



Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung **>Nr. 85<**
“Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus“
zwischen Marktplatz und Breite Straße



Flur Nr.: 207 der Gemarkung Schwandorf

Entwurf vom 07.10.2013
redaktionell überarbeitet am 28.11.2013

in der **Fassung vom 10.12.2013**



Internetfassung

Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz







Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Satzung	4
Teil A: Planzeichnung	5
Teil B: Textliche Festsetzungen	6
1. Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 11, 16, 19 und 23 BauNVO)	6
2. Ergänzende örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)	7
2.1 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten	7
2.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz	7
3. Sonstige bestehende Satzungen der Stadt Schwandorf	7
Teil C: Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
1. Verfahren	8
2. Gestaltungssatzung	8
3. Sanierungsgebiet	8
4. Bauanträge	9
5. Altlasten und Kampfmittel	9
6. Versorgungsanlagen	9
7. Denkmalschutz	10
8. Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge	11
9. Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser	11
10. Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter	11
11. Brandschutz	12
12. Erschließung der Privatgrundstücke und Ausstattung im öffentlichen Raum	12
13. Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit	12
14. Fledermäuse	12
15. Entschädigungsanspruch gegen Straßenbaulastträger	12
Teil D: Begründung	14
1. Großräumliche Lage / Allgemeines	14
2. Lage und Beschreibung des Plangebiets	15
2.1 Lage in der Region	15
2.2 Lage im städtischen Gefüge	15
2.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung	15
2.4 Topographie	16
2.5 Umgebungssituation	16
3. Übergeordnete und bestehende Planungsvorgaben	17
3.1 Landes- und Regionalplanung	17
3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung	22
3.3 Sonstige Fachplanungen	22
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung	22
3.5 Bestehende Bebauungspläne	23
3.6 Altstadtsanierung	23
3.7 Informelle Planungen und Gutachten	24
4. Bedarf, Erfordernis und Zielvorstellung der Ausweisung	25
5. Zweckbestimmung, städtebauliche Konzeption, bauliche Nutzung und Gestaltung	26
6. Berechnung der baulichen Nutzung (Nutzungskontingente)	27
7. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	28
8. Verkehrsanbindung	28
9. Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung	28
10. Ver- / Entsorgungseinrichtungen	28
10.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	28
10.2 Stromversorgung	28
10.3 Abfallbeseitigung	28
10.4 Telekommunikation und Breitband	28
11. Brandschutz	29
12. Denkmalschutz	29
13. Immissionsschutz	33
14. Auswirkungen der Planung	34
14.1 Spezielle artenschutzrechtliche Belange / Schutzgebiete	34
14.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, Umweltprüfung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	35
15. Zusammenfassung	35
TEIL E: Anlagen / Anhang / Sonstiges	36
Abkürzungsverzeichnis	36
Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen	38



SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) Nr. 85 "Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus" zwischen Marktplatz und Breite Straße

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl S. 366), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 17.07.2008 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. 3 des Planungs- und Umweltausschusses vom 10.12.2013 folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der einfache Bebauungsplan Nr. 85 "Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus" zwischen Marktplatz und Breite Straße wird aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile dieser Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende einschließlich planlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken
- Teil B: Textliche Festsetzungen (Seiten 6 - 7)
- Teil C: Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (Seiten 8 – 12)
- Teil D: Begründung (Seiten 14 – 35)
- Teil E: Anlagen / Anhang / Sonstiges (Seiten 36 – 39)

in der Fassung vom 10.12.2013.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 maßgebend.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).



