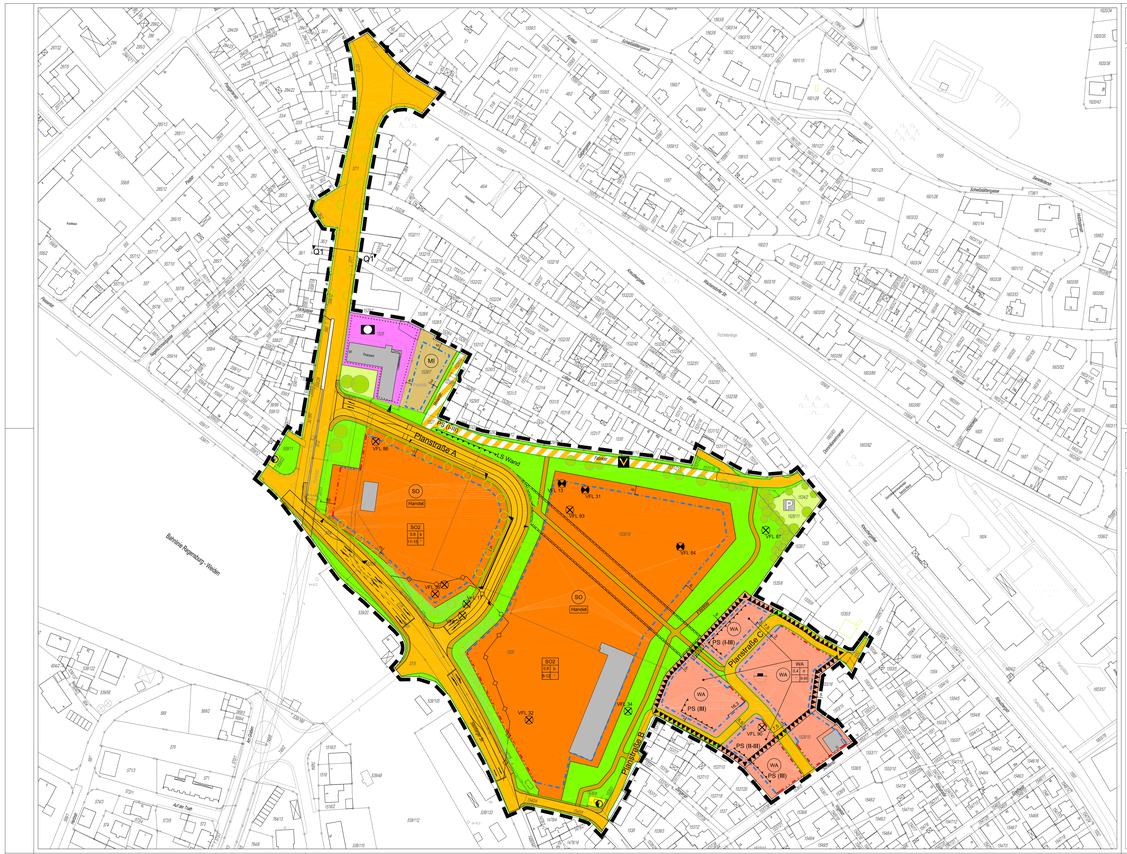


# III. Textliche Festsetzungen 1

## A. Bebauungsplan

### A. 1. Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)**

i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (Bundesgesetzblatt I S. 3316).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO)**

i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).

**Bayerische Bauordnung (BayBO)**

i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 GVBl. S. 588)

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**

d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### A. 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

A. 2. 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

A. 2.1.a SO - Handel (§§ 1(4) und 11(3) BauNVO) mit Einschränkungen

In den Sondergebieten **SO 1-2** sind zulässig

- Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt gem. 2.1.a (2)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften.

