

GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“

Gemarkung Schwandorf

Stadt Schwandorf

Region Oberpfalz-Nord

Regierungsbezirk Oberpfalz

Textteil zum

Entwurf

Vorhabensträgerin	Aurora Immobilien GmbH Leonie 7 in 91275 Auerbach
Entwurfsbearbeitung	Urban Green Wohnbau GmbH Stromerstraße 2a 93049 Regensburg
Lärmschutz	IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Nibelungenstraße 35 in 95444 Bayreuth
Erstellt	10.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.	Verkehrsflächen.....	6
4.	Abstandsflächen.....	7
5.	Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen.....	8
6.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	9

Teil C: Begründung

A.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Tonwarenfabrik“	15
A.1	A. 1 Planungsziele / städtebauliche Erforderlichkeit	15
A.2	Lage und Raumbeziehung	16
A.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	17
A.4	Begründung der Planinhalte	17
A.5	Bodenordnung / Erschließung	24
A.6	Flächenbilanz	24

B. Begründung zu grünordnerischen Festsetzungen	25
---	----

TEIL D: Anlagen

D. Anlagen	26
D.1	
LÄRMSCHUTZ/VERKEHR.....	26
D.2 ALTLASTEN/BODENSCHUTZ.....	26
D.3	
VERSORGUNGERSCHLIESSUNG.....	26
D.4 SONSTIGE	
PLANANLAGEN.....	26

„Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:

- Ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit vorgeschlagenem Grün
- Öffentliche, gliedernde, Grünflächen
- einen öffentlichen Spielplatz

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) in vorliegender Fassung zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Kinderbetreuungseinrichtungen,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.1.2 Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sind in den Baugebieten nach §§3 und 4 BauNVO Räume zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16ff Bau NVO)

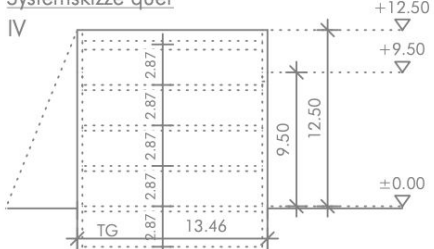
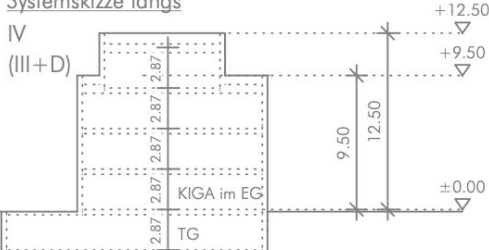
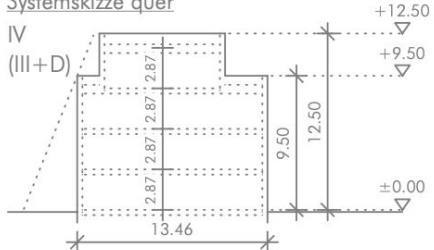
1.2.1 Höhe der Baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§9 Abs.a Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je gewählten Gebäudetyp (Typ A bis Typ D) als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FOKE max.) in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets getroffen:

Zulässig sind:

Gebäude A Flachdach (FD)	<p>Systemskizze längs III</p>	<p>Ausbildung und max. Höhenentwicklung</p> <p>Dachneigung von/bis: 0 - 3°</p> <p>max. Wandhöhe (WH): 6,65 m</p> <p>max. Firsthöhe (FH) 9,50 m</p> <p>bei Staffelgeschoss:</p> <p>Absturzsicherungen sind in notwendiger Höhe herzustellen.</p>
Gebäude B Flachdach (FD)	<p>Systemskizze quer III</p>	<p>Ausbildung und max. Höhenentwicklung</p> <p>Dachneigung von/bis: 0 - 3°</p> <p>max. Wandhöhe (WH): 9,50 m</p> <p>max. Firsthöhe (FH) 9,50 m</p> <p>bei Staffelgeschoss:</p> <p>Absturzsicherungen sind in notwendiger Höhe herzustellen.</p>
Gebäude C Gebäude F Flachdach (FD)	<p>Systemskizze quer IV</p>	<p>Ausbildung und max. Höhenentwicklung</p> <p>Dachneigung von/bis: 0 - 3°</p> <p>max. Wandhöhe (WH): 12,50 m</p> <p>max. Firsthöhe (FH) 12,50 m</p> <p>bei Staffelgeschoss:</p> <p>Absturzsicherungen sind in notwendiger Höhe herzustellen.</p>

Gebäude D Flachdach (FD)	<p>Systemskizze quer</p> 	<p>Ausbildung und max. Höhenentwicklung</p> <p>Dachneigung von/bis: 0 - 3°</p> <p>max. Wandhöhe (WH): 12,50 m</p> <p>max. Firsthöhe (FH) 12,50 m</p> <p>bei Staffelgeschoss:</p> <p>Absturzsicherungen sind in notwendiger Höhe herzustellen.</p>
Gebäude E Flachdach (FD)	<p>Systemskizze längs</p> 	<p>Ausbildung und max. Höhenentwicklung</p> <p>Dachneigung von/bis: 0 - 3°</p> <p>max. Wandhöhe (WH): 9,50 m</p> <p>max. Firsthöhe (FH) 12,50 m</p> <p>bei Staffelgeschoss:</p> <p>Absturzsicherungen sind in notwendiger Höhe herzustellen.</p>
Gebäude G Flachdach (FD)	<p>Systemskizze quer</p> 	<p>Ausbildung und max. Höhenentwicklung</p> <p>Dachneigung von/bis: 0 - 3°</p> <p>max. Wandhöhe (WH): 9,50 m</p> <p>max. Firsthöhe (FH) 12,50 m</p> <p>bei Staffelgeschoss:</p> <p>Absturzsicherungen sind in notwendiger Höhe herzustellen.</p>

1.2.1.2 Wandhöhe und Firsthöhe

- Es wird für die Hauptgebäude eine Mindestwandhöhe von 6,50 m festgesetzt.
- Die maximale Wandhöhe beträgt bei den Gebäudetypen A,C,D mit einem Flachdach 9,50 m.
- Die maximale Wandhöhe beträgt bei den Gebäudetypen B mit einem Flachdach 12,50m.
- Bei Haustypen mit Flachdächern entspricht die Wandhöhe der Firsthöhe / OK Attika.
- Die Mindestwandhöhe von 6,50 m und die festgesetzten Höchstmaße der Wand- und Firsthöhe sind über der hergestellten Erdgeschoßfertigfußbodenhöhenoberkante (FOKE max.) zu messen.