Schwandorf,
Stadt Schwandorf

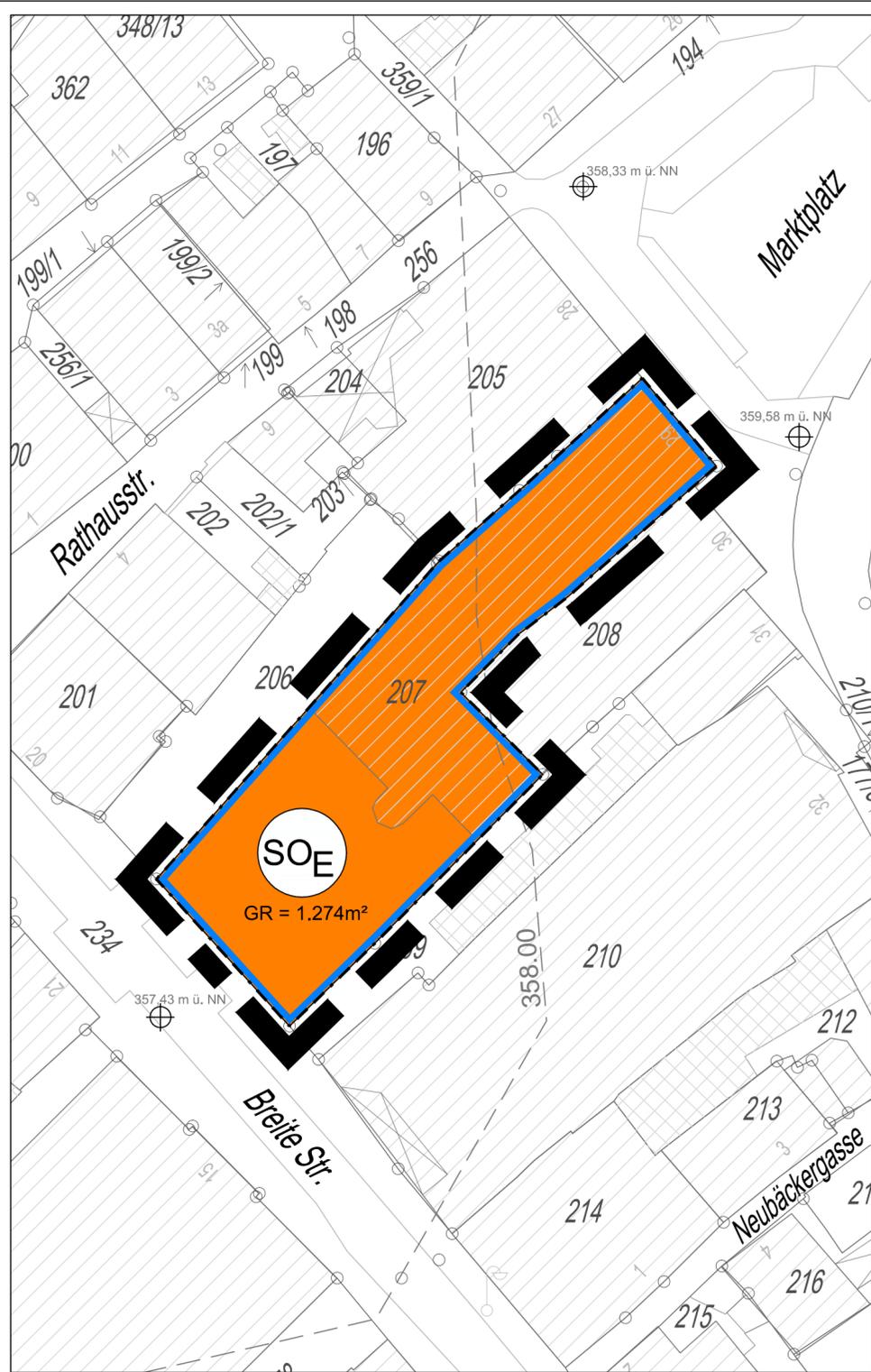
Ulrike Roidl, Bürgermeisterin

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

Baunutzungsverordnung – BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

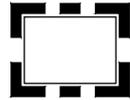
Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerische Bauordnung – BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 (GVBl. S. 174).