A. 2.1.a (1) Im Sondergebiet SO 1 sind außerdem zulässig;

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Diskothek

A. 2.1.a (2) Einschränkung der Sortimente

Die gem. 2.1.a festgesetzten Einzelhandelsbetriebe werden wie folgt begrenzt:

| Sortimente | Größenordnung / max. Verkaufs-fläche | Baugebiets-zuordnung |
|---|---|---|
| **Innenstadtrelevante Sortimente mit Abweichungsmöglichkeit:** | | |
| - Zoowaren, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel | 800 m² 2000 m² | SO 1 und SO 2 SO 2 |
| - Elektro- / Elektrogroßgeräte - Haushalt (weiße Ware) | | |

## A. Bebauungsplan

### A. 1. BODENSCHUTZ:

Eine "Orientierende Untersuchung" (OU) erstellt am 18. Januar 2010 von Tauw GmbH Regensburg, kann bei der Stadt Schwandorf / Sachgebiet Stadtplanung eingesehen werden. Nach Durchführung und Bewertung der OU wird das LRA weitere Erkenntnisse zum ehem. TWF-Gelände treffen.

Auf 9 der Verdachtsflächen hat sich der Verdacht auf Altlasten bestätigt. Diese sind im plandurchgestellt und mit VF-Nr gekennzeichnet.

Im Falle von Erdaushub ist teils mit belastetem bis stark Erdreich zu rechnen, das ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen ist.

Sollten bei Rückbau oder Umnutzung organoleptische Auffälligkeiten auftreten, so ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

### A. 2. ÜBERFLÄCHENWASSER:

Eine Versickerung ist wegen der Bodenbeschaffenheit (geringe Durchlässigkeit) und zur Vermeidung von eventuellen Schadstoffmobilisierungen im Untergrund nicht möglich.

Die max. mögliche Regenwasserableitungsmenge aus dem gesamten Plangebiet in den städtischen Mischwasserkanal ist zu 200 l/s begrenzt. Es sind deshalb Regen/Gräbaffervorrichtungen von den eventuellen Bauherren zu errichten, um diese begrenzte Menge kontrolliert in den Mischwasserkanal abgeben zu können.

### A. 3. DENKMALSCHUTZ:

Auf dem Gelände befindet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Funde unterliegen der gesetzlichen **Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG** und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landesamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

### A. 4. VER- UND ENTSORGUNG:

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßenquerschnitten der B 15 ist gestattungsvertraglich zu regeln.

**Abwasserbeseitigung**
Das Schmutzwasser des Baugebiets erfolgt direkt in das städtische Mischwassersystem. Regenwasser muss durch Rückhaltungen eingeleitet werden.

**Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert.

**Fernwärmeanschluss**
Es wird empfohlen, dass alle Bauvorhaben im Bebauungsplan wegen ihrer zentralen Lage und zur Reduzierung der Umweltbelastung (siehe Luftreinhaltepläne, Dezember 2004) an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Der Wärmebedarf kann über regenerative Energien ergänzt werden.

# III. Textliche Festsetzungen 2

| | | |
|---|---|---|
| - Unterhaltungselektronik (braune Ware)<br>- Leuchten<br>- Fahrräder / Sportgeräte | 800 m² | SO 1 und SO 2 |
| **Nahversorgungsrelevante Sortimente:**<br>- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost | 3000 m²<br>innenstadtrelevante Randsortimente müssen branchenüblich sein und dürfen max. 20% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. | SO 1 |
| **Nicht innenstadtrelevante Sortimente:**<br>- Möbel, Küchenmöbel<br>- Teppiche, Bodenbeläge<br>- Bau- und Heimwerkerbedarf ( Baustoffe, Baueisenwaren, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)<br>- Gartenartikel, Gartenbedarf, - Pflanzen<br>- Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen<br>- Boote und Zubehör | gemäß landesplanerischen Vorgaben | SO 1 und SO 2 |

**Randsortimente**

Bei Einzelhandelsbetrieben müssen innenstadtrelevante R a n d s o rtimente branchentypisch sein, und dürfen insgesamt max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche bzw. max. 100 qm Verkaufsfläche je Einzelbetrieb einnehmen (Ausnahme: Nahrungs- und Genussmittel).