- Ermittlung der Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschoßfertigfußbodenhöhenoberkante (FOKE) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- Ermittlung der Firsthöhe:

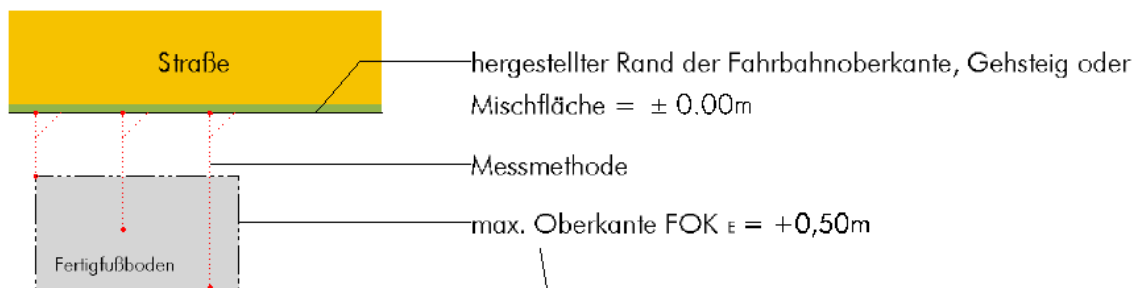
Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschoßfertigfußboden- höhenoberkante (FOKE) und der Oberkante Dachhaut (höchster Punkt des Daches).

- Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, PV Anlagen welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

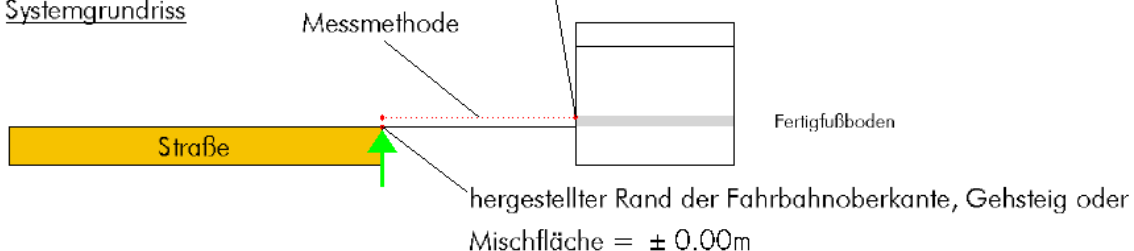
1.2.1.3 Höhenlage der Hauptgebäude

Die maximal zulässige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FOKE max.) beträgt 0,50m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus des nächstgelegenen, angrenzenden Erschließungs-straße. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Erdgeschoßfertigfußbodendecke (vgl. folgenden Systemskizzen)

Systemgrundriss



Systemgrundriss



1.2.1.4 Höhenlage der Nebengebäude

Die maximal zulässige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe der Nebengebäude beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländeniveaus, welcher vom Nebengebäude überstellt wird.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird in der Fläche WA des Allgemeinen Wohngebietes eine (GRZ) von **0,35** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Nebenanlagen (auch GRZ II genannt) gemäß § 14 BauNVO und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen dürfen die zulässige GRZ (GRZ I) um maximal 50 Prozent überschreiten.

1.2.3 Vollgeschoße (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

In der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes werden bei den Hauptgebäudetypen max. (IV) Vollgeschoße als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden wie Mülleinhausungen, Fahrradeinhausungen und Gerätelagern (s. 2.2) ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschoße, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschoße sind,
oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 10 BayBO in der bis 1997 mit der 8. Änderung vom 01.03.2021 geltenden Fassung fort.

1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der Wohngebietsfläche WA werden je Mehrfamilienhaus bis zu 14 Wohneinheiten als Höchstmaß festgesetzt.

2. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und 23 BauNVO)

2.1 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet mit seiner Flächen WA1 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es sind in der Fläche WA nur Mehrfamilienhäuser zulässig.

2.2 **Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets mit seiner Fläche WA sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die Gebäude sind (z.B. Geräte-, Mülleinhausungen, Gewächshäuser, Pavillons etc.) dürfen ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen s. Planzeichnung (Teil A) errichtet werden.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die keine Gebäude sind (z.B. Terrassen bis max. 10m², nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15 m² sowie Gartenhäuser und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung) sind nicht zulässig.

3. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

3.1 **Verkehrsfläche**

Die Wohn- und Sammelstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.2 **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M)**

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (M) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischfläche

festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

3.3.1 Veränderung des Urgeländes:

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

3.3.2 Auffüllung WA:

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

4. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass angebaut wird.

Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen.

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet.

Das sich so ergebende Maß ist H.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3m.

Zwischen den Gebäuden C/D kann eine Unterschreitung der 0,4H Regelung erfolgen. Die 7,5m Gebäudeabstand sind verbindlich einzuhalten. Der Brandüberschlag ist mit 5m gewährleistet, die Belichtung und Belüftung der je 3-seitigen Wohnungen zu vernachlässigen und nur bedingt eingeschränkt. (s. Begründung Abweichung Art. 6 BayBO)

Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

In die Abstandsflächen werden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Hälfte eingerechnet.

In den Abstandsflächen sind untergeordnete Vorbauten zulässig.

Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen gelten für andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sinngemäß, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen (§9Bas. 1 Nr. 13 BauBG)

5.1 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen und Kabel ist nur unterirdisch zulässig. Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall detailliert darzulegen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

6.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Neigungen der Haupt- und Nebengebäude des Allgemeinen Wohngebiets sind den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung nur Gründächer und Kiesbedeckungen zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

spiegelnde und stark reflektierende Dachmaterialien sind generell unzulässig.

