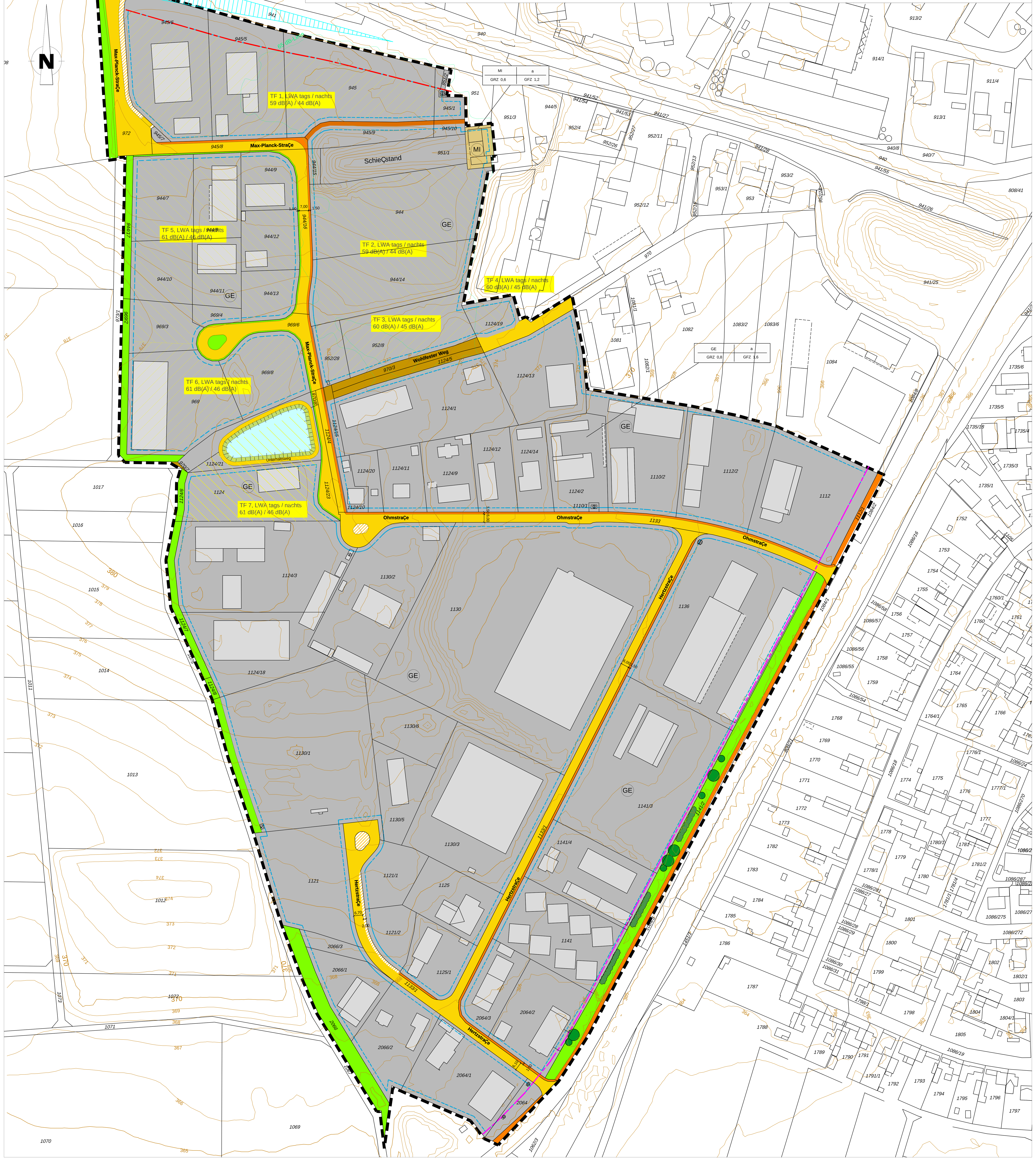
2 7. nderung Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan "Gewerbegebiet West"



4 Festsetzungen und Hinweise durch Text

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden Flªchen als Mischgebiet (MI) nach Ä 6 BauNVO und als Gewerbegebiet (GE) nach Ä 8 BauNVO festgesetzt.
Beim Mischgebiet werden Vergn¿gungsstªtten (Ä 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen f¿r Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie f¿r Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulªssig. Ebenso unzulªssig sind Einzelhandelsflªchen mit innenstadtrelevantem Sortiment, Vergn¿gungsstªtten aller Art (Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Sex- oder Erotik-Shops, Bordelle etc.), Krematorien, Betriebe der Abfallverwertung, Tierverwertung, Schrotthandel und ïverwertung, kerntechnische Anlagen, Betriebe der chemischen GroÇindustrie, Raffinerien, GroÇtanklager, Aufbereitungsanlagen belasteter Bºden und sonstiger belasteter Materialien, Industrieansiedlungen mit hohem Emissionspotenzial. Die Ablagerung belasteter Bºden ist nicht zugelassen.
Ausnahmsweise kann Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment zugelassen werden, wenn er in unmittelbarem Zusammenhang zu einem im Gewerbegebiet ÆWestñ angesiedelten Produktionsbetrieb steht und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflªche einnimmt.
Auch die Errichtung eines kommunalen Wertstoff-/Recyclinghofs ist zulªssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

