TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkung
Innerhalb der gewerblichen Bauflächen im Sinne des § 8 der BauNVO werden durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel folgende Nutzungen vorgenommen:
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und den gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (gemäß § 1Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bauliche Anlagen im Sinne des Art.2 Abs.4 Nr.10 und 16 BayBO sowie Spielotheken, um schädlichen Umwelteinwirkungen vorzubeugen
- Geruchsintensive Betriebe, wie z.B. Lackierereien oder lebensmittel verarbeitende Betriebe
- Erschütterungsrelevante Anlagen dürfen nur im Einvernehmen mit der Großen Kreisstadt errichtet und betrieben werden.

1.2. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz
Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist nur die Errichtung von sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen wie Umkleiden, Tribünen, Sporthalle und ähnliches zulässig.
Hierfür darf maximal ein Fünftel der Fläche in Anspruch genommen werden.

1.3 Gewerbegebiet Betriebswerk Regentalbahn AG
gemäß dem Planfeststellungsbeschluss der Regierung der Oberpfalz vom 01.02.2005 für „die Errichtung eines Bahnbetriebswerkes zur Instandhaltung für Schienenfahrzeuge" ist diese Fläche festgesetzt. Die baulichen Anlagen sowie die Freiflächengestaltung sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 17 i.V.m. § 20 BauNVO) maximal zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone:
GemE 1 = 2. 0,7
Sportfläche: 0,2

2.2 Baumassenzahl BMZ (gem. § 17 i.V.m. § 21 BauNVO)
GemE 1 = 2. 6,0

2.3 Gebäudehöhe
Die maximale Firsthöhe wird für die gewerblichen Flächen ebenso wie für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz mit 10,0 m festgesetzt. Höchstzulässig ist jedoch eine Baumasse, die oberkante der Decke der fertigen Straße bezogen auf die Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche. Technische Aufbauten, welche die Höhe nur in funktional erforderlichem Masse überschreiten, sind zulässig. (z.B. Aufzugsschächte)

3. Bauweise, Baugrenze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet durch Baugrenzen umfasst. Vorrangig hierzu gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und
innerhalb der Sportplatzfläche ist der Standort für sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäude beliebig wählbar, die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.

4. Örtliche Bauvorschriften
(gem. Art. 91 Abs. 1 BayBO)

4.1. Gestaltung baulicher Anlagen
4.1.1 Als Konstruktionen des Mauerwerks-, Stahl-, und Holzbaus sind zulässig. Die Konstruktionen sind mit Putz zu versehen oder zu verkleiden.
4.1.2 Zulässig sind Flach-, Pult-, und Satteldächer. Die Firstrichtung ist in Gebäudelängsrichtung anzuordnen. Der Belichtung dienende Aufbauten sind nur in funktional erforderlichem Umfang zulässig.
4.1.3 Die Fassaden müssen sich in ihrer Gestaltung in die Umgebung einfügen. Glänzenden Oberflächenmaterialien (structural glazing) oder grelle Farben sind unzulässig.

4.2. Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen (gem. § 12 und 14 BauNVO)
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze und Parkdecks sind zulässig. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der IM-Bekanntmachung vom 12.02.1978 zum Vollzug (Stellplatzrichtlinie). In den Randlagen des Gewerbegebietes (nördlich der nördlichen Gebäude und südlich der südwestlichen Gebäude) sind aus Immissionsgründen Stellplätze, Lager- und Abstellflächen jeglicher Art unzulässig. (z.B. Abfallmulden, Schrottcontainer, Fertigprodukte lager)

4.3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Als Nebenanlagen gelten untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Nebenanlagen (S v. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien.

4.4. Führung von Versorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Kabelverlegung der Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

4.5. Einfriedungen
Für die Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur sockellose Zäune mit einer maximal zulässigen Höhe von 2,0m zugelassen. Mauern oder flächenhaft geschlossene Einfriedungen dürfen nur aus betrieblich unbedingt erforderlichen Gründen errichtet werden. Diese sind genehmigungspflichtig.
Im Bereich der Freisportanlagen sind entlang der Bahnstrecke Schwandorf-Furth im Wald entsprechende Schutzeinrichtungen (Ballfangzäune) zu errichten, um eine Betriebsgefährdung der Dt. Bahn auszuschließen. Ferner sind alle bebauten Grundstücke längs der Bahngrenzmitgrenze wirksam einzufrieden.