6.2 Stellung der baulichen Anlagen /Hauptfirste

Die Ausrichtung der Baulichen Anlagen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Technisch benötigte Dachaufbauten wie Dachausstiege und Aufzugsüberfahrten sind zulässig insofern sie keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen. Dachaufbauten dürfen die Dachhaut um max. 1,5m überschreiten. Ausgenommen davon sind die Kamine der Quartierswärmeerzeugungs-anlage.

6.4 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Sie dürfen einen Maximalabstand von 1,00 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First (Attika) um nicht mehr als 0,50 m überragen.

6.5 Anbauten und Wintergärten

Anbauten und Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.6 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel zulässig. Zur zentralen Erschließungsanlage darf eine max. Höhe von 1,20 m über dem fertigen Höhenniveau der fertiggestellten Erschließung nicht überschreiten.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist der Privatbereich der Kinderbetreuungseinrichtung, hier darf eine max. Höhe von 1,60 m über dem fertigen Höhenniveau der fertiggestellten Erschließung nicht überschreiten.

Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig, ebenso blickdichte Zäune. Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 2,50 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 1 Sträucher zu entnehmen. Geschlossene Sichtschutzmaßnahmen sind an den der Erschließungsanlage zugewandten Seiten des Grundstücks generell unzulässig.

6.7 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze wird aufgrund des geplanten Einkommenorientierten Wohnens und dem Angebot für betreutes Wohnen der Schlüssel entsprechend der aktuell gültigen Stellplatzsatzung Schwandorf vom 22. Dezember 2008 geändert durch Satzungen vom 05. Dezember 2014, 12. Mai 2020, 04. November 2021 und 23. März 2023 der Punkt 1.3 öffentlich geförderter Wohnungsbau herangezogen und in der Planung umgesetzt. Ein Stellplatz je Wohnung <50m² und 1,5 Stpl. je Wohnung >50m². Für die Kinderbetreuungseinrichtung werden vier Stellplätze entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung (letzte Änderung vom 23. März 2023) der Stadt Schwandorf errichtet.

Zusätzlich werden 38 Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner erstellt, sowie weitere 30 öffentlich nutzbare.

6.8 Geländegestaltung der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie bei Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen für Gemeinbedarf/ Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

In den Flächen für Gemeinbedarf sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute, nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 60% der Grundstücksfreifläche zu begrünen. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können angerechnet werden.

Innerhalb der öffentlich gliedernden Quartiersbegrünung sind zusätzlich zu den zeichnerisch zu pflanzenden Bäumen pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzlisten 2+3 zu pflanzen. In Ausnahmefällen kann die geplante Baumpflanzung alternativ durch Strauchpflanzungen mit Solitärqualität (3xv mB, h mind. 150cm) mit mindestens 2 Gehölzen je angefangener 150 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste 1 erfolgen. Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Mindestbegrünung ist zulässig.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe.

Zusätzlich zu den festgesetzten und zeichnerisch festgelegten Anforderungen sind in den vermerkten Bereichen F01 mindestens 35% ökologische Flächen zur Förderung der Biodiversität zu erstellen (extensive Blühwiese, Totholz und Steinmauern, Versickerungsmulden, usw.)

Eine Durchwegung der Flächen ist in wassergebundener Form zulässig.

7.2 Verbot Schottergärten

Die privaten Baugrundstücke, außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite, sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht, oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

7.3 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 nicht- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasenfugensteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht den öffentlichen Straßen zugeführt wird.

7.4 Verkehrsbegleitgrün

Flächen die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen; festgesetzt werden ökologisch wertvolle Wiesen-, Stauden- oder gebietsheimische Gehölzflächen. Eine Kombination der aufgeführten Festlegungen ist zulässig. In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen mit Bodenfilter versickert werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in Stückzahl zu pflanzen. Der Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten und den Ergebnissen späterer Planungsebenen geringfügig angepasst werden.

7.5 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, warme Farbfrequenzen) zu verwenden, die kein Streulicht erzeugen.

Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg, etc.) zu fokussieren und auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7.6 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunkrautung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

7.7 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß Planzeichnung sind an der nördlich liegenden, festgesetzten Fläche unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes auf mindestens 40% der Fläche Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit 9-15 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Abstand der Reihen 1,2 m. Abstand der einzelnen Pflanzen 1,2 m. Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Ortsrandeingrünung ist zulässig.

Hecken und Sträucher sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

Die restlichen Freiflächen sind durch Sukzession oder Ansaat geeigneter Landschaftsrasenmischung extensiv zu entwickeln.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

7.8 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 Sträucher:

Mindestqualität: 2xv mB h 60/100 cm

Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
Juniper communis – Heide-Wacholder
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare – Liguster*
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche*
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa agg. – Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica – Weißdorn/ Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose, und weitere Wildrosen
Salix alba - Silberweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder*
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018 – Sind nicht im Bereich von Kindertageseinrichtungen zulässig.

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Obsthochstämme:

(Mindestqualität: H, StU mind. 14/16 cm)

Altbewährte Obstsorten- Sortenliste

Äpfel

Adersleber Kalvill
Berlepsch (Freiherr von Berlepsch, Roter Berlepsch)
Blenheim (Goldrenette von Blenheim)
Boskoop (Schöner von Boskoop, Gelber Boskoop, Roter Boskoop)
Brettacher Sämling
Danzinger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Geheimrat Oldenburg

Gelber Edelapfel

Gewürzluiken Apfel

Goldparmäne (Rote Goldparmäne, englische Wintergoldparmäne)

Grahams Jubiläumsapfel

Gravensteiner (Roter Gravensteiner)

Ingrid Marie

Jakob Fischer

Jakob Lebel

James Grieve

Jonagold

Jonathan

Kaiser Wilhelm

Klarapfel (Weißer Klarapfel)

Melrose

Ontarioapfel

Rote Sternrenette

Schweizer Orangenapfel

Winterrambur (Rheinischer Winterrambur)

Zabergäu Renette

Conference (Konferenzbirne)

Gellerts Butterbirne

Gute Graue

Gute Luise

Madame Verté

Oberösterreichische Weinbirne

Schweizer Wasserbirne

Stuttgarter Gaishirtle

Triumph aus Vienne

Sauerkirschen

Heimanns Rubinweichsel

Ludwigs Frühe (Frühe Ludwigskirsche)