Das zulªssige HºchstmaÇ der baulichen Nutzung betrªgt:

Gewerbegebiet (GE):	Grundflªchenzahl (GRZ):	0,8	(Ermittlung nach Ä 19 BauNVO)
	Geschossflªchenzahl (GFZ):	1,6	
Mischgebiet (MI):	Grundflªchenzahl (GRZ):	0,6	(Ermittlung nach Ä 19 BauNVO)
	Geschossflªchenzahl (GFZ):	1,2	

3. Bauweise, ¿berbaubare Grundst¿cksflªche und Abstandsflªchen

F¿r das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (Ä 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne einer Zeilenbauweise, mit Gebªudelªngen bis 100 m festgesetzt. Die Zeilenbauweise entspricht einer offenen Bauweise, bei der abweichend von Ä 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO die Gebªude lªnger als 50 m sein d¿rfen.

Die ¿berbaubaren Flªchen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflªchenzahl und Geschossflªchenzahl begrenzt. Zur Bebauung stehen f¿r Hauptgebªude die Flªchen innerhalb der Baugrenzen zur Verf¿gung.
Nebenanlagen im Sinne des Ä 14 BauNVO sind auÇerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen unzulªssig. Abweichend davon sind Nebenanlagen im Sinne des Ä 14 Abs. 2 BauNVO, die f¿r die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wªrme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, auch auÇerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen zulªssig.
Garagen und ¿berdachte Stellplªtze sind bei Grundst¿cksgrenzen zu ºffentlichen Verkehrsflªchen nur innerhalb der Baugrenzen zulªssig.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflªchen nach den Vorgaben der BayBO sind sicherzustellen und haben Vorrang gegen¿ber den dargestellten Baugrenzen.

4. Flªchen f¿r den ¿berºrtlichen Verkehr und Bauverbotszone mit nicht ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Art. 23 BayStrWG i.V.m Ä 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Im Lageplan ist die Bauverbotszone entlang der StaatsstraÇe St2151 auf 20 m und entlang der KreisstraÇe SAD 3 auf 15 m festgesetzt.
Wasser und Abwªsser d¿rfen dem StraÇenkºrper der KreisstraÇe nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der StraÇenentwªsserung darf nicht beeintrªchtigt werden.
Unmittelbare Zugªnge oder Zufahrten von den Grundst¿cken zur StaatstraÇe 2151 sind nicht zulªssig.

5. Stellplªtze und Garagen

Die erforderlichen Stellplªtze sind entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Schwarzenfeld zu ermitteln und nachzuweisen.
Auf den jeweiligen Baugrundst¿cken sind abhªngig vom zu erwartenden Lieferverkehr ausreichend Stellplªtze f¿r LKW vorzuhalten. Falls erforderlich sind die Stellplªtze so anzulegen, dass sie auch auÇerhalb der Betriebszeiten angefahren werden kºnnen.

6. Sichtflªchen / Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke d¿rfen auÇer Zªunen keine neuen Hochbauten errichtet werden.
Wªlle, Sichtschutzzªune, Anpflanzungen aller Art und Zªune sowie Stapel, Haufen u. ª. mit dem Grundst¿ck nicht fest verbundene Gegenstªnde d¿rfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m ¿ber die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig d¿rfen dort genehmiguns- und anzeigefreie Bauten oder Stellplªtze errichtet und Gegenstªnde gelagert werden, die diese Hºhe ¿berschreiten. Dies gilt auch f¿r die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich Sichtflªchen sind mit der StraÇenbauverwaltung abzustimmen.

7. Baukºrper / Gestaltung der baulichen Anlagen

Bauhºhe:
F¿r Betriebsgebªude wird eine max. Traufhºhe von 10 m zugelassen.
Die Traufhºhe wird gemessen von EG-FertigfuÇbodenoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen gedachter, horizontaler Verlªngerung der AuÇenwand mit der DachauÇenflªche. Bei Baukºrpern mit Flachdach gilt als oberer Messpunkt die Oberkante der Attika.
Die max. Hºhe der baulichen Anlagen darf 15 m, gemessen von EG-FertigfuÇbodenoberkante bis zum Dachfirst bzw. bis zum hºchsten Gebªudepunkt, nicht ¿berschreiten.
Die Hºhenbeschrªnkungen gelten nicht f¿r technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, L¿ftungsanlagen, Aufz¿ge. Sie gelten ferner nicht f¿r Belichtungen und freistehende Kamine.