LEGENDE:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PlanzV 90; Anlage Punkt 15.13.

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_E) mit der besonderen Zweckbestimmung Textilkaufhaus

PlanzV 90; Anlage Punkt 1.4.2.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 3 und 19 Abs. 2 BauNVO)



GR maximal zulässige überbaubare Grundfläche als Höchstmaß in m²

PlanzV 90; Anlage Punkt 2.6.

Baugrenzen

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



Baugrenze

PlanzV 90; Anlage Punkt 3.5.

- Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen -

ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bebauung Bestand: Hauptgebäude



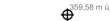
Bebauung Bestand: Nebengebäude



Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer



Höhenlinien der bay. Vermessungsverwaltung interpoliert auf Grundlage der DGM 25 Koordinaten in Meter über Normal Null (m ü. NN.) (Geländeorientierungswert aufgrund der Maßhaltigkeit)



Höhenlage Kanalschachtdeckel Oberkante in m ü. NN

- Die weiteren Hinweise und nachrichtliche Übernahmen sind dem Textteil (Teil C) zu entnehmen -

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 17.07.2013 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr.85 "Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus" zwischen Marktplatz und Breite Straße beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.08.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auch wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und gemäß § 13 a Abs. 3 und 4 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet wird.
- Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 17.10.2013 den Entwurf des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr.85 "Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus" zwischen Marktplatz und Breite Straße gebilligt und die frühzeitig Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgte am 05.11.2013 durch eine Informationsveranstaltung. Ort und Dauer der Veranstaltung wurden am 28.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C) und der beigefügten Begründung (Teil D), wurde in der Zeit vom 06.11.2013 bis einschließlich 19.11.2013 öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Auch wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und gemäß § 13 a Abs. 3 und 4 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet wird.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 31.10.2013 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 19.11.2013 zur Stellungnahme eingeräumt. Im Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und gemäß § 13 a Abs. 3 und 4 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet wird.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte am 10.12.2013 durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.
- Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 10.12.2013 den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.85 "Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus" zwischen Marktplatz und Breite Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C) sowie der beigefügten Begründung (Teil D), in der Fassung vom 10.12.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwandorf,
Stadt Schwandorf

Ulrike Roidl, Bürgermeisterin

Schwandorf,
Stadt Schwandorf

Ulrike Roidl, Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan wird daraufhin als Satzung ausgefertigt.

9. Der Satzungsbeschluss zu dem einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.85 "Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus" zwischen Marktplatz und Breite Straße wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, als auch auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der einfache Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.85 "Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus" zwischen Marktplatz und Breite Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C) sowie der beigefügten Begründung (Teil D) in Kraft getreten.

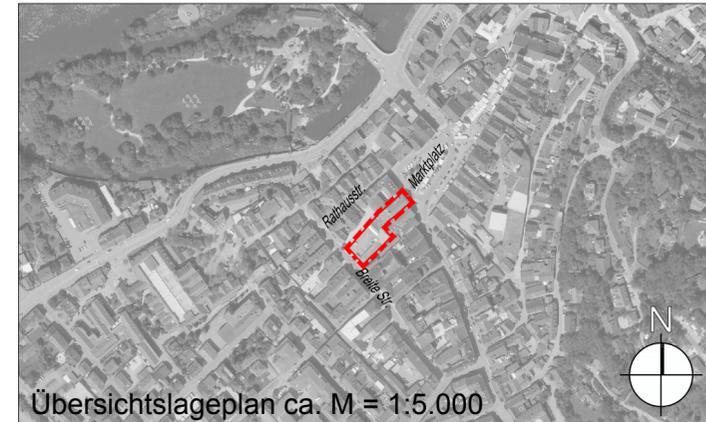
Schwandorf,
Stadt Schwandorf

Ulrike Roidl, Bürgermeisterin

Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung >Nr. 85<
"Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus" zwischen Marktplatz und Breite Straße