Morellenfeuer

Schattenmorelle

Pflaumen

Königin Viktoria

Frühe Bühler (Bühler Frühzwetsche)

Hauszwetschge

Italienische Zwetschge (Italiener)

Wagenheims Frühzwetsche (Wangenheimer)

Pflanzenliste 3 Hochstammbäume:

Mindestqualität: H, StU 18/20 cm

Acer campestre – Feldahorn

Acer platanoides – Spitzahorn, in Sorten

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Carpinus betulus – Hainbuche in Sorten

Populus tremula – Zitter-Pappel

Prunus avium – Vogelkirsche in Sorten

Prunus padus - Traubenkirsche

Quercus robur – Stieleiche

Salix alba – Silber-Weide

Tilia cordata – Winterlinde in Sorten

Juglans regia – Walnuss

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

7.9 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode durch Neupflanzung zu ersetzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen, werden ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung)

BEGRÜNDUNG (TEIL C)

A VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„MEHRGENERATIONENWOHNEN TONWARENFABRIK“

A.1 PLANUNGSZIELE / STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT

PLANUNGSZIELE

Zur Schaffung von Baurecht auf einer innerstädtischen Freifläche wird in Abstimmung mit der Stadt Schwandorf der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ aufgestellt.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Schwandorf ist beabsichtigt auf der zurzeit ungenutzten Grundstücksfläche innerhalb des Kreuzbergviertels Wohnbauflächen zu schaffen.

Zur Nutzung als allgemeines Wohngebiet soll das rund 1 ha große Flurstück 1526/13 innerhalb des Kreuzbergviertels als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Ergebnisse der im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellten Gutachten zum Schallschutz und zu den Altlastenverdachtsflächen liegen der Planung bei. Sie werden im Rahmen der Textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Die schallschutztechnischen Untersuchungen mit der „Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ vom 13.10.2010, der „Schallschutztechnische Untersuchung Neuberechnungen zum Verkehrslärm“ vom 13.06.2019 wurden im Schallschutzgutachten „Ergänzende Schallschutztechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung“ vom 06.02.2020 zusammengefasst: Dieses Gutachten von GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler Tannenstraße 13 in 93105 Tegernheim wurde mit Datum vom 16.06.2020 aktualisiert.

Durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH wurde ein erweitertes Schallschutzgutachten auf Basis einer eigens erstellten Verkehrsknotenpunktzählung (in Abstimmung mit der Stadt Schwandorf) nachgeführt.

Die schalltechnischen Untersuchungen auf dem Gelände beziehen sich auf die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und beinhalten auch die planinduzierte Betrachtung des geplanten Bauvorhabens. Das Gutachten inkl. Berechnungen und Plananlagen mit Datum vom 05.02.2024 ist als Anlage beigefügt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der vorhabenbezogene Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde. Zusätzlich wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schwandorf und dem Vorhabensträger geschlossen.

GEPLANTE NUTZUNG

Besonderes Augenmerk soll bei der Entwicklung des Areals auf das „Wohnen im Stadtzentrum“ gelegt werden. Bedingt durch die absehbare demografische Entwicklung werden die Stadtzentren mit ihren vielfältigen Angeboten als Wohnlage an Attraktivität für ältere Menschen gewinnen.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Innerhalb des mit Wohngebäuden bebauten Kreuzbergviertels soll eine bestehende Freifläche als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Die Lage des geplanten Wohngebiets im Bereich einer durch Lärm belasteten Lage und das Vorkommen von Altlastenverdachtsflächen eines alten Industriestandorts machen die Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten innerhalb der Bauleitplanung erforderlich.

Im Rahmen des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ soll ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,02 in offener Bauweise entstehen. Geplant ist der Bau von sieben Mehrfamilienhäusern mit entsprechenden gemeinschaftlichen Freiflächen, sowie einer 4-zügigen Kinderbetreuungseinrichtung im EG.

VERKEHR

In Absprache mit der Stadt Schwandorf wird die Erschließungsstraße der neuen Wohnbauflächen als Ringstraße von der Schillerstraße aus erschlossen errichtet.

Zur finalen Festlegung der Straßenführung im Quartier sowie dessen Anschlusses an das bestehende Verkehrsnetz wurde eine Verkehrsknotenpunktzählung des Ingenieurbüros Schlothauer & Wauer vom 13.02.2024 erstellt. Die Auswertung der Zählungen sind als Anlage beigefügt und wurden in direkter Abstimmung mit dem Büro Ibas Ingenieurgesellschaft zur Erstellung des Schallschutzgutachtens verwendet.

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen konnte für alle Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit (QSV A bis B) in allen Untersuchungsfällen ermittelt werden.

PARKEN

Die Anzahl und die Herstellung der erforderlichen Stellplätze wird aufgrund der geplanten Einkommensorientierten Wohnnutzung und dem Angebot für betreutes Wohnen entsprechend der aktuell gültigen Stellplatzsatzung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 23. März 2023 der Stadt Schwandorf umgesetzt. Die zentrale Lage und gute ÖPNV Anbindung unterstützen den reduzierten Stellplatzschlüssel für geförderten Wohnungsbau. Für die Kinderbetreuungs-einrichtung werden 4 Stellplätze mit zeitlich geregelter Nutzung im öffentlichen Straßenraum als Kiss´n´ride zone errichtet. Zusätzlich werden 5 öffentliche Parkplätze im südlichen Straßenraum als Längsparker, sowie 25 im Süden/ Südosten des Gebiets mit umgesetzt. Die Standorte sowie die Betreibersituation der ursprünglich geplanten E-Stationen sind spätestens im Zuge der Genehmigungsplanung (LPH 4) abzustimmen.