A. 2. 1. a Wohngebiet WA

festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO

Innerhalb des WA wird gem. § 1 Abs.6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2R BauNVO nicht zugelassen werden.

A. 2. 1 b Mischgebiet MI

festgesetzt wird ein "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO

Spielhallen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sog. nicht kerngebietstypische) werden im Mischgebiet weder allgemein (in Obergeschossen) gewerblich geprägten Gebietsteilen) noch ausnahmsweise (in sonstigen Gebietsteilen) zugelassen.".

A. 2. 1 c Fläche für den Gemeinbedarf

Festgesetzt wird gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung.

A. 2. 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)

A. 2. 2 a Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

max. zulässige GRZ festgesetzt gemäß Nutzungsschablone

A. 2. 2. b Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt gemäß Nutzungsschablone

# III. Textliche Festsetzungen 3

A. 2. 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN ( § 9 ( 1 ) 1 BauGB und § 18 BauNVO )

Die mindeste und die maximale Wandhöhe (WH) wird gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

A. 2. 4. BAUWEISE ( § 9 ( 1 ) 1 BauGB und § 22 BauNVO )

Im Sondergebiet SO Handel wird entsprechend § 22 Abs. 4 eine abweichende Bauweise (b) festgesetzt, so dass Gebäudelängen über 50 m möglich sind.

A. 2. 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

2. 5. a Straßenflächen

**Friedrich-Ebert-Straße**

Der Straßenausbau wird gem. Regelschnitt Gl 1 festgesetzt.

**Steinberger Straße (St 2145)**

- Fahrbahn Ausbau 3.Ste 4-spurig
- Fuß- und Radweg: Regelbreite .... m
- Grünweg: Regelbreite 2,0 m

**Karmeliten Straße**

- Bestand
- Ausbau des nördl. Gehweg zu Fuß- und Radweg Regelbreite 3,0 m
- Anbindung an Steinberger Straße und Planstraße B neu herzustellen

**Meiserstraße**

- Verkehrsberuhigte Straße (V)
- Regelbreite mind. 4,5 m
- Geh- und Fahrbahn niveaugleich
- Straßenbegleitende Grünfläche mind. 2,0 m;
- mit Bäumen und Sträuchern (Verhältnis mind. 1 : 2)
- Anbindung an Planstraße A

**Fabrikstraße**

- Verkehrsberuhigte Straße (V) als Lößstraße
- Regelbreite 4,5 m
- Geh- und Fahrbahn niveaugleich
- Straßenbegleitende Grünfläche im Norden
- Anbindung an Meiserstraße und Kreuzbergallee
- Einbahnregelung in Richtung Kreuzbergallee

**Planstraße A - Verbindung von St 2145 und Adenauerbrücke (B 85)**

- Fahrbahn: 3 - spurig
- Fuß- und Radweg: Regelbreite 3,0 m

# III. Textliche Festsetzungen 4

**Planstraße B - Verbindung Karmeliterstraße und Planstraße C:**

- Anliegerstraße
- Fahrbahn: Regelbreite 4,25 m
- Fußweg: Regelbreite 1,25 m; nur einseitig

**Planstraße C - Verlängerung der Vogelstraße und Rüllstraße:**

- Anliegerstraße
- Fahrbahn: Regelbreite 4,5 m
- Fußweg: Regelbreite 1,5 m

**Fuß- und Radwege (FW/RW):**

- Regelbreite 3,0 m
- wassersurchlässige Beläge oder Schotter

**Fuß- und Radweg SO 2 (privat):**

- Haftungsfläche: öffentliche Zugriffsrechte
- Regelbreite 3 m
- Anbindung an öffentl. Planstraße A
- Anbindung an öffentl. Fuß- u. Radweg in Verlängerung der Planstraße C im Osten
- Begfläst von Baumreihe, mind. 1-reihig

2. 5. b Zufahrten

An der Planstraße A und an der Steinberger Straße (St 2145) sind Zufahrten nur zulässig nach Anbindung an Steinberger Straße und Planstraße B neu herzustellen

A. 2. 6. VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Kabelverlegung der neuen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen.