Hºhenbezugspunkt:
Die maximal zulªssige Oberkante des FertigfuÇbodens im Erdgeschoss (OK-FFB-EG) darf bis zu 0,5 m ¿ber dem ermittelten Hºhenbezugspunkt liegen.
Dieser Hºhenbezugspunkt ist aus dem arithmetischen Mittel zwischen dem hºchsten und dem niedrigsten Punkt der an der Parzelle angrenzenden Hºhen der StraÇenverkehrsflªche (ErschlieÇungsstraÇe / Gehweg) zu ermitteln. In die Bauvorlage ist dieser Bezugspunkt in Normalhºhennull (NHN) maÇlich einzutragen.

Gebªudelªnge:
Eine Gebªudelªnge von ¿ber 50 m ist zulªssig, soweit die zulªssige GRZ nicht ¿berschritten wird (Ä 22 BauNVO).

Dªcher:
Es sind alle Dachformen zugelassen.
Flachdªcher, sofern nicht mit Nutzung durch Photovoltaikanlagen belegt, sind zu begr¿nen.

Dacheindeckung:
Farbe: Sªmtliche Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautºne sind zulªssig.
Metalldªcher sind nur zugelassen, wenn sie blendfrei und dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff).

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:
Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass blendfreie Module verwendet werden. Eine Anbringung an Wand- und Dachflªchen ist zulªssig.

8. Aufsch¿ttungen / Abgrabungen / St¿tzmauern

Gelªndeverªnderungen (Aufsch¿ttungen) sind maximal bis zur FFOK EG (FertigfuÇbodenoberkante im ErdgeschoÇ) zulªssig.
Zulªssig sind Terrassierungen, wenn die Bºschungen sich dem nat¿rlichen Gelªndeverlauf anpassen. Auff¿llungen und Abgrabungen ¿ber 1,50 m sind nur dort zulªssig, wo dies aus bautechnischen Gr¿nden unumgªnglich ist.

Hºhere Auff¿llungen sind auch zulªssig zur Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen:
St¿tzmauern im Grundst¿ck sind zulªssig, wenn ihr Abstand von der Grundst¿cksgrenze mindestens die Ansichtshºhe der St¿tzmauer betrªgt. Die max. Ansichtshºhe von St¿tzmauern betrªgt 3,00 m. Bis 2,00 m Hºhe sind St¿tzmauern generell auch an der Grundst¿cksgrenze zulªssig.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind amphibienfreundlich zu gestalten. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzªune bis zu einer Hºhe von 2,20 m ¿ber fertigem Gelªnde, ohne Sockel mit einem unteren Zaunansatz von 10 cm ¿ber der Bodenflªche.

Einfriedungen innerhalb der Anbauverbotszone (entlang der StaatsstraÇe St 2151 und der KreisstraÇe SAD 3) sind zulªssig, sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeºffnungen, ohne T¿r- bzw. Torºffnungen auszuf¿hren.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtfelder (Sichtdreiecke) d¿rfen Einfriedungen eine Hºhe von 0,80 m ¿ber dem hergestellten Niveau der jeweils relevanten StraÇe nicht ¿berschreiten.

10. AuÇenbeleuchtung

AuÇenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung f¿r den StraÇenverkehr ausgeschlossen ist.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulªssig f¿r im Gewerbegebiet ansªssige Betriebe. Die Bauverbotszone ist gemªÇ Art. 23 BayStrWG von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen stellen Æbauliche Anlagenñ nach Art. 2 BayBO dar.

Zulªssig sind:
ÂWerbefahnen
ÂWerbeanlagen am Gebªude (je Fassadenseite max. 25% der jeweiligen Fassadenflªche)
Âmaximal 2 freistehende Werbetafeln pro Grundst¿ck (GrºÇe max. 3 x 5 m, Hºhe max. 5 m)

Werbepylone sind unzulªssig.
Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulªssig. Blendfreiheit muss gegeben sein.
Schriften und Reklameflªchen aller Art auf den Dachflªchen sind nicht zulªssig.
Alle Werbeanlagen sind unabhªngig von ihrer Lage stets am MaÇstab der Verbote des Ä 33 StVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Verkehrsbehºrde am Landratsamt.

12. Freileitungen

Freileitungen sind nicht zulªssig.