4.6. Werbeanlagen (gem. Art. 72 BayBO)
Im öffentlichen Straßenraum sind Werbe- und Hinweisschilder nur auf den dafür von der Stadt vorzusehenden Sammelteilen zulässig. Mit Gebäuden fest verbundene und freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Bauhöhen zulässig, auf dem Dach sind sie nicht zulässig.
Werbeanlagen sind in die Gestaltung der Fassade zu integrieren. Bei Leuchtelementen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen sind in jeder Größe genehmigungspflichtig.

4.7. Müllbehälter
Container- und Mülltonnenstellplätze sind in den baulichen Zusammenhang der Gebäude zu integrieren. Von öffentlichen Verkehrswegen einsehbare Abfallsammelstellen sind abzuschirmen und einzugrünen. Betriebliche Abfallbeseitigung ist nach den üblichen Bestimmungen der Stadt Schwandorf zu erbringen. Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landratsamtes Schwandorf entsorgt. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Schwandorf sind einzuhalten.

4.8. Gebäudeorientierung
In den nördlichen und südwestlichen Randbereichen des Planungsgebietes sind bevorzugt lärmarme Bereiche, wie z.B. Lagerhallen vorzusehen. An diesen Randlagen müssen die Gebäude zudem parallel zu den Bahnstrecken errichtet werden, um eine Schallabschirmung aus dem Planungsgebiet in Richtung der hinter den Bahnlinien liegenden Wohnbebauung zu erreichen. Betriebshöfe sind hier nur Richtung Süden bzw. Norden, d. h. jeweils zum Gewerbegebiet hin, zulässig. Zu den Randlagen hin dürfen an diesen beiden Seiten (Norden und Südwesten) keine öffentlichen Fenster und/oder Türen an den Gebäuden sein. Tore sind an der Südwestseite ebenfalls unzulässig. Lkw- Verkehr und Verladebereich zur Nachtzeit sollte, zumindest im Nahbereich der benachbarten Wohnhäuser, vermieden werden

5. Immissionsschutz
5.1 Schallschutztechnische Festlegungen
Zusätzlich zu der in 1. festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind nur Betriebe und Anlagen nach § 8 BauNVO zulässig, d.h. nicht erheblich belästigenden Gewerbegebiete, mit folgenden Maßgaben zulässig:
Die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. die Orientierungswertanteile der einzelnen Gewerbeflächen lauten:

Gewerbefläche	max. L_W'' A in dB(A)/m² tags/nachts	Orientierungswertanteile in dB(A) für den jeweiligen Immissionsort					
		IO A Tag/Nacht	IOB Tag/Nacht	IOC Tag/Nacht	IOD Tag/Nacht	IOE Tag/Nacht	IOF Tag/Nacht
GEmE 1	54/44,5	36,5/27	37,7/28,2	36,8/27,3	43,1/33,6	41,8/34,3	32,8/23,3
GEmE 2	58/48	41,3/31,3	38,8/28,8	36,0/26,0	37,5/27,5	38,6/28,6	38,4/28,4
GEmE 3 (Fläche der Betriebsstätten Abgrenzung s. Lärmgutachten)	50/40	41,4/36,4	42,1/37,1	38,1/33,1	36,3/31,3	34,1/29,1	34,0/29,0

Gewerbefläche	max. L_W'' A in dB(A)/m² tags/nachts	Teilbeurteilungspegel in dB(A) für den jeweiligen Immissionsort			
		IO Tag/Nacht	IO Tag/Nacht	IO Tag/Nacht	IO Tag/Nacht
GEmE 1	54/44,5	35,1/25,6	35,6/27,1	35,3/25,8	
GEmE 2	58/48	34,4/24,4	46/36	43,1/33,1	
GEmE 3 (Fläche der Regentalbahn Abgrenzung s. Lärmgutachten)	50/40	34,8/29,8	44,5/39,5	39,3/34,3	