Anbindung an Steinberger Straße und Planstraße B neu herzustellen

A. 2. 7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

2. 7. a Verkehrslärm (ruhend und fließend)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die im Plan gekennzeichneten Bereiche passive Schallschutzmaßnahmes festgesetzt. Entscheidend für die Notwendigkeit ist das in der Verkehrslärmkarte dargestellte Stockwerk, ab der die Maßnahme verbindlich ist.

Eine empfehlenswerte Schutzmaßnahme gegenüber den Verkehrsgeräuschen ist die Grundrissorientierung der Wohnbauvorhaben zur Lärm abgewandten Seite hin.

Hierbei sind Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer sowie sonstige Aufenthaltsräume mit mindestens 8 m² Grundfläche) so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist. Zusätzliche Fenster sind auch an Fassaden mit Überschreitungen möglich.

Ist dies grundrisstechnisch nicht umsetzbar, so kann dort zum Schutz gegenüber den Verkehrsgeräuschen (teilweglastete Vorbauten vorgelegen werden. Besonders für Fenster senkrecht zur Schallquelle ist dass Maßnahme sehr wirkungsvoll, da dort eine Belüftungsmöglichkeit z.B. eines verglasten Balkons von einer leisen Seite möglich ist.

2. 7. b Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe oder Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) weder tags (6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | *LEK, tags* | *LEK, nachts* |
|---|---|---|
| **SO 1** | 60 | 45 |
| **SO 2** | 60 | 45 |

Werden durch Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingents, der Größe der Teilfläche und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten berechneten Immissionskontingente vom tatsächlichen Beurteilungspegel des Vorhabens nicht überschritten werden.

Die Immissionskontingente sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach GI. (3) DIN 45691 zu ermitteln.

Als maßgebliche Immissionsorte gelten alle in der Geräuschkontingentierung GEO.VER.S.UM vom 10.05.2010 genannten Berechnungspunkte.

Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung od. Nutzungsänderung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans ist anhand von gutachtlichen Unterlagen nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionskontingenten an den planlich festgesetzten Immissionsorten nicht überschreiten, hinsichtlich deren Höhenlage gilt Abschnitt A.1.3 der TA Lärm.

2. 7. c Lärmvorsorge

Im Sondergebiet 1 wird im Bereich zwischen der Fabrikstraße und der Planstraße A eine Lärmschutzwand von 4m Höhe ab OK Fabrikstraße festgesetzt. Die Lage und Länge dieser aktiven Schallschutzmaßnahme wird planlich festgesetzt.

2. 7. d Luftverunhalung - Luftverunreinigende Stoffe und Geruch

Bei Erzeugung von luftverunreinigenden Stoffen (z.B. Blockheizkraftwerk) oder bei Aufreten von Gerüchen (Gaststätten, Blockheizkraftwerk, ...) ist eine Vertäglichkeitsprüfung der zuständigen Fachbehörde Immissionsschutz vorzulegen.

A. 2. 8. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

2. 8. a Veränderung des Urgeländes:

Das Urgelände darf im Bereich der nachgewiesenen Altlastenverdachtsflächen nur verändert werden, wenn dies keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser hat. Etwaige Bodenveränderungen sind vorab mit der zuständigen Fachbehörde Bodenschutz beim Landratsamt Schwandorf abzustimmen.

2. 8. b Auffüllung WA:

Das Gelände im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) muss auf die Höhe der geplanten Erschließungsstraßen aufgefüllt werden, wobei das geplante Gelände an die vorhandenen bebauten Grundstücke der angrenzenden Wohngebiete anzupassen ist.