13. Abwasserbeseitigung / Oberflªchenwasser

Die Entwªsserung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.
Das hªusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird ¿ber Schmutzwasserkanªle in den im S¿den des Gewebegebietes vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Reinigung der Abwªsser erfolgt in der Klªranlage des Marktes Schwarzenfeld.
Das anfallende Oberflªchenwasser wird in einem Regenr¿ckhalte- und Klªrbecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal im S¿den des Gewebegebietes eingeleitet.
Keller und tiefer liegende Gebªude oder Grundst¿cksteile sind bei Bedarf ¿ber Hebeanlagen zu entwªssern.
Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.
Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwªsserungsplan vorzulegen. Im Grundrissplan sind darzustellen:
- die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- die Entwªsserung von befestigten Flªchen
- die Lage von Revisionsschªchten bzw. den Anschluss an den ºffentlichen Kanal
- evtl. erforderliche Regenr¿ckhaltesysteme
- evtl. erforderliche ¥l- oder Fettabscheider und dergleichen

Versickerung und Regenwasserr¿ckhaltung auf den Grundst¿cken:
Die Nutzung bzw. R¿ckhaltung von Oberflªchenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfªhigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu ¿berpr¿fen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) sind zu beachten. Eine Versickerung ist dabei nur in grundwasserunsensiblen Bereichen mºglich, wenn sichergestellt ist, dass keine grundwassergefªhrdenden Stoffe enthalten sind und wenn tieferliegende Grundst¿cke nicht beeintrªchtigt werden. Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen.
Der Oberflªchenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflªchenwassers in den ºffentlichen Regenwasserkanal ist durch Minimierung der versiegelten Flªchen zu reduzieren. Stellplªtze auf Privatflªchen sind mit maximal teilversiegelnden Belªgen zu befestigen.
Auf den Baugrundst¿cken ist bei Bedarf ein Regenr¿ckhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundst¿cken zu installierenden R¿ckhaltevolumens ist mit dem Markt Schwarzenfeld abzustimmen und unter Zugrundelegung des Befestigungsanteils und der maÇgebenden Regenintensitªt im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Den Entwªsserungseinrichtungen der St 2151 darf kein Oberflªchenwasser aus den Grundst¿cken des Gewerbegebiets zugeleitet werden.

14. Immissionen / Emissionen

Immissionen
F¿r die im Plan gekennzeichneten Teile des vorliegenden Bebauungsplans wurde die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Nr.5396.0/2015-AS vom 09.10.2015 des B¿ros Andreas Kottermair angefertigt, um die Lªrmimmissionen aus dem Plangebiet quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhªltnisse im Umfeld des Plangebietes begrenzen zu kºnnen.
Zudem wurde auf Grund der geªnderten ErschlieÇung f¿r die Teilflªche 2 (TF2) eine erneute Untersuchung von Ingenieurb¿ro Kottermair GmbH angestrengt (Projekt-Nr. 8940.1/2025-AS, vom 04.02.2025).

Den folgenden Festsetzungen (f¿r die im Plan gekennzeichneten Flªchen) liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurb¿ro Andreas Kottermair, Regenstauf, Bericht 5396.0/ 2015-AS vom 09.10.2015, sowie dessen Ergªnzungen (Projekt-Nr. 8940.1/2025-AS) vom 04.02.2025 zugrunde.
In den nachstehend aufgef¿hrten Flªchen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulªssig, deren immissionswirksames, flªchenhaftes Emissionsverhalten die in der folgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flªchenbezogenen Schallleistungspegel LWA nicht ¿berschreiten:

Teilflªche	Immissionswirksamer, flªchenbezogener Schallleistungspegel (L_{WA} je m²) Tags (06.00 - 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
TF 1	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 2	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 3	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 4	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 5	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 6	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 7	61 dB(A)	46 dB(A)

Die Ermittlung der Immissionsrichtwertanteile ist unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 vom 2. Oktober 1999 bei freier Schallausbreitung durchzuf¿hren. Die Quellhºhe betrªgt 3 m, das RaumwinkelmaÇ DÝ = 3 dB.
In den vom SchieÇlªrm betroffenen Bereichen (innerhalb der 65 dB(A)-Linie, s. Anlage 5.1 der schalltechnischen Untersuchung 5396.0/2015-AS vom 09.10.2015) sind Nutzungen nach Ä 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschªfts-, B¿ro- und Verwaltungsgebªude) unzulªssig.
Nutzungen nach Ä 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (ÆBetriebsleiterñ) sind gemªÇ Ziff. 1 der Festsetzungen bereits f¿r das gesamte Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.
Im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwandorf sind Nutzungen nach Ä 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulªssig, auÇer
- bei in eine Gewerbehalle integrierten B¿ronutzungen, sofern sich Immissionsorte im Sinne der TA Lªrm nur auf der dem SchieÇstand abgewandten Seite befinden oder
- bei Abschirmung durch geeignete bauliche MaÇnahmen (Nachweis).