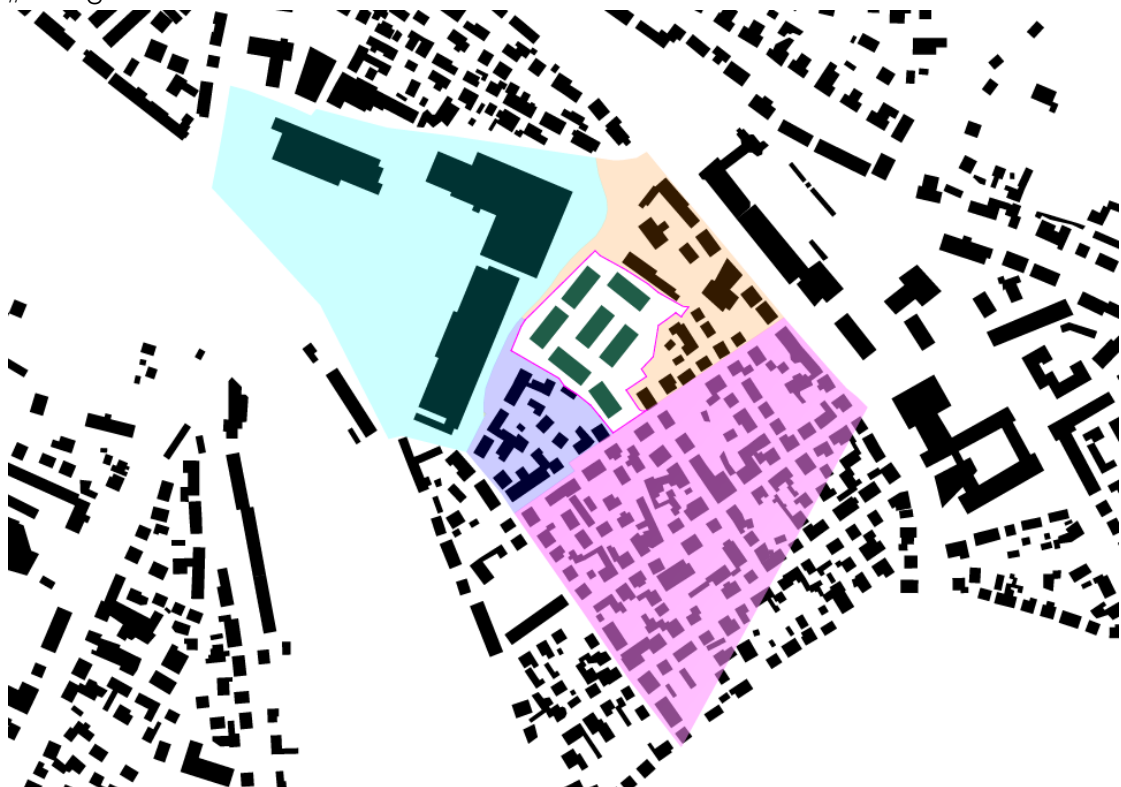
A.2 LAGE UND RAUMBEZIEHUNG

A.2.1 LAGE UND GRÖSSE DES GEBIETS



Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral im Landkreis Schwandorf.
(Schwarzplan 1:10000)

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ umfasst ca. 10.294 m².



(Umgebungsplan

1:5000)

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden Wohn- und Mischgebiet
- Im Osten Wohngebiet, Anschluss an die Schillerstraße
- Im Süden Wohngebiet Kreuzbergviertel
- Im Westen Sondergebiet Einkaufs- und Verbrauchermärkte mit fußläufigem Anschluss an das Wegenetz des Sondergebietes

A.2.2 UMGEBUNGSSITUATION

Das zukünftige Wohngebiet wird im Südwesten durch Lärm- und Abgasimmissionen der Steinberger Staatsstraße und der nahen Bundesbahnstrecke belastet. Im Norden und Osten begrenzen Wohnbauflächen das Plangebiet. Das im Westen liegende Sondergebiet beeinträchtigt das neue Wohngebiet durch die lärmreduzierte Ausrichtung der anstehenden Gewerbebauten nicht.

A.2.3 TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des zukünftigen Wohngebietes steigt von Süden nach Norden um 1m an. Die obere tiefer liegende Teilfläche ist entsprechend der Höhe ihrer Umgebung aufzufüllen.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

A.3.1. BAULEITPLANUNG

Grundlagen und vertragliche Vereinbarungen

Als Grundlage zur Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan diene der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan -Nr.70 „Tonwarenfabrikgelände“ – hier Bereich Wohnen mit der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO.

Durch den neu entwickelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan: Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ werden diesbzgl. nun die Planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Maßgaben des Bebauungsplanes.

Zusätzlich zur vorliegenden Planung wird zur Regelung und Sicherung aller weiteren Abstimmungen und Ansprüche ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schwandorf und dem Vorhabensträger geschlossen.

Der Vertrag hat zum Satzungsbeschluss vor zu liegen.

A.4 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

A.4.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Allgemeines Wohngebiet

4.1a Art der Nutzung

WA – Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 14 Wohneinheiten

Das geplante Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Bebauungs- und Grünordnungsplan -Nr.70 „Tonwarenfabrikgelände“ entwickelt. Es wird gem. 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Um weitere Beeinträchtigungen durch Lärm und Immissionen im zukünftigen Wohngebiet zu vermeiden und aus Gründen des erhöhten Flächenverbrauchs, werden im Rahmen der Festsetzungen die nach § 4 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Sondergebiet Handel ausreichend Flächen zur Verfügung.

4.1b Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Zur freieren Gestaltung der baulichen Anlagen soll die Baudichte nicht nur über die Anzahl der Vollgeschosse, sondern auch über die Angabe einer maximal zulässigen Wandhöhe an den Gebäuden bestimmt werden.

Zur Schaffung einer nicht zu starken Nachverdichtung wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die Vorhabenplanung sieht im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhen die Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern mit bis zu 14 Wohneinheiten mit bis zu vier Vollgeschossen in gestaffelter Flachdachbauweise gemäß Planeintrag vor. Im Quartierszentrum wird über die Typenschablone B eine Volumenerhöhung mit vier Vollgeschossen errichtet. Somit verdichtet sich die Baumasse zum Quartiersinneren und staffelt sich zu den angrenzenden Wohnbebauungen teilweise wieder ab. Vorgelegt wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Erschließungsplan.

A.4.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Innere Verkehrserschließung (Öffentliche Verkehrserschließung)

Die Planstraße C wird als untergeordnete Anlieger-Ringstraße für innere Quartierserschließung erstellt. Die öffentliche Straße dient ausschließlich der Erschließung der heute unbebauten Flächen. Die geplante Verkehrsfläche ist als 5,50 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich ohne Bordsteinkante geplant.