# III. Textliche Festsetzungen 5

2. 7. b Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe oder Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) weder tags (6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | *LEK, tags* | *LEK, nachts* |
|---|---|---|
| **SO 1** | 60 | 45 |
| **SO 2** | 60 | 45 |

Werden durch Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingents, der Größe der Teilfläche und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten berechneten Immissionskontingente vom tatsächlichen Beurteilungspegel des Vorhabens nicht überschritten werden.

Die Immissionskontingente sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach GI. (3) DIN 45691 zu ermitteln.

Als maßgebliche Immissionsorte gelten alle in der Geräuschkontingentierung GEO.VER.S.UM vom 10.05.2010 genannten Berechnungspunkte.

Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung od. Nutzungsänderung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans ist anhand von gutachtlichen Unterlagen nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionskontingenten an den planlich festgesetzten Immissionsorten nicht überschreiten, hinsichtlich deren Höhenlage gilt Abschnitt A.1.3 der TA Lärm.

2. 7. c Lärmvorsorge

Im Sondergebiet 1 wird im Bereich zwischen der Fabrikstraße und der Planstraße A eine Lärmschutzwand von 4m Höhe ab OK Fabrikstraße festgesetzt. Die Lage und Länge dieser aktiven Schallschutzmaßnahme wird planlich festgesetzt.

2. 7. d Luftverunhalung - Luftverunreinigende Stoffe und Geruch

Bei Erzeugung von luftverunreinigenden Stoffen (z.B. Blockheizkraftwerk) oder bei Aufreten von Gerüchen (Gaststätten, Blockheizkraftwerk, ...) ist eine Vertäglichkeitsprüfung der zuständigen Fachbehörde Immissionsschutz vorzulegen.

A. 2. 8. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

2. 8. a Veränderung des Urgeländes:

Das Urgelände darf im Bereich der nachgewiesenen Altlastenverdachtsflächen nur verändert werden, wenn dies keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser hat. Etwaige Bodenveränderungen sind vorab mit der zuständigen Fachbehörde Bodenschutz beim Landratsamt Schwandorf abzustimmen.

2. 8. b Auffüllung WA:

Das Gelände im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) muss auf die Höhe der geplanten Erschließungsstraßen aufgefüllt werden, wobei das geplante Gelände an die vorhandenen bebauten Grundstücke der angrenzenden Wohngebiete anzupassen ist.

# III. Textliche Festsetzungen 6

## A. 3. Örtliche Bauvorschriften gem. BayBO

A. 1. 1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

3. 1. a WA - Wohngebiet:

Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

Dachgube:

- nur bei einer steilen Dachneigung ab 35° zulässig
- max. Breite von 1,40 und max. Höhe von 1,10 m

Zwerchgebiet:

- müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen
- Breite max. 1/3 der Hausbänge
- Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m

3. 1. b SO Handel:

Im Sondergebiet Handel gelten folgende Festsetzungen:

**Gesamtgestaltung:**

- Der Zugangsbereich, der der Innenstadt zugewandt ist, muss attraktiv und einladend gestaltet sein. Direkt an der Friedrich-Ebert-Straße muss ein städtebaulicher Achtzi- für das TWF-Gelände entstehen, z.B. durch einen herausgegenden Baukörper (Aufnahme der Baufluch Friedrich Ebert Straße). Der Eingangsbereich ist dem Platz (Grünbereich) zuzuordnen. Die Zufahrung muss an der Innenstadt abgewandten Seite erfolgen.
- Die Planungsbefugnis SO Handel sind durch eine attraktive Gesamtgestaltung zu entwickeln, d.h. sowohl durch eine ansprechende Architektur der Baukörper als auch der Freiflächen als Aufenthaltsräume.

**Flachdach:**

- Flachdächer sind nach dem grünordnerischen Festsetzungen begrünt auszubilden.