Die schalltechnische Untersuchung Nr.5396.0/2015-AS vom 09.10.2015 des B¿ros Andreas Kottermair ist ebenso wie die zugehºrige Ergªnzung dazu (Projekt-Nr. 8940.1/2025-AS, vom 04.02.2025) Bestandteil des Bebauungsplans.

Emissionen
Gegen¿ber dem StraÇenbaulasttrªger der St 2151 kºnnen keine Anspr¿che wegen Lªrm/Emissionen oder anderen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der St 2151 geltend gemacht werden.
Gegen¿ber dem Betreiber des SchieÇstandes kºnnen keine Anspr¿che wegen Lªrm/Emissionen oder anderen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb des SchieÇstandes geltend gemacht werden.

15. Gr¿nordnerische Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist im Norden von der St 2151, im Osten und S¿den von bestehenden Gewerbegebieten eingefasst. Die westliche Abgrenzung erfolgt durch landwirtschaftliche Flªchen.
Das Gelªnde ist leicht geneigt und fªllt mit ca. 3,5 ï 8,5 % hauptsªchlich nach S¿den ab. Der ehemals im Gelªnde in Nord-S¿d-Richtung verlaufende Flurweg wurde bereits vor einigen Jahren an den westlich Rand des Gewerbegebiets verlegt.
Derzeit ist das Gelªnde ¿berwiegend brachliegend, nur ein geringer Teil in der Mitte des Gebiets wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprªgende Strukturen sind nicht vorhanden.
Hinsichtlich des Naturhaushalts besteht die Beeintrªchtigung in erster Linie aus der erforderlichen Flªchenversiegelung und den mittelbar und unmittelbar daraus resultierenden Folgen (Wasserhaushalt, Oberflªchenabfluss, Lebensraumverlust, Zerschneidungseffekte).

15.1 Festsetzungen f¿r ºffentliche Gr¿nflªchen
Zur Eingr¿nung in die Landschaft ist an der Westseite des Gewerbegebiets zur freien Landschaft eine 3-reihige Hecke aus Strªuchern und Bªumen zu pflanzen.

a) Solitªrgehºlzpflanzung
Die Solitªrgehºlze im ºffentlichen Gr¿n sind aus Arten der potenziell-nat¿rlichen Vegetation auszuwªhlen.
Die MindestpflanzgrºÇe betrªgt Hochstamm 2 x v, o.B., STU 10-12
Pflanzenliste:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winterlinde

b) Gehºlzpflanzung
Die Gehºlzpflanzungen entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebiets sind ausschlieÇlich mit Wildgehºlzen (Vorkommensgebiet gebietsheimischer Gehºlze 3) durchzuf¿hren.
Pflanzabstand der Gehºlze betrªgt 1,50 x 1,50 m; die Pflanzung erfolgt im Verband, in Gruppen von 3 - 7 St¿ck 60 ï 100, bei Heisterpflanzen 2 x v, o.B., 80 ï 100.
Pflanzenliste

¤ Acer campestre	Hei	Feldahorn
¤ Cornus sanguinea	Str	Roter Hartriegel
¤ Corylus avellana	Str	HaselnuÇ
¤ Crataegus monogyna	Str	Eingriffliger WeiÇdorn
¤ Crataegus laevigata	Str	Zweigriffliger WeiÇdorn
¤ Euonymus europaeus	Str	Pfaffenh¿tchen
¤ Lonicera xylosteum	Str	Rote Heckenkirsche
¤ Prunus spinosa	Str	Schlehe
¤ Rhamnus frangula	Str	Faulbaum
¤ Rosa canina	Str	Hunds-Rose
¤ Salix caprea	Str	Salweide
¤ Sambucus nigra	Str	Schwarzer Holunder
¤ Sorbus aucuparia	Hei	Vogelbeere
¤ Viburnum opulus	Str	Gewºhnlicher Schneeball

Die Saumbereiche werden der nat¿rlichen Sukzession ¿berlassen.

Pflege:
Die Gehºlzpflanzung wird in den ersten drei Jahren, je nach Intensitªt des Grasaufwuchses, 2-3 mal ausgemªht, um das Anwachsen gegen¿ber der Konkurrenz der krautigen Pflanzen zu erleichtern. Das Mªhgut ist abzufahren.
Nach Beendigung der Anwachsphase werden die Saumbereiche extensiv gepflegt, d.h. Mahd 1 x jªhrlich nach dem 15.09.; das Mªhgut ist abzufahren.