.

A.4.3 ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

Das TWF-Gelände ist unter der ABUDIS- Nummer 37600532 im Altlastenkataster des Landratsamtes Schwandorf aufgeführt.

Auf dem ehemaligen TWF-Gelände befanden sich früher eine Tonwarenfabrik, eine Munitionsfabrik und eine Schwefelsäurefabrik.

Zudem werden im gesamten Gelände Rüstungsaltlasten vermutet.

Das „TWF-Gelände“ wurde mit Bauschutt aufgefüllt.

Im Jahr 2008 wurde der größte Teil der vorhandenen Bausubstanz durch den damaligen Investor rückgebaut und teilweise vor Ort gebrochen. Es wurde jedoch nur ein kleiner Teil der Rückbaumassen entsorgt, der überwiegende Teil lagert noch auf dem Gelände.

Aus einer gutachterlichen Überwachung der Rückbaumaßnahmen liegen dem Landratsamt-Abfallwirtschaft ein Haufwerksplan mit zugehöriger Analytik und abfallrechtlicher Einstufung der Haufwerke vor.

Durch eine historische Recherche und eine darauf aufbauende orientierende Untersuchung der Fa. Tauw vom 18. Januar 2010 hat sich der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen auf zahlreichen Teilflächen des Bebauungsplangebiets bestätigt. Zahlreiche Verdachtsbereiche wurden aufgrund der vorgefundenen baulichen Situation (noch vorhandene Bodenplatten / Unterkellerungen / Becken) bei der orientierenden Untersuchung ausgeklammert.

Die zuletzt 2010 durch das Ingenieurbüro tauw vorgefundenen schädlichen Bodenveränderungen wurden erneut aufgegriffen und mit Maßnahmen belegt.

In der Stellungnahme vom 19.02.2024 lautet die Empfehlung wie folgt:

Von den ursprünglich 24 Altlastverdachtsflächen, die im Rahmen der Orientierenden Untersuchungen (OU) der TAUW GmbH (18.01.2010) untersucht worden waren, befinden sich 3 Verdachtsflächen im Bereich der gegenständlichen „Restfläche“ der ehem. Tonwarenfabrik:

- VFL 88: vermutete Teerablagerung
- VFL 90: Auffüllung Ost
- VFL 91: Schwefelsäurefabrik

Der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung hat sich lediglich bei der VFL 90 im Bereich des Schurfes U17 hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser bestätigt. Hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Mensch wurden in diesem Schurf Prüfwert-Überschreitungen festgestellt. Eine abschließende Beurteilung konnte diesbezüglich aufgrund der nur punktuellen Untersuchung nicht erfolgen und war auch nicht Ziel der OU. Im Rahmen der geplanten Bebauung ist eine Detailuntersuchung im Bereich des Schurfes U17 erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen flächendeckenden Auffüllungen und der z.T. vorhandenen auflagernden Haufwerken, sind sowohl hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Bewertung als auch zur abfalltechnischen Einstufung der Haufwerke und des im Rahmen der Bebauung anfallenden Bodenaushubs weitere Untersuchungen erforderlich.

Für die Gesamtheit der anfallenden Maßnahmen einschließlich der Formulierung von Zielwerten zur Herstellung von gesunden Wohnverhältnissen wird ein „Bodenmanagement-Konzept“ vorgeschlagen. Dies soll alle Aspekte des Boden- und Grundwasser-Schutzes, als auch des abfalltechnischen Umgangs mit auflagernden Abfällen und Erdaushub behandeln.

Aufgrund des Kampfmittel-Verdacht ist ein Kampfmittel-Räumkonzept zu erstellen, in dem das technische Vorgehen im Hinblick auf die flächenhafte Kampfmittel-Freigabe und die kampfmitteltechnische Begleitung von Erdarbeiten beschrieben wird.

Die Konkretisierung der Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung soll im o.g. Bodenmanagement-Konzept erfolgen, das den Behörden zur Prüfung und Freigabe vorgelegt wird.

Diese Empfehlungen werden in der baulichen Umsetzung berücksichtigt und den späteren Resultaten weiterer Untersuchungen Folge geleistet.

A.4.5 GRUNDWASSER

Im Mittel liegt der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet der „Orientierenden Untersuchung“ (Tauf) bei ca. 5 – 7 m unter der Geländeoberkante. Lokal kann oberflächennah Schichtwasser auftreten insbes. entlang von Leitungskanälen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach den vorliegenden Ergebnissen in west- bis südwestlicher Richtung. Der Grundwasserstand liegt dementsprechend außerhalb der, durch die geplante Bebauung, beeinträchtigten Tiefen.

A.4.6 OBERFLÄCHENWASSER

Durch die Erschließung der Sonderflächen werden keine Gewässer, Wasserschutzgebiete oder Retentionsflächen für den Hochwasserabfluss verändert.

A.4.7 OBER- UND UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Leitungen der Versorgungsträger werden an Bestandsleitungen in der Schillerstraße angeschlossen und unterirdisch erweitert.

Die Quartierseigenen Leitungsverzüge im öffentlichen Straßenraum für die Nahwärmeerzeugung mittels Biomasse sind über Leitungsrechte baurechtlich zu regeln, mit den Bayernwerken im Spartenplan und weiteren Projektverlauf spätestens jedoch in der Genehmigungsphase (LPH4) festzulegen.

A.4.7a ABWASSERBESEITIGUNG

Sämtliches Abwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Oberflächenwasser soll – unter Anlehnung an die bayerische Hochwasser- und Starkregenplanung – möglichst auf dem Grundstück versickern – dem wird bereits durch die Bauausführung (Gründach sowie versickerungsfähige Wegflächen) Sorge getragen. Lediglich überschüssiges Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

A.4.7b WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird von der städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert. Die Versorgung erfolgt über die Erweiterung des Leitungsnetzes mit Anschluss an die vorhandene Wasserleitung.