Große Kreisstadt Schwandorf



Übersichtslageplan ca. M = 1:5.000

FINr. 207 der Gmkg. Schwandorf

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
mit Verfahrensvermerken

MAßSTAB 1:500

ENTWURF VOM 07.10.2013

IN DER FASSUNG VOM 10.12.2013

REDAKTIONELL ÜBERARBEITET AM 28.11.2013

Planfertiger:



Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 11, 16, 19 und 23 BauNVO)

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in vorliegender Fassung (Teil A) gemäß § 11 BauNVO in ein **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_E)** mit der besonderen Zweckbestimmung **Textilkaufhaus**.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben über 1.200 m² Geschoßfläche mit den Sortiment(en) Textilien, Heimtextilien und Haushaltswaren.

1) Zulässig sind

an Hauptsortiment(en)

- Bekleidung
- Heimtextilien
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel

und an Randsortiment(en)

- Kosmetik
- Schmuck
- Accessoires
- Haushaltswaren
- Spielwaren
- Dekoartikel
- Schreibwarenbedarf

mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1,89 m² je m² Bauland.

Randsortimente sind im Sondergebiet nur im baulichen und funktionellen Zusammenhang mit Hauptsortiment(en) zulässig. Randsortimente und Aktionswaren dürfen hierbei einen Anteil von 30 vom Hundert gegenüber dem/den frei gebotenen Kernsortiment(en) nicht überschreiten.

Verkaufsflächen sind den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u.ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien, Flächen für die Kinderbetreuung und Kundentoiletten.

Überdachte Freiflächen zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche.

Bauland ist die maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) i.S. der §§ 16 Abs.3 und 19 Abs.2 BauNVO *(entspricht dem räumlichen Geltungsbereich von 1.274 m²)*.

2) Schank- und Speisewirtschaften auch mit Lebensmittelverkauf für den sofortigen Verzehr oder zur Mitnahme mit einer maximal zulässigen Nutzfläche von 0,23 m² je m² Bauland.

Nutzflächen sind den Kunden zugängliche Flächen für Bewirtung, Verzehr, Aufenthalt u.ä. inkl. Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., den Kunden zugängliche Lager-, Tagungs- und Präsentationsflächen, Flächen für die Kinderbetreuung und Kundentoiletten.

Überdachte Freiflächen zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Nutzfläche.

Bauland ist die maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) i.S. der §§ 16 Abs.3 und 19 Abs.2 BauNVO (*entspricht dem räumlichen Geltungsbereich von 1.274 m²*).

- 3) Flächen und Räumlichkeiten für Lagerhaltung und Bevorratung
- 4) Flächen und Räumlichkeiten für Büronutzungen
- 5) Flächen und Räumlichkeiten für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,
- 6) Wohnnutzung
- 7) Stellplätze

Grundfläche (GR) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 Abs.3 und 19 Abs.2 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) von 1.274 m² als Höchstmaß festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (*Baugrenze*) ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

2. Ergänzende örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

2.1 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrten darf nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden. Er muss mindestens 3,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze betragen und darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

Ausnahmsweise kann bei Verwendung einer automatischen und/oder funkferngesteuerten Öffnungsanlage auf den Stauraum verzichtet bzw. eine Einfriedung zugelassen werden.

2.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 1 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

3. Sonstige bestehende Satzungen der Stadt Schwandorf

Die Wirksamkeit der Festlegungen sonstiger Satzungen der Stadt Schwandorf, welche über die hier getroffenen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 85 "Sondergebiet (SO) großflächiges Textilkaufhaus" zwischen Marktplatz und Breite Straße hinausgehen, bleiben durch diesen unberührt.

TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB durchgeführt, da er die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorsieht und mit ca. 1.274 m² Grundfläche des Geltungsbereiches innerhalb des definierten Zulässigkeitsmaßstabes liegt. Auch sind keine Grundflächen anderer Bebauungspläne zu berücksichtigen, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Ferner werden nach derzeitigem Kenntnisstand:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gesehen.