15.2 Festsetzungen f¿r private Gr¿nflªchen
Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflªchengestaltungsplan mit Angaben zur Flªchengestaltung, zum Gelªndeabtrag bzw.-auftrag und zur Bepflanzung vorzulegen.
Die Vegetationsflªchen (Pflanzflªchen und Rasenflªchen) m¿ssen mindestens 20% der nicht ¿berbauten Flªche betragen und ¿ber Erdanschluss verf¿gen, d.h. keine PflanzgefªÇe, K¿bel etc..
Pro 500 m| nicht ¿berbaubarer Grundst¿cksflªche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste unter Ziff. 15.1a).
Die MindestpflanzgrºÇe betrªgt Hochstamm 3 x v, m.B., STU 12-14
Die Pflanzung der Bªume hat im ºffentlichkeitswirksamen Raum (Zufahrt, Eingang, Parkplªtze) zu erfolgen.
Gehºlzpflanzungen auf privaten Gr¿nflªchen sind ausschlieÇlich mit Wildgehºlzen durchzuf¿hren (Pflanzabstand, PflanzgrºÇen sowie Artenauswahl siehe Ziff. 15.1b)

Rasenflªchen
Langfristig sind nªhrstoffarme, pflegeextensive Rasengesellschaften anzustreben.
Hierzu ist auf einer geringen Oberbodenandeckung von max. 5 cm zertifiziertes Saatgut entsprechend RSM 7.1.1 Landschaftsrasen auszubringen.
Auf eine Krªuterbeimischung ist zu verzichten, um das nat¿rliche Artenpotenzial im Boden zu aktivieren. Aus diesem Grund ist die Ansaat nur als Initialbesiedelung zu betrachten, weshalb die Saatgutmenge lediglich 15 g/m| betragen soll.

II. HINWEISE

1. VerkehrserschlieÇung

uÇere ErschlieÇung
Die ªuÇere ErschlieÇung des Gewerbegebiets erfolgt ¿ber die StaatsstraÇe St 2151 bzw. die Bundesautobahn A 93 (Autobahnanschlussstelle Schwarzenfeld), sowie die KreisstraÇe SAD 3.
Die Zu-und Abfahrt zum bzw. vom Gewerbegebiet erfolgt ¿ber die bereits hergestellte AnschlussstraÇen an die St 2151 und die SAD 3. Eine Linksabbiegespur in der St 2151 ist ebenfalls schon erstellt.

Innere ErschlieÇung
Die Innere ErschlieÇung erfolgt ¿ber eine HaupterschlieÇungsstraÇe mit Anschluss an die St 2151 im Norden und an die bestehende ErschlieÇungsstraÇen (OhmstraÇe und HertzstraÇe) im S¿den sowie mit StichstraÇen mit Wendeanlagen.
Unmittelbare Zu- und Abfahrten von der StaatsstraÇe zu den Baugrundst¿cken sind nicht zulªssig. Dies gilt auch f¿r Baustellenzufahrten.
Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundst¿cken kºnnen asphaltiert werden. Es wird jedoch empfohlen, wasserdurchlªssige Belªge zu verwenden. Auf eine geordnete Entwªsserung ist zu achten.

2. Ver- und Entsorgung

Energieversorgung:
Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG. Ggf. ist auch eine Energieversorgung durch ein BHKW mºglich.

Gasversorgung:
Die Gasversorgung kann durch einen Anschluss an die im S¿den des Gewebegebietes verlaufende Gasleitung der Bayernwerk AG erfolgen.

Wasserversorgung:
Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Schwarzenfeld angeschlossen.

3. Selbstschutz des Bauherrn

- vor Oberflªchenwasser
Die Verpflichtung zur Eigenvorsorge besteht f¿r jede Person, die von Hochwasser betroffen sein kann.
Bei der Planung der Gebªude sowie der AuÇenanlagen sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflªchenwassers geachtet werden (Lage von Kellerfenstern, Lichtschªchten, Kellerabgªngen, Gefªlle vom Gebªude zur Grundst¿cksflªche). Es wird empfohlen, die Unterkante von Gebªudeºffnungen (wie Eingªnge, Kellerlichtschªchte) mit einem angemessenen Sicherheitsabstand ¿ber die Gelªndehºhe und StraÇenoberkante zu legen. Es wird weiterhin dringend empfohlen, bei Unterkellerungen Vorkehrungen gegen Wassereinbr¿che und Vernªssungen der Wªnde zu treffen und Fluchtmºglichkeiten in hºhere Stockwerke zu ber¿cksichtigen.
Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird auÇerdem der Abschluss von Gebªude- und Hausratversicherung gegen Elementarschªden empfohlen.