Die Löschwasserversorgung obliegt in vollem Umfang den Vorhabensträgern. Die Stadt (SWFS) kann eine Löschwassermenge von max. 192 m³ pro Stunde zur Verfügung stellen. Für die Löschwasserversorgung werden zwei zusätzliche Überflurhydranten vorgesehen. Dabei wird von der öffentlichen Wasserversorgung nur der Grundsatz für den Brandschutz gewährleistet.

A.4.7c Energieversorgung

Regenerative (erneuerbare) Energien: Die Installation von PV Anlagen erfolgt auf allen Gebäudedächern.

Aus gestalterischen Gründen sind Solarkollektoren nur auf den Dachflächen oder Wandflächen in Teilbereichen wie Balkonbrüstungen zulässig.

A.4.7d Heizenergie

Ein Gasanschluss zur Energieversorgung der Gebäude ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Das Gebiet wird mittels einer zentralen Quartiers-Wärmeerzeugungsanlage, bestehend aus einer Biomasseheizungsanlage, welche in einer Teilunterkellerung des Gebäudes mit der Typenbezeichnung B gekennzeichnet ist, quartierszentral untergebracht, versorgt.

Die Verteilung der Wärmeenergie in alle Gebäude erfolgt über ein eigens erstelltes Nahwärmenetz. Dies wird mit den Bayernwerken und der Stadt Schwandorf spätestens in der Genehmigungsplanung (LPH4) in Bezug auf Leitungsrechte im Spartenplan geregelt und abgestimmt.

A.4.7e FERNMELDEEINRICHTUNG

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich werden dem zuständigen Spartenträger ausreichend vor Baubeginn schriftlich angezeigt.

A.4.8 ABFALLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Die Restmüllentsorgung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage des Zweckverbandes Müllverwertung Schwandorf.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Schwandorf Wertstoffsammelstellen eingerichtet hat, um Wertstoffe ordnungsgemäß zu entsorgen und, wenn möglich, einem Recyclingprozess zuführen zu können.

Die auf dem Gelände lagernden Abfälle aus dem bereits erfolgten Gebäuderückbau müssen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden. Unter Anderem sind folgende Aufgaben in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu erledigen.

- a) Abfallrechtliche Einstufung nach den einschlägigen technischen Regelwerken und Festlegung geeigneter Entsorgungswege der auf dem Gelände lagernden Abfälle aus den durchgeführten Rückbaumaßnahmen anhand des vorliegenden Haufwerksplans und der vorliegenden Analytik.
- b) Getrennthaltung der Abfälle nach Abfallarten und ggf. nach Belastungsklassen sowie sachgerechte Zwischenlagerung auf dem Baugelände einschließlich Bereitstellung der notwendigen Lagerflächen, Behältnisse und Abdeckmaterialien – ggf. im Zusammenwirken mit den ausführenden Baufirmen.

Die Vorgehensweise erfolgt auf Grundlage der Empfehlungen durch TauW (s. Anlage).

A.4.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz:

Der Bauleitplanung liegen die Schalltechnischen Untersuchungen Bebauungsplan ehemalige Tonwarenfabrik, Schwandorf vom 05.02.2024, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH mit Sitz in Bayreuth vor.

4.9a Verkehrslärm (ruhend und fließend)

Wohngebiet: WA

Beurteilungszeitraum Tag:

Während der Tagzeit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2.2.6/ an allen Gebäuden eingehalten.

Beurteilungszeitraum Nacht:

Zur Nachtzeit wird an einzelnen Fassaden in den beiden obersten Geschossen der Auslösewert der Lärmsanierung um bis zu 2 dB überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können aufgrund der Lage und der Vielzahl von einwirkenden Verkehrswegen nicht vorgesehen werden.

Es sind daher immer ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, mit denen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können (Schallschutzverglasung, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

4.9.b Lärmvorsorge

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderungen gem. DIN 4109	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Gruppenräume im Kindergarten, etc.	für Büroräume
Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Hierbei ist der L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01. Mindestens einzuhalten ist

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Gruppenräume des Kindergartens, Büroräume. Bei Schlafräumen (darunter fallen auch Gästezimmer und Kinderzimmer) sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1_2018-01 zu bemessen.

A.4.10 Luftreinhaltung

Luftreinhalteplan

Für die Große Kreisstadt Schwandorf wurde im Jahr 2004 aufgrund der Feinstaubbelastung ein Luftreinhalteplan erstellt. Dieser ist nach wie vor in Kraft. In diesem Sinne wird im Plangebiet auf die Vermeidung von Feinstaub hingewirkt (Verwendung von Nahwärme zur Gewinnung von Heizenergie, Einbau von Solaranlagen, usw.)

A.4.11 Abfallsammlung und -lagerung in Verbindung mit Geruch

Die Anforderungen der VDI 2160 (Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken) sind zu erfüllen. Dafür sind in der vorhabenbezogenen Bauleitplanung vier bauliche Nebenanlagen vorgesehen, als Müllsammel- und Abholstellen. Diese sollen in der weiterführenden Planung als Gründachnebenanlagen in luftdurchlässiger Bauweise umgesetzt werden.

A.4.12 DENKMALSCHUTZ

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bebauung Funde gemacht werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Kepler Str. 1, 93047 Regensburg zu benachrichtigen.