Es wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Es erfolgt kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ - Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Bei der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe abgesehen wird.

2. Gestaltungssatzung

Durch die Lage des Bebauungsplanes innerhalb der Grenzen eines Sanierungsgebiets der Stadt Schwandorf wird insbesondere auf die Gestaltungssatzung der Stadt Schwandorf vom 21.07.2006 hingewiesen.

3. Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebiets II A "Breite Straße" der Innenstadt (besonderes Städtebaurecht nach §§ 136 ff. BauGB).

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen gem. §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB) der Genehmigung:

- die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedarf oder die bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden muss,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbrüche),
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder eines Gebäudeteiles auf be-

stimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, (z.B. Miet- oder Pachtverträge)

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z.B. Grunddienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Nießbrauchsrechte, Dauerwohn- oder Nutzungsrecht nach Wohneigentumsgesetz, Hypotheken, Grundschulden,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstückes, wenn diese zur Veränderung von Grundstücksgrenzen führt.

Genehmigungsanträge sind bei der Sanierungsstelle der Stadt Schwandorf einzureichen.

4. Bauanträge

Die Beantragung erforderlicher Baugenehmigungen gem. BayBO bleibt durch diese Satzung unberührt.

5. Altlasten und Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für Altlasten und Kampfmittel / Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges im Plangebiet. Das Grundstück mit der Flurnummer 207 der Gemarkung Schwandorf ist nicht im Altlastenkataster erfasst.

Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass Kampfmittel (Munition, Granaten etc.) im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

6. Versorgungsanlagen

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb von Versorgungsanlagen darf 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 dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt oder bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden.

Die Telekom Deutschland GmbH bittet, die bauausführenden Firmen auf die Beachtung der „Anweisung zum Schutz unterirdischer Telekommunikationslinien und –anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) hinzuweisen, um solche Beschädigungen zu vermeiden.

Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt oder bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Vorhaben liegt gemäß dem Geoportal - Denkmal-Daten des BLfD auf einem (vermuteten) Bodendenkmal Nr.: 114022; Aktennr.: D-3-6638-0020; Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert; Beschreibung: archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Schwandorf.

In diesem Zusammenhang wird auf Art. 7 und 8 DSchG und die Möglichkeit des Vorhandenseins von Bodendenkmälern hingewiesen. Ein Eingriff bedarf der Genehmigung. Diese ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwandorf zu beantragen.

Art. 7 DSchG: Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) ¹ Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis.

.....

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 DSchG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

.....

Belange des Ensembleschutzes:

Das Vorhaben liegt nordseitig innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Marktplatz Nr.: 503779; Aktennr.:E-3-76-161-1. Das Ensemble umfasst den langgezogenen dreieckigen Marktplatz, den städtebaulichen Mittelpunkt Schwandorfs.

Belange der Baudenkmalpflege:

Auf die die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.

Ausdrücklich wird seitens des BLfD darauf hingewiesen, dass jede Art von Veränderungen an Baudenkmalen oder in ihrem Nähebereich, wie auch im gesamten Ensemble, gemäß Art. 6 DSchG dem Erlaubnisvorbehalt unterliegt.

Rückbau und Neubau sind in jedem Fall im Rahmen des notwendigen Erlaubnisverfahrens nach Art. 6 DSchG, insbesondere auch bezüglich zulässiger Baumassen, Bauhöhen, Material und Gestaltung einvernehmlich mit der UDB und dem BLfD abzustimmen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bei Änderungen und Neuerrichtung ist im Rahmen der baurechtlichen Verfahren insbesondere eine deutliche Verbesserung der derzeitigen Blicksituation vom Marktplatz in Richtung Breite Strasse anzustreben.

8. Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge

Es empfiehlt sich allgemein, zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Schichtwasser beim Bau von Unterkellerungen und Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingängen) notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

9. Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und auf die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGW), veröffentlicht im AII-MBI Nr. 3/2000, hingewiesen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Der Einbau von Regenwasserzisternen wirkt bei der Behandlung von unverschmutztem Niederschlagswasser unterstützend. Diese können z.B. zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung genutzt werden.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers vollständig von den Zisternen aufgenommen.

Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel kann der Ablauf aus der Zisterne in den öffentlichen Kanal dosiert werden.

Die Einstellung sehr kleiner Abflüsse zwischen 0,05 und 1,5 Liter pro Sekunde ist möglich und erlaubt so die Rückhaltung und hydraulisch kontrollierte Ableitung von Regenwasser direkt auf dem angeschlossenen Grundstück. Das Gesamtvolumen der Zisterne kann somit in einen privaten Anteil zur Regenwassernutzung und einen Anteil zur Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Interesse unterteilt werden.

Erst bei Vollfüllung dieser RW-Pufferbehälter wird über den Notüberlauf das anfallende Wasser ohne weitere Drosselung an den öffentlichen Kanal abgegeben.

Zisternen auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Bauwerbern zu erstellen, zu betreiben und zu warten.

Die genaue Dimensionierung und der fachgerechte Einbau sollte durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft durchgeführt und bestätigt werden.

Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen; diese ist gem. Vorgaben der Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

10. Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

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

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

11. Brandschutz

Seit dem 1. Januar 2013 gilt eine Rauchmelderpflicht für Gebäude. Alle Neu- und Umbauten müssen seitdem mit Rauchmeldern ausgestattet werden (siehe Art. 46 Abs. 4 BayBO). Für Sonderbauten können aber weitergehende Sicherheitsanforderungen, wie z.B. die Installation von Brandmeldeanlagen etc., gestellt werden.

12. Erschließung der Privatgrundstücke und Ausstattung im öffentlichen Raum

Die Erschließung der Privatgrundstücke ist bestehend. Eine nachträgliche Verlegung/ Anpassung von baulicher Ausstattung des öffentlichen Raumes und Erschließung der Privatgrundstücke ist zu Lasten der Allgemeinheit nicht möglich.

13. Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG), mit Stand Januar 2013 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden.

Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt der Nachweisfunktion nicht.

14. Naturschutz (Fledermäuse)

Es ist nicht ausgeschlossen, dass bestimmte Fledermausarten (z.B. Rauhauffledermaus) durch das geplante Vorhaben betroffen sein könnten. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen, z.B. durch Kotspuren, hindeuten, wird es für notwendig erachtet, umgehend die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf oder die Stadt Schwandorf zu benachrichtigen. Sollten größere Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor diesen eine entsprechende Untersuchung durchzuführen.

15. Entschädigungsanspruch gegen Straßenbaulastträger

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

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





TEIL E: ANLAGEN / ANHANG / SONSTIGES

Abkürzungsverzeichnis:

%	=	Prozent
II	=	römisches Zahlenzeichen für zwei
IV	=	römisches Zahlenzeichen für vier
(B)	=	Begründung LEP zu Ziel oder Grundsatz
(G)	=	Grundsatz nach LEP
(M)	=	gemischte Bauflächen
(Z)	=	Ziel nach LEP
§	=	Paragraph
A 93	=	Bundesautobahn (hier Nummer 93)
Abs.	=	Absatz
AllMBl	=	Allgemeines Ministerialblatt
Art.	=	Artikel
AZ.	=	Aktenzeichen
B 15	=	Bundesstraße (hier Nummer 15)
BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
BayFwG	=	Bayerisches Feuerwehrgesetz
bez.	=	beziffert
BGBI.	=	Bundesgesetzblatt
BLfD	=	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
BVerwG	=	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	=	beziehungsweise
ca.	=	circa
cm	=	Zentimeter
d. Ä.	=	der Ältere
d.h.	=	das heißt
dB	=	Dezibel
dB(A)	=	A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel
DIN	=	Deutsches Institut für Normung e. V.
DSchG	=	Denkmalschutzgesetz
DVGW	=	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
EAG Bau	=	Europarechtsanpassungsgesetz Bau