**Fassadengestaltung:**

- Lange Fassaden - ab 40 m - sind entweder durch bauliche Elemente zu gliedern oder hochwertig auszubilden.
- Große Fassadenflächen sind nicht erlaubt.
- Die Fortgestaltung ist mit der Stadtverwaltung (Stadtplanung) abzustimmen

3. 1. c Sonnenreflektoren

Für alle Planungsgebiete gilt:

- Sonnenreflektoren sind nur innerhalb geneigter Dachflächen oder Wandflächen zulässig.

3. 1. d Werbeanlagen:

Für alle Planungsgebiete gilt:

- Werbeflächen über 2 qm sind direkt am Gebäude anzubringen. Greife Werbeflächen sind nicht zulässig.
- Werbegröße müssen einen Mindestabstand von 10 m zu den Straßenbegrenzungslinien einhalten. Pro Sondergebiet ist nur ein Pylon erlaubt. Die max. Höhe ist entsprechend der jeweils zulässig Wandhöhe beschränkt.

# III. Textliche Festsetzungen 7

A. 3. 2. EINFREIDUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

- Zaunhöhe dort max. 1,20 m betragen.
- Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

A. 3. 2. a Straßenseitig

- Maschendrahtzäune sind unzulässig.

A. 3. 2. b Rückwärtige Grundstücksgrenzen

- Holz-, Metall- und eingepflanzte Drahtzäune, sowie "lebende Zäune" mit einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Feldahorn, Haselnuss, Liguster, Weißdorn sind zugelassen.

A. 3. 3. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSER

Im Planungsgebiet wurde der Altlastenverdacht mittels einer Orientierenden Untersuchung gem. § 2 Nr. 3 BBodSchV (10) überprüft , aus denen sich folgende Festsetzungen ergeben.

A. 3. a Altlastenuntersuchungen

Im Bereich der Verdachtsflächten mit mittlerem und hohen Gefährdungspotential (VFL 13, VFL 31, VFL 84), die im Zuge der Orientierenden Untersuchung aufgrund von noch bestehenden Gebäudeteilen nicht erkundet werden konnten, sind nach Abschluss der Rückbauarbeiten Beweisführungsuntersuchungen durchzuführen.

A. 3. b Grundwassermonitoring

Die Ergebnisse der vorliegenden Grundwasseruntersuchungen sind durch weitere Beprobungen und Analysen (z.B. halbjährlich, bei unterschiedlichen Grundwasserständen oder nach länger dauernden Niederschlagsphasen) zu überprüfen.

A. 3. c Entnorung

Bei Bodenveränderungen ist der Erdaushub von bestätigten Altlastenverdachtsflächen ordnungsgemäß zu entsorgen.

A. 3. 4. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Anfallendes Dachflächenwasser der Gebäude und Niederschlagswasser auf den Baugbietsflächen müssen nach den entsprechender Rückhaltung in den städtischen Kanal eingeleitet werden. Bleichabdeckungen sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind.

A. 3. 5. FEUERUNGSANLAGEN

Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe von Aufenthaltsräumen hochzuziehen. In Nebengebäuden können keine Feuerungsanlagen zulässig sein.

A. 3. 6. BRANDSCHUTZ

Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundschutz gewährleistet. Der Vollschutz ist von den zukünftigen Nutzern der Flurstücke nachzuweisen.

A. 3. 7. ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

# IV. Textliche Hinweise 1

## A. Bebauungsplan

### A. 1. BODENSCHUTZ:

Eine "Orientierende Untersuchung" (OU) erstellt am 18. Januar 2010 von Tauw GmbH Regensburg, kann bei der Stadt Schwandorf / Sachgebiet Stadtplanung eingesehen werden. Nach Durchführung und Bewertung der OU wird das LRA weitere Erkenntnisse zum ehem. TWF-Gelände treffen.