- vor R¿ckstau aus der Kanalisation
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Oberflªchenwasser und hªuslichem Schmutzwasser). Generell sind sªmtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation unter der R¿ckstauebene (= OK StraÇe) ausreichend gegen R¿ckstau zu sichern.

4. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben. Auf die Vorgaben des Art. 44 a BayBO wird verwiesen.

5. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

6. Landwirtschaft

Gegen Beeintrªchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben kºnnen keine Einwendungen erhoben werden, sofern die allgemein ¿blichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) ber¿cksichtigt werden.

7. Bodendenkmªler / Denkmalschutz

Bodendenkmªler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemªÇ Art. 8 DSchG und m¿ssen deshalb unverz¿glich entweder der Unteren Denkmalschutzbehºrde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerisches Landesamt f¿r Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

8. Fassaden- und Dachbegr¿nung

GrºÇere Wand- und Mauerflªchen sind mºglichst zu begr¿nen. Fassadenbegr¿nungen erfordern nahezu keinen Pflegeaufwand, erhºhen aber die ºkologische Wertigkeit der im hohen MaÇe versiegelten Gewerbeflªchen durch kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.
Positiv im Hinblick auf die Erhºhung der ºkologischen Vielfalt wirken sich ferner Dachbegr¿nungsmaÇnahmen aus.
Ideal im Hinblick auf die Verbesserung des Kleinklimas und die Erhºhung der ºkologischen Vielfalt ist daher eine Kombination aus Fassaden- und Dachbegr¿nung.

9. Normen - Richtlinien

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblªtter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmªssig gesichert niedergelegt.

10. Immissionsschutz

Den jeweiligen Bauvorlagen (einschl. der Bauvorlagen im sog. Freistellungsverfahren) muss eine Schalltechnische Untersuchung eines lªrmtechnischen Sachverstªndigen beiliegen, aus der hervorgeht, dass die in obiger Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flªchenbezogenen Schallleistungspegel (LWA je m 2) nicht ¿berschritten werden. Der Sachverstªndige hat dabei seine Schalltechnische Untersuchung auf die Schalltechnische Untersuchung des Beratenden Ingenieurs Andreas Kottermair vom 09.10.2015 AZ: 5396.0/2015- AS, bzw. die zugehºrige Ergªnzung dazu (Projekt-Nr. 8940.1/2025-AS, vom 04.02.2025) zu gr¿nden.
Im Einvernehmen mit der zustªndigen Immissionsschutzstelle im Landratsamt Schwandorf kann auf die erwªhnte Schalltechnische Untersuchung verzichtet werden. Dabei hat der jeweilige Bauherr den gew¿nschten Verzicht auf die Schalltechnische Untersuchung fachlich zu begr¿nden.
F¿r die Flªchen die nicht von der im Plan dargestellten Kontingentierung erfasst sind gilt: Die Pr¿fung der schalltechnischen Zulªssigkeit von Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren in der Regel anhand von Schallgutachten gepr¿ft werden.
Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen (insbesondere Luft- und Kºrperschall, Ersch¿tterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete SchutzmaÇnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

11. Bodenschutz

Bei Aufsch¿ttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. F¿r Auff¿llungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhªlt.
Zum Schutz des Mutterbodens und f¿r alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemªÇen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfªhige Unterboden sind zu schonen, bei BaumaÇnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu sch¿tzen und wieder seiner Nutzung zuzuf¿hren. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

Prªambel

Der Markt Schwarzenfeld im Landkreis Schwandorf erlªsst aufgrund

- der Ä 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses g¿ltigen Fassung die 7. nderung des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÆGewerbegebiet West" in Schwarzenfeld als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrenshinweise		13.10.2025
2	Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan	1 : 1.000	13.10.2025
3	Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen		13.10.2025
4	Festsetzungen und Hinweise durch Text		13.10.2025
5	¦bersichtskarte	1 : 10.000	13.10.2025

1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat von Schwarzenfeld hat in der Sitzung vom 06.12.2021 gemªÇ Ä 2 Abs. 1 BauGB die 7. nderung des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÆGewerbegebiet West" in Schwarzenfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... orts¿blich bekannt gemacht.
2. Die fr¿hzeitige ¥ffentlichkeitsbeteiligung gemªÇ Ä 3 Abs. 1 BauGB mit ºffentlicher Darlegung und Anhºrung f¿r den Vorentwurf der 7. nderung des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÆGewerbegebiets West" i.d.F.v. 28.04.2025 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf der 7. nderung des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÆGewerbegebiet West" i.d.F.v. 28.04.2025 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÆGewerbegebiet West" i.d.F.v. ....wurden die Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÆGewerbegebiet West" i.d.F.v. .... wurde mit der Begr¿ndung gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... ºffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Schwarzenfeld hat mit Beschluss vom .... die 7. nderung des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÆGewerbegebiet West" gem. Ä 10 Abs.1 BauGB in d.F.v. .... als Satzung beschlossen.