EHK	=	Einzelhandelsentwicklungskonzept
etc.	=	et cetera (lateinisch »und so weiter«)
ff.	=	folgende [Seiten, Paragraphen]
FFH-Richtlinie	=	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
Flur Nr.:	=	Flurnummer
ggf.	=	gegebenenfalls
GmbH	=	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GO	=	Gemeindeordnung
GR	=	maximal überbaubare Grundfläche
GVBl.	=	Gesetz- und Verordnungsblatt
i. W.	=	im Wald
i.d.F.	=	in der Fassung
i.d.R.	=	in der Regel
i.S.	=	im Sinne
i.V.m.	=	in Verbindung mit
inkl.	=	inklusive
ISEK	=	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Jh.	=	Jahrhundert
km	=	Kilometer
km ²	=	Quadratkilometer
LEP	=	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LstVG	=	Landesstraß- und Verordnungs-gesetz
m ü.NN	=	Meter über Normalnull
m	=	Meter
m ²	=	Quadratmeter
max.	=	maximal, maximale
Nr.	=	Nummer
NWFreiV	=	Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
ÖPNV	=	öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV 90	=	Planzeichenverordnung 1990
priv.	=	private
RP	=	Regionalplan



RW-Pufferbehälter	=	<i>Regenwasserpufferbehälter</i>
S.	=	<i>Seite</i>
SO	=	<i>Sondergebiet</i>
sog.	=	<i>so genannt</i>
Str.	=	<i>Straße</i>
syn.	=	<i>Synonym</i>
TA	=	<i>Technische Anleitung (allgemeine Verwaltungsvorschrift)</i>
TRENGW	=	<i>Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser</i>
u.ä.	=	<i>und ähnlichem</i>
u.a.	=	<i>unter anderem</i>
UDB	=	<i>Untere Denkmalschutz- behörde</i>
usw.	=	<i>und so weiter</i>
v.	=	<i>vom</i>
VermKatG	=	<i>Vermessungs- und Ka- tastergesetz</i>
vgl.	=	<i>vergleiche</i>
VollzBekBayFwG	=	<i>Vollzugsbekanntma- chung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes</i>
z.B.	=	<i>zum Beispiel</i>
z.T.	=	<i>zum Teil</i>

Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013 Stand: 01.09.2013 aufgrund Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geänd. (Art. 65 G v. 24.07.2012, 366)
- Bayerische Bauordnung – BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 (durch § 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Art. 6 Abs. 3 neu gefasst, Art. 11 und 17 geänd. (§ 3 G v. 27.7.2009, 385)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2006 und 2013
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Stand: zwanzigste Änderung, in Kraft getreten am 1.11.2010 –
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (Auszug) i.d.F. vom 18.02.2010
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II A „Breite Straße“ der Stadt Schwandorf, vom 25.10.1989
- Gestaltungssatzung der Stadt Schwandorf, vom 21.07.2006
- BayernAtlas-plus (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- BayernViewer-denkmal (www.denkmal.bayern.de)
- RISBY online (<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>)
- FIN-Web (http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur)
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) - Landschaftssteckbriefe
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Arteninformationen (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- BVerwG 4. Senat, Urteil vom 10.08.1990 - 4 C 3/90
- BVerwG 4. Senat, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3/07 und 4 CN 4/07
- VGH Baden- Württemberg 3. Senat, Urteil vom 08.07.2009 - 3 S 1432/07
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung
- Planungshilfen für die Bauleitplanung 2012/2013 der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern



Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeitung: Pollinger S.
Tenzer K.-H.
Kellner R.
Dickert M.