Unabhängig von der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen die Geräuschimmissionen, die ein Betrieb auf den berechneten Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes hervorruft, die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstaben b) TA Lärm von 65/50 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten.
Für den Fall eines notwendigen schalltechnischen Nachweises bezüglich des Betriebsumfangs und Ablaufs eines ansiedlungswilligen Betriebes ist darauf zu achten, dass die berechneten Orientierungswertanteile (Tabelle A) für die entsprechende Teilfläche an den jeweiligen Immissionsorten nicht überschritten werden. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Betriebsumfangs und Ablaufs eines ansiedlungswilligen Betriebs vorzulegen, das die Einhaltung der berechneten Teilbeurteilungspegel bzw. Orientierungswertanteile an den jeweiligen Immissionsorten nachweist.

5.2 Luft
Im Planungsgebietsbereich sind nur Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belastungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Lackierereien und Lebensmittelverarbeitende Betriebe sind somit unzulässig. Derartige Emissionen sind auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu beverkstelligen.

6. Bodendenkmäler
Im gesamten Bereich des Bauleitplanes, in erster Linie in den Bereichen der beiden Gewerbegebiete GemE1 und GemE 2 östlich bzw. nördlich der Birkenhofstraße, müssen im Vorgriff der Bauvorhaben archäologische Untersuchungen stattfinden.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Es ist anzuraten, die Erdarbeiten rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn durchführen zu lassen, damit durch eine möglicherweise notwendig werdende archäologische Ausgrabung keine zeitliche Verzögerung des Bauvorhabens eintritt. Bei rechtzeitiger Terminierung (3-4 Wochen voraus) kann die fachliche Aufsicht durch Mitarbeiter des BLfD erfolgen. Bei Personalmangel oder kurzfristig benötigter archäologischer Betreuung ist auf Fachpersonal einer Grabungsfirma zurückzugreifen. Im Falle dass Bodendenkmäler aufkauchen, muss eine fachgerechte Ausgrabung und Dokumentation erfolgen, deren Kosten der Maßnahmenträger zu tragen hat. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

7. Grünordnung
7.1.1 Allgemeine Vorgaben
Zuordnungsfestsetzungen (§ 1a BauGB)
Alle im Plan als Flächen für Maßnahmen „zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellten Flächen werden als Ausgleichsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Eingriff des Plangebietes zugeordnet.
Hierzu ist eine anteilmäßige privaten Ausgleichsflächen sind dem „GE Betriebsstätte Regentalbahn" zugeordnet. Der noch verbleibende Ausgleichsbedarf ist von der Regentalbahn zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen.
Die öffentlichen Ausgleichsflächen werden dem restlichen Bebauungsgebiet vorrausichtlich Eingriff zugeordnet. Des weiteren werden die Flur-Nr. 436 und 438 der Gemarkung Ettmannsdorf dem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen zugeordnet.

7.1.2 Durchführung
Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen.
Die Durchführung dieser Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erfolgt durch die Stadt bzw. dem Landkreis Schwandorf. Die Randbereiche des GEmE1 und des Sportplatzes sind gem. der Pflanzdarstellung als Strauchpflanzung herzustellen. Die Artenauswahl erfolgt gem. Pflanzliste D.
Die öffentliche Ausgleichsfläche südlich der Birkenhofstraße im Anschluss an das Regenrückhaltebecken wird entsprechend der sich im östlichen Anschluss befindlichen privaten Grünfläche als Baumhain ausgeführt. Hierzu ist eine artenreiche Wiese anzulegen, die gem. dem Hinweis der Planzeichnung mit 12 großkronigen Laubbäumen hainartig in Gruppen zu bepflanzen ist. Die Wiese ist extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr inklusive Mähgutentfernung zu pflegen (Alternativ: Beweidung). Die Artenauswahl erfolgt gem. Pflanzliste B.
Private Grünflächen / Ausgleichsflächen
Die privaten Grünflächen dienen zum Ausgleich und Ersatz für die Fläche „GE Betriebsstätte Regentalbahn" hat durch den Eigentümer dieser Flächen, der Regentalbahn AG, zu erfolgen. Die Fläche wird als Baumhain ausgeführt. Hierzu ist eine artenreiche Wiese anzulegen, die gem. dem Hinweise der Planzeichnung mit 28 großkronigen Laubbäumen hainartig in Gruppen zu bepflanzen ist. Die Wiese ist extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr inklusive Mähgutentfernung zu pflegen (Alternativ: Beweidung). Die Artenauswahl erfolgt gem. Pflanzenliste B.
Die Pflanzmaßnahmen sind jeweils in der auf die Fertigstellung der Rohplanie folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzflächen sind ohne Pestizideinsatz zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten gem. der beiliegenden Pflanzliste, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt als Mischpflanzung aus Sträuchern und Heistern gem. Pflanzliste D.
Die Pflanzmaßnahmen sind jeweils in der auf die Fertigstellung der Rohplanie folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzflächen sind ohne Pestizideinsatz zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