Auf 9 der Verdachtsflächen hat sich der Verdacht auf Altlasten bestätigt. Diese sind im plandurchgestellt und mit VF-Nr gekennzeichnet.

Im Falle von Erdaushub ist teils mit belastetem bis stark Erdreich zu rechnen, das ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen ist.

Sollten bei Rückbau oder Umnutzung organoleptische Auffälligkeiten auftreten, so ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

### A. 2. ÜBERFLÄCHENWASSER:

Eine Versickerung ist wegen der Bodenbeschaffenheit (geringe Durchlässigkeit) und zur Vermeidung von eventuellen Schadstoffmobilisierungen im Untergrund nicht möglich.

Die max. mögliche Regenwasserableitungsmenge aus dem gesamten Plangebiet in den städtischen Mischwasserkanal ist zu 200 l/s begrenzt. Es sind deshalb Regen/Gräbaffervorrichtungen von den eventuellen Bauherren zu errichten, um diese begrenzte Menge kontrolliert in den Mischwasserkanal abgeben zu können.

### A. 3. DENKMALSCHUTZ:

Auf dem Gelände befindet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Funde unterliegen der gesetzlichen **Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG** und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landesamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

### A. 4. VER- UND ENTSORGUNG:

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßenquerschnitten der B 15 ist gestattungsvertraglich zu regeln.

**Abwasserbeseitigung**
Das Schmutzwasser des Baugebiets erfolgt direkt in das städtische Mischwassersystem. Regenwasser muss durch Rückhaltungen eingeleitet werden.

**Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert.

**Fernwärmeanschluss**
Es wird empfohlen, dass alle Bauvorhaben im Bebauungsplan wegen ihrer zentralen Lage und zur Reduzierung der Umweltbelastung (siehe Luftreinhaltepläne, Dezember 2004) an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Der Wärmebedarf kann über regenerative Energien ergänzt werden.

# IV. Textliche Hinweise 2

**Regenerative (erneuerbare) Energien:**
Die Installation von Sonnenanlagen auf den Gebäuden wird empfohlen.

**Fernmeldesicherichtung**
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Bestehende Anlagen sind grundsätzlich bei der Bauausführung zu schützen, bzw. zu sichern.

Für den notwendigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Kundschaft sind zum gegebenen Zeitpunkt in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern die erforderlichen Trassen, Beginn und Ablauf zur Errichtung/Lenkungsmaßnahmen im Planungsbereich dem "Zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg", Siemensstraße 9, 93055 Regensburg, Tel. (094) 707-6012 , so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**A.5: IMMISSIONSSCHUTZ**

A. 5. 1. Lärmschutz:

Der Baueldplanung liegt eine schalltechnische Vertäglichkeitsuntersuchung vom Mai 2010 zugrunde.

5. 1. a Verkehrslärm

Tagsüber werden im geplanten WA-Gebiet hinsichtlich des Verkehrslärms die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten, nachts ergeben sich Orientierungswertüberschreitungen bis maximal 2 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für betroffene Gebäudeseiten kann den Belangen des Schallschutzes in Bezug auf den Verkehrslärm in ausreichendem Maß Rechnung getragen werden.

5. 1. b Gewerbelärm

Hinsichtlich des von den gewerblich genutzten Sondergebietsflächen zu erwartenden Gewerbelärms können Konflikte mit den benachbarten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, wenn die ermittelten Emissionskontingente und die daraus resultierenden Immissionskontingente eingehalten und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Mit dem Bauantrag ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Schallleistungspegel eingehalten werden.

5. 1. c Lärmvorsorge

Zur Lärmvorsorge im Zusammenhang mit dem Neubau der Planstraße A sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der aktive Schallschutz z.B. in Form einer LS-Wand ist im Bebauungsplan in Bezug auf Lage und Höhenentwicklung festgesetzt.