   Markt Schwarzenfeld, den ....

   (Siegel)

   ....
   (1. B¿rgermeister, Peter Neumeier)
7. Ausgefertigt

   Markt Schwarzenfeld, den ....

   (Siegel)

   ....
   (1. B¿rgermeister, Peter Neumeier)
8. Der Satzungsbeschluss zur 7. nderung Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan ÆGewerbegebiet West" wurde am .... gemªÇ Ä 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB orts¿blich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begr¿ndung wird seit diesem Tag zu den ¿blichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und ¿ber dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des Ä 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die ÄÄ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Markt Schwarzenfeld, den ....

   (Siegel)

   ....
   (1. B¿rgermeister, Peter Neumeier)

3 Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches (Ä 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsgrenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen
Nutzungsschablone (Ä 16,19,20 BauNVO, Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. zulªssige Grundflªchenzahl	max. zulªssige Geschossflªchenzahl

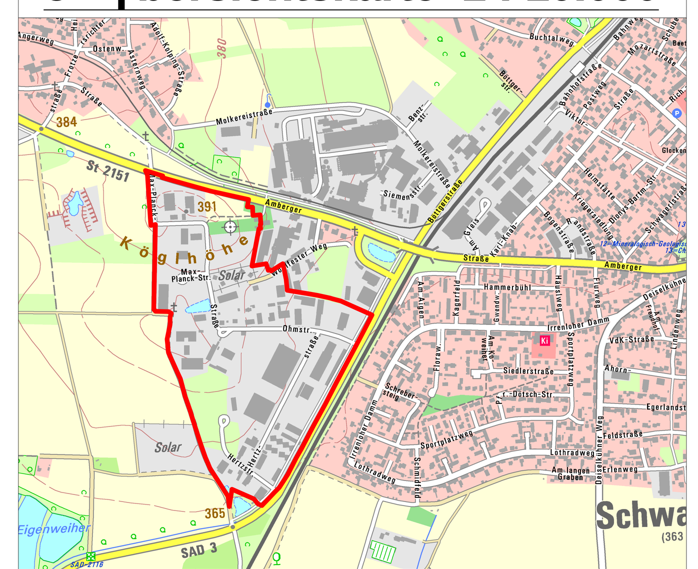
MI: Mischgebiet
GE: Gewerbegebiet
a: abweichende Bauweise (gem. Ziffer 3 in den Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung:
GE: Gewerbegebiet
MI: Mischgebiet
Baugrenze
StraÇenbegrenzungslinie
StraÇenverkehrsflªche (ºffentlich)
Gehweg / Radweg (ºffentlich)
Mehrzweckstreifen (ºffentlich)
wassergebundener Weg
private Wegflªchen
¥ffentliche Gr¿nflªche, geplant
Gehºlze, Einzelbªume
1-reihige Hecken
Anbauverbotszone (20 m StaatsstraÇe St 2151)
Anbauverbotszone (15 m KreisstraÇe SAD3)
Sichtdreiecke
Flªchen der zugelassenen Schalleistungspegel
65 dB-Linie — 65dB-Linie

Planliche Hinweise

Transformatorenstation (Elektrizitªt)
Regenr¿ckhaltebecken
1086/193 — Flurnummer
7 — Bebauung, Bestehende Gebªude mit Hausnummern
Hºhenschichtlinien und Hºhenangaben

5 ¦bersichtskarte 1 : 10.000



Rev.-Nr.:	Datum:	bearbeitet:	gezeichnet:	gepr¿ft:	Revisionsmitteilung:

Bauherr: Markt Schwarzenfeld					BBI INGENIEURE GMBH Niederlassung Regensburg HeinkelstraÇe 3 D-93049 Regensburg Tel: +49 941 40208-0 Fax: +49 941 40208-30 www.bbi-ingenieure.de
Bauvorhaben: 7. nderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West"					
Entwurf i.d.F. vom 13.10.2025					
Plan / Bauteil: Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan					
	Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:	Regensburg, 13.10.2025
bearbeitet:	Okt. 2025	lv	01	001	
gezeichnet:	Okt. 2025	gc			
gepr¿ft:	Okt. 2025	no	Projekt Nr.: 4.24111 BP.0		MaÇstab: 1 : 1.000
Plancodierung:	424111-2-LP-01-001-00-P				

Ë Dieses Dokument ist f¿r BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich gesch¿tzt