7.2. Gründrodnung auf Bauflächen
7.2.1 Freiflächen
Die Versiegelung der Grundstücke ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke in den Abschnitten GEmE1 und GEmE2 sollte 70 % nicht überschreiten. Befestigte Flächen, sind, sofern nicht andere Nutzungsvorschriften die Versiegelung erfordern, mit wassergebundener bzw. wasserdurchlässiger Oberfläche zu errichten.
7.2.2 Grünflächen
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.
In den Abschnitten GEmE1 und GEmE2 sind je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Artauswahl erfolgt gem. Pflanzliste B.
In dem Abschnitt „GE Betriebsstätte Regentalbahn" sind in den privaten Grünflächen südlich der Birkenhofstraße, gem. Hinweis der Planzeichnung, mindestens 16 großkronige Laubbäume hainartig in Gruppen zu pflanzen. Die Artauswahl erfolgt gem. Pflanzliste B.
Entlang der Birkenhofstraße ist eine 3 m breite Grünfläche zwischen Festsetzung großkronige Laubbäume zu pflanzen. Im Ein- und Ausfahrtsbereich kann vom Pflanzabstand abgewichen werden. Auf die Entwicklung und Erhaltung der Baumallee ist besonders zu achten. Die Artauswahl erfolgt gem. beiliegender Pflanzliste C.
Die Pflanzmaßnahmen sind jeweils in der auf die Fertigstellung der Rohplanie folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzflächen sind ohne Pestizideinsatz zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

FORTSETZUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2.3 Stellplätze
Die Befestigung von Stellplätzen ist in versickerungsfähiger Weise auszuführen, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge, sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Versiegelung erfordern. In den Abschnitten GEmE1 und GEmE2 ist für je 8 Stellplätze die Pflanzung eines großkronigen Laubbaums zwingend. In dem Abschnitt „GE Betriebsstätte Regentalbahn" entgegen der Pflanzung mit großkronigen Laubbäumen gem. Festsetzung der Planzeichnung. Die Artauswahl erfolgt gem. Pflanzliste A. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

7.2.4 Regenwasserrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, über die belebte Bodenschicht in offene Mulden oder über Rigolen zu versickern.

7.2.5 Pflanzliste
Pflanzliste A (Straßenbäume)
Baumart und Qualität: Sophora japonica (Schnurbaum),
Lärmschutzwallbepflanzung längs der Zufahrtsstraße des Baufeldes:
Der Bauherr hat durch die gewählte Errichtung einer Einfriedung ohne Öffnungen auch Sorge dafür zu tragen, dass ein Betreten bzw. Befahren des Bahngeländes ausgeschlossen wird. Die Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
Die Einfriedungen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebes ausgeschlossen ist. Bepflanzung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen des Eisenbahnbetriebes sicher ausgeschlossen.
Anträge auf Baugenehmigung für einzelne Baumaßnahmen entlang der Bahngrenzmitgrenzen sind der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Nürnberg, Sandstr. 33 – 40, 90443 Nürnberg zur Stellungnahme vorzulegen.
Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen erforderlich werden, so ist mit der DB Netz AG, Anlagenmanagement das Regionalnetzes Oberpfalz eine kostenpflichtige Kranvereinbarung mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung abzuschließen.