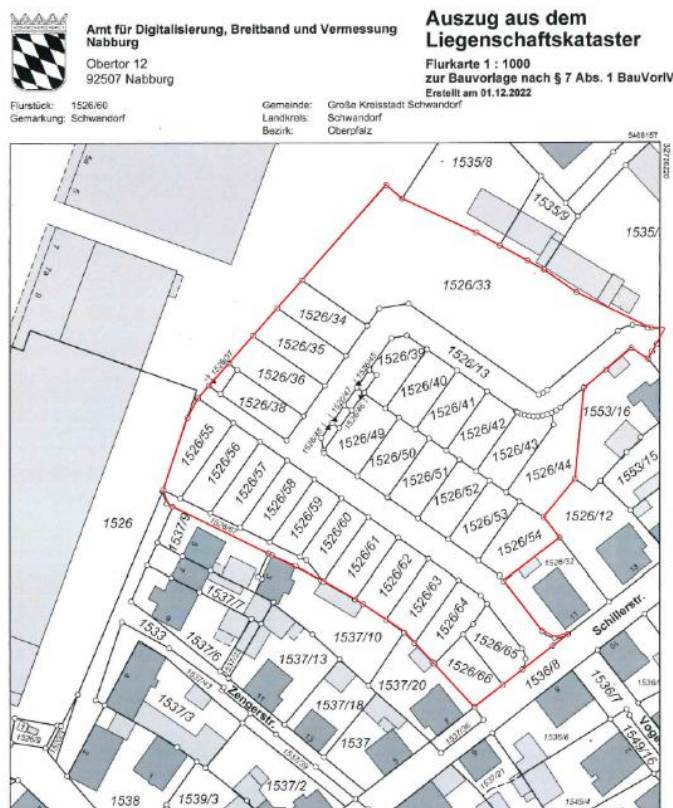
A.4.13 ARBEITSSCHUTZ

Auf die entsprechenden Vorschriften des Arbeitsschutzes (Baustellenvorordnung, berufsgenossenschaftliche Regel für Arbeiten in kontaminierten Bereichen und dgl.) wird verwiesen.

Aus diesen Vorschriften geht hervor, dass der Bauherr die Gesamtverantwortung für die Durchführung des Bauvorhabens trägt und für die Berücksichtigung der Arbeitsschutzbelange zu sorgen hat.

Dies beinhaltet auch, dass er vor Beginn der Arbeiten in den Bereichen in denen eine Kontamination durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes ausgehende Gefährdung vorzunehmen hat. Er hat die Ergebnisse zu dokumentieren und allen beteiligten Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

A.5 BODENORDNUNG / ERSCHLIESSUNG



Auszug aus dem Kataster mit Darstellung der betroffenen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

ÜBERSICHT GRUNDSTÜCKE

1526/13	Verkehrsstraße	Nähe Schillerstraße
1526/33 – 1526/66	Gebäude und Freiflächen	Nähe Schillerstraße

ANKAUF FÜR VERKEHRSFLÄCHEN:

Das Grundstück aus Fl.Nr. 1526/13 wird für den Ausbau des Verkehrs und der Erschließungsanbindungen an das bestehende Verkehrsnetz benötigt. Mittels Erschließungsverträgen zwischen dem Investor und der Stadt Schwandorf soll die Planstraße C realisiert werden. Nach Fertigstellung soll die neue Erschließungsachse in das öffentliche Straßennetz entsprechend der Straßenbegrenzungslinie in das Eigentum der Stadt Schwandorf übergehen.

A.6 FLÄCHENBILANZ

Bruttobaufläche lt. Grundbuch	10.294 m²	
-an die Stadt gesondert abzugebende Fläche	-138 m² (1526/67)	
Bruttobaufläche VbB-Plan	10.156 m²	100%
- Straßenverkehrsflächen	2.211 m²	22%
= Nettobaufläche	7.945 m²	78%
Wohnbauflächen Mehrfamilienhäuser	3.178 m²	31%

= Bauflächen gesamt	10.156 m ²	100%
---------------------	-----------------------	------

B. BEGRÜNDUNG ZU GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

B.1.1 Gemeinschaftliche Grünflächen

Die geplante Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche führt zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen und zum Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tieren. Zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt: Mindestens 60% der Grundstücksfreifläche ist mit heimischen Gehölzen bzw. Blütengehölzen der den Festsetzungen beigefügten Artenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung kann entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen. Das Abdecken zu begrünender Flächen mit Kies, Schotter, Splitt oder Kunstrasen ist nicht zulässig.

In den Flächen für Gemeinbedarf sind pro angefangener 200m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze der den Festsetzungen beigefügten Artenliste.

In den rückwertigen Bereichen der Grundstücke sind ökologische Flächen herzustellen, mindestens 35% der festgelegten Bereiche. Diese dienen zur Förderung der Biodiversität und sind dauerhaft zu erhalten.

Flächen, die nicht für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Festgesetzt werden ökologisch wertvolle Wiesen, Stauden oder gebietsheimische Gehölzflächen.

Private Stellplätze, Gebäudezuwege, Terrassen und Zufahrten sind ausschließlich mit nicht- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasenfugensteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie versickerungsfähiges Pflaster.

B.1.2 Artenschutz

Festsetzung:

Zum Schutz bestehender Lebensraumstrukturen bleiben im Norden des Plangebietes Gehölzbestände erhalten (für Vögel, Insekten und Kleinsäuger, aber keine Eidechsen) und werden durch heimische Laubsträucher und Sukzessionsflächen ergänzt. Die Rodung aller weiteren Gehölze hat zum Schutz von Brutvögeln und Insekten, ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. Oktober sowie dem 28./29. Februar zu erfolgen.

Des Weiteren werden hinsichtlich des Artenschutzes Festsetzungen zu insektenschonender Beleuchtung getroffen.

D. ANLAGEN

D.1 LÄRMSCHUTZ/VERKEHR

D.1a Ergebnisbericht Verkehrsknotenzählung Schlothauer & Wauer,
Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH

Dateiname: D1a_240213_Ergebnisbericht_Schwandorf, B-Plan Alte Tonfabrik

D.1b Schalltechnische Untersuchungen Bebauungsplan ehemalige Tonwarenfabrik,
Schwandorf vom 05.02.2024, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH

Dateiname: D1b_Schallschutzgutachten_2313922b02

D.2 ALTLASTEN/BODENSCHUTZ

D.2a Inkrementelle Neubewertung und Fahrplan zur Altlastenbearbeitung ehemalige
Tonwarenfabrik, Schwandorf vom 20.02.2024, TauW GmbH

*Dateiname: R1-1418066LIL-Ans-V03f+Anl1
R1-1418066-Tab-Maßn-V01*

D.3 VERSORGUNG – ERSCHLIESSUNG

D.3a Lageplan Erschließung: Straße-, Entwässerung-, Freiflächenplanung

Dateiname: D3a_VorhabenbezogenerErschliessungsplan_507

D.3b Regelquerschnitt Planstraße C

Dateiname: D3b_RegelquerschnittPlanstraßeC_508

D.4 SONSTIGE PLANANLAGEN

Dateiname: D4a_MFH Regelgebäude Entwurf_140