A. 5. 2 Luftreinhaltung:

5. 2. a Luftreinhaltepläne

Für die Gorße Kreisstadt Schwandorf wurde im Jahr 2004 aufgrund der Feinstaubbelastung ein Luftreinhalteplan erstellt und in Kraft. Zur Vermeidung von Feinstaub werden Empfehlungen ausgesprochen die zum Beispiel den Hausbrand, Verkehr, Staubverwirbelung während der Bauphasen, betreffen.

5. 2. b Abführammlung und -leitung in Verbindung mit Geruch

Die Anforderungen der VDI 2160 (Abluftreinemlung in Gebäuden und auf Grundstücken) sind nachweislich(Gutachten) zu erfüllen.

# IV. Textliche Hinweise 3

**A. 6. UNFALLVERHÜTUNGSVORSCHRIFTEN**

Angesichts der vielen, dermalen und inhaltlichen Aufnahme, der auf dem TWF-Gelände bekannten Schadstoffe bei teilweise nachhaltbelibenem und teilweise unbekannten Bodenbewegungen muss beim Rückbau des TWF-Geländes die Gefährdung des Menschen auf dem Wirkungsfeld Boden- Mensch vermieden und bei der Planung berücksichtigt werden.

Auf die Einhaltung geltender Unfallverhütungsvorschriften, auch für die Bauausführung, wird hingewiesen.

**A. 7. BRANDSCHUTZ**

**Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr**

Die Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat wird empfohlen, um notwendige Beschaffungen für die Feuerwehr bezügl. des Einsatzkräftschutzes koordinieren zu können.

**Erschließung für Feuerwehreinsätze**

Für Gewerbebauten mit einer Grundfläche von mehr als 5000 qm muss eine Feuerwehrumfahrt geplant werden. Sollte ein Löschwasserbehälter erforderlich werden, ist eine ausreichende Feuerwehrzufahrt zu planen.

**Löschwasserversorgung**

Für die Genehmigungsfähigkeit des "individuellen Gebäudes" können sich bei einem den Grundschutz übersteigenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben.

Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann im Einzelfall nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden. Der Hydrantenplan ist von Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

**Wechselbeziehungen zw. Planungsbereich und anderen Gebieten**

Bei der Anlaidung von Betrieben, von denen eine besondere Brandgefahr ausgeht oder bei denen die Brandgefahr nicht einfach zu bestimmen ist, ist Rücksprache mit dem Kreisbrandrat zu nehmen. Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat bzw. dessen Vertreter sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14095 zu fertigen.

Auf das Merkblatt "Einsatzpläne" des Bayer. Landesamtes für Brand und Katastrophenschutz wird hingewiesen.

A. 7. 1. GASANSCHLUSS

**Versorgungseinrichtungen der Ferngas Nordbayern GmbH**

Im Bereich der Baufeldplanung befinden sich Trassenrechte der auf Bayern betriebenen Ferngasleitungen – in roter Farbe – dargestellt angezeichnet, diese sind vorsorglich in das Original-Planwerk übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zutreffenden Auflagen und Hinweise des Merkblatts der E.ON Ruhrgas AG sinngemäß für alle vorhandenen FGN Leitungen gelten.

# I. Planliche Festsetzungen 1

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (§ 6 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Handel — Sondergebiete für Handel
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- b — abweichende Bauweise i. V. m. A.2.4.
- 1 Art der Nutzung; 2 max. zulässs. Grundflächenzahl (GRZ); 3 Bauweise; 4 max. Anzahl der Vollgeschosse; 5 max. / max. Wandhöhe
- Handel — Sondergebiete für Handel
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise i. V. m. A.2.4.
- 1 Art der Nutzung; 2 max. zulässs. Grundflächenzahl (GRZ); 3 Bauweise; 4 max. Anzahl der Vollgeschosse; 5 max. / max. Wandhöhe
- 3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Einbahnbereich (s. V. mit A.2.5.b)
- Einfahrt (s. V. mit A.2.5.b)

# I. Planliche Festsetzungen 2

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsfläche Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 