4. Energieversorgung
Für die Versorgung des Baugebiets werden nach Möglichkeit alternative Energien empfohlen, wie z.B. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

5. Dächer und Dachaufbauten
Im Gewerbegebiet sollen Blechdächer nur ausgebildet werden, wenn sie dauerhaft mit einer nichtmetallischen Erdbeschichtung gegen Korrosion geschützt sind.

6. Niederschlagswasserversickerung
Soweit gewammeltes Niederschlagswasser (z.B. Dachwasser) erlaubnisfrei auf den Baugrundstücken versickert werden soll, sind die Bestimmungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (TRENOG) zu beachten.
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht in Abhängigkeit abgeleitet und zum Versickern gebracht werden. Falls diesbezügliche Absichten bestehen, ist der DB Netz AG, Immobilienmanagement, Richelstraße 3, 80634 München ein Antrag auf Gestattung mit hydraulischer Berechnung zur Prüfung und ggf. Gestattung vorzulegen.
Versickerung von Niederschlagswasser:
Schalltechnischtechnische Festsetzungen
Die Tabelle in der Festsetzung 5.1 bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb jeweils denjenigen technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einzeln) Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstückes ein Schallleistungspegel von LW' entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestraht würde.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß PlanzV von 1990

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 GEmE — Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Festsetzung erfolgt gemäß Nutzungsschablone
2.1 (0,7) (0,2) GFZ = Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO
2.2 8 bzw. 2 BMZ = Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
2.3 H = 10 bzw. 14m maximale Firsthöhe über OK Erschließungsstraße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsfläche
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Gehwege
6.4 Parkstreifen

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)
7.1 Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)

9. Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
9.1 öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung
Sportplatz
9.2 private Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1 öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche
private Grünfläche als Ausgleichsfläche
Anpflanzen von Bäumen als Ausgleichsmaßnahme
13.2 Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(gemäß § 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
14.3 D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
15.1 LR mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwandorf zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
15.3 Nutzungsschablone
1 = Art der baulichen Nutzung
2 = GRZ
3 = BMZ
4 = maximale Firsthöhe
5a = max. zulässige LWA tags/nachts in dB (A)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. „§ 1 Abs. 4 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Schallschutzwand

PLANLICHE HINWEISE

16. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstück - Nr.
unterirdische Versorgungsleitung (Regenwasser und Schmutzwasserkanal)
RRB Regenrückhaltebecken
Zufahrtswege
1 geplante Bahnanlagen
Baumpflanzung gem. Planfeststellungsbeschluß
Gleisanlagen Regentalbahn
Werkhalle und Bürogebäude Regentalbahn

17. Sonstige Planzeichen
bestehendes Wohn- bzw. Nebengebäude mit Hausnummer

TEXTLICHE HINWEISE

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

2. Anpflanzungen in Abstands-Schutzzonen
Die Neuanpflanzungen sind die nach dem Bayerischen Ausführungsgesetz zum BGB vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze einzuhalten; entlang der Bahnanlagen ist der Mindestabstand so zu wählen, daß eine Beeinträchtigung durch Baumwurf ausgeschlossen ausgeschlossen ist. (Einhaltsmöhe der Pflanzen und Regelschtraum 2.50m von der Gleisachse)
Bei Bepflanzungen in Leitungsbereichen sind entsprechend den dafür geltenden Vorschriften die erforderlichen Schutzabstände einzuhalten bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nachträglich gelegte Leitungen sind in den vorgeschriebenen Schutzabständen an den Anpflanzungen vorbeizuführen. Bei allen Pflanzmaßnahmen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV 939) zu beachten.

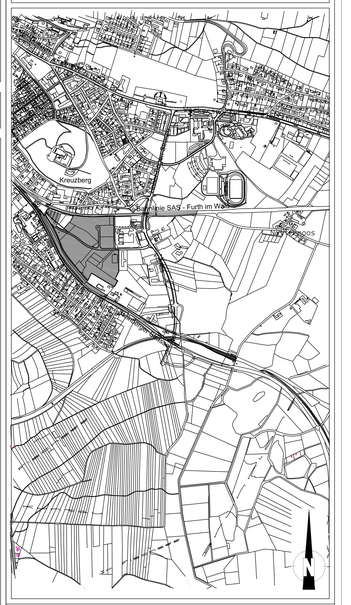
3. Belange der Deutschen Bahn
Alle Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb sind auf Dauer entschädigungslos zu dulden;
Lärmschutzmaßnahmen liegen in der Zuständigkeit des Bauherrn.
Der Bauherr hat durch die gewählte Errichtung einer Einfriedung ohne Öffnungen auch Sorge dafür zu tragen, dass ein Betreten bzw. Befahren des Bahngeländes ausgeschlossen wird. Die Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
Die Einfriedungen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebes ausgeschlossen ist. Bepflanzung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen des Eisenbahnbetriebes sicher ausgeschlossen.
Anträge auf Baugenehmigung für einzelne Baumaßnahmen entlang der Bahngrenzmitgrenzen sind der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Nürnberg, Sandstr. 33 – 40, 90443 Nürnberg zur Stellungnahme vorzulegen.
Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen erforderlich werden, so ist mit der DB Netz AG, Anlagenmanagement das Regionalnetzes Oberpfalz eine kostenpflichtige Kranvereinbarung mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung abzuschließen.

4. Energieversorgung
Für die Versorgung des Baugebiets werden nach Möglichkeit alternative Energien empfohlen, wie z.B. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

5. Dächer und Dachaufbauten
Im Gewerbegebiet sollen Blechdächer nur ausgebildet werden, wenn sie dauerhaft mit einer nichtmetallischen Erdbeschichtung gegen Korrosion geschützt sind.

6. Niederschlagswasserversickerung
Soweit gewammeltes Niederschlagswasser (z.B. Dachwasser) erlaubnisfrei auf den Baugrundstücken versickert werden soll, sind die Bestimmungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (TRENOG) zu beachten.
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht in Abhängigkeit abgeleitet und zum Versickern gebracht werden. Falls diesbezügliche Absichten bestehen, ist der DB Netz AG, Immobilienmanagement, Richelstraße 3, 80634 München ein Antrag auf Gestattung mit hydraulischer Berechnung zur Prüfung und ggf. Gestattung vorzulegen.
Versickerung von Niederschlagswasser:
Schalltechnischtechnische Festsetzungen
Die Tabelle in der Festsetzung 5.1 bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb jeweils denjenigen technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einzeln) Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstückes ein Schallleistungspegel von LW' entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestraht würde.

ÜBERSICHTSPLAN 1:10000



Große Kreisstadt Schwandorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan

GLEISDREIECK

1. Änderung - SATZUNG -

STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG, STADTPLANUNG
SPITALGARTEN 1
92421 SCHWANDORF

Maßstab 1:1000
14.07.2011

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf hat den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 10 Abs1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2006 als Satzung am 25.05.2006 beschlossen.

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde gemeinlich ausgefertigt.
Schwandorf, den 04. Juli 2006
Helmut Hey
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG- INKRAFTTRETEN
Der von Stadtrat als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 05.07.06 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Schwandorf, den 14. Juli 2006
Helmut Hey
Oberbürgermeister

1. Änderung

Änderungsbeschluss:
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Gleisdreieck beschlossen.

Entwurf:
Der Planungs- und Umweltausschuss billigt den Änderungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2011. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.05.2011 bis zum 21.06.2011.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.

Satzungsbeschluss:
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplans 1. d. F. v. 14.07.2011 in der öffentl. Sitzung vom 14.07.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung:
Die 1. Änderung 1. d. F. vom 14.07.2011 wird daraufhin ausgefertigt .
Schwandorf, den 27.07.2011
Helmut Hey, Oberbürgermeister

Bekanntmachung und In- Kraft- Treten:
Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom 28.07.2011 bis einschl. 29.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
01.08.11
Schwandorf, den
Helmut Hey, Oberbürgermeister