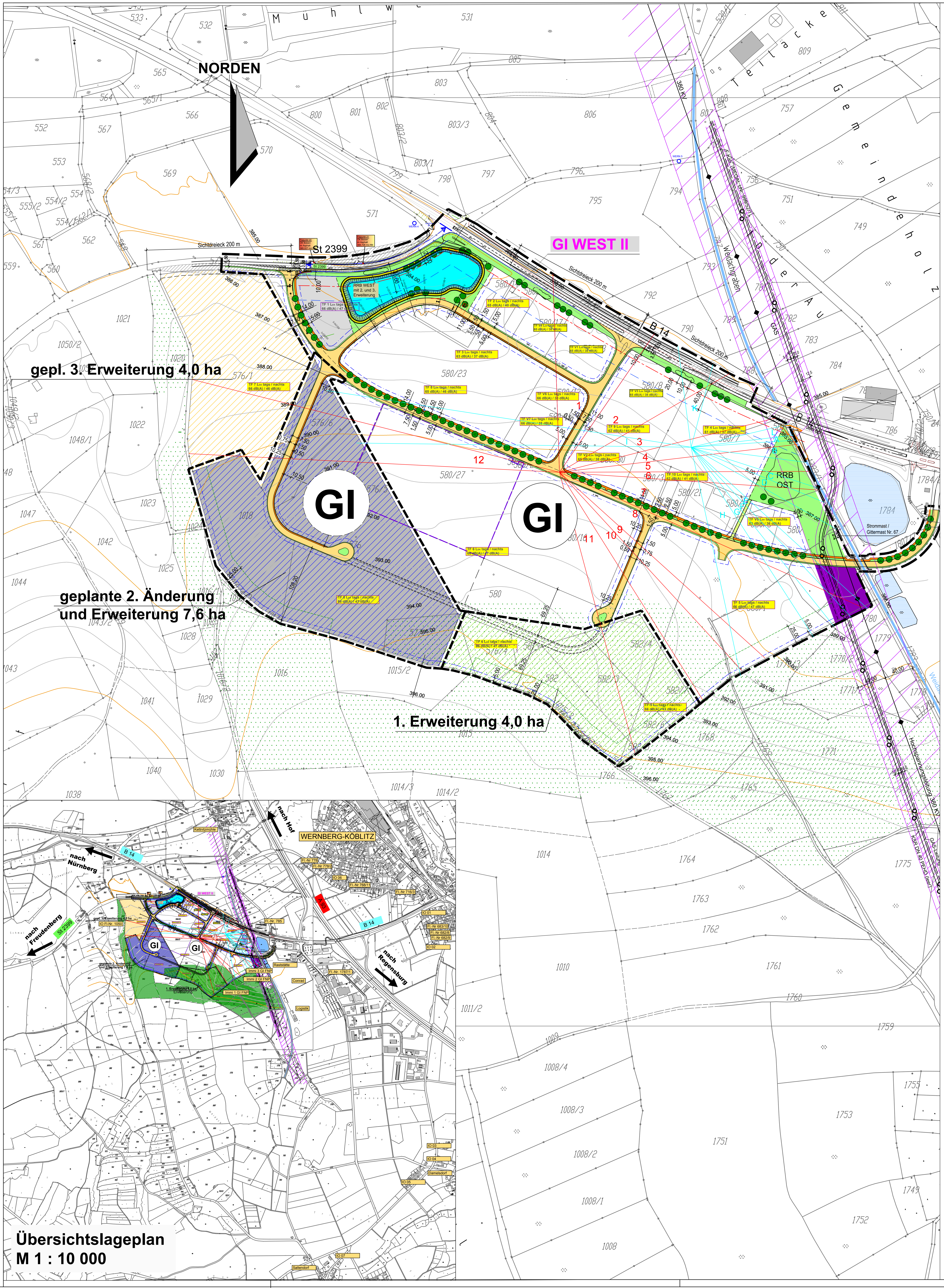
NORDEN
GI WEST II
St 2399
Sichtdreieck 200 m
B 14
RRB WEST mit 2. und 3. Erweiterung
RRB OST
Stromast / Gittermast Nr. 67
Weidachgraben
380 kV
GAS
Hochspannungsleitung 380 KV
KSR DN 40 PEHD (leer)
GAS-Leitung
Teillacke
Gemeindeholz
In der Au
Mühlwe
gepl. 3. Erweiterung 4,0 ha
geplante 2. Änderung und Erweiterung 7,6 ha
1. Erweiterung 4,0 ha
GI
GI
TF 1 Lek tags / nachts 66 dB(A) / 47 dB(A)
TF 2 Lek tags / nachts 65 dB(A) / 40 dB(A)
TF 3 Lek tags / nachts 63 dB(A) / 37 dB(A)
TF 4 Lek tags / nachts 61 dB(A) / 37 dB(A)
TF 5 Lek tags / nachts 66 dB(A) / 47 dB(A)
TF 6 Lek tags / nachts 66 dB(A) / 47 dB(A)
TF 7 Lek tags / nachts 66 dB(A) / 46 dB(A)
TF 8 Lek tags / nachts 65 dB(A) / 46 dB(A)
TF 9 Lek tags / nachts 62 dB(A) / 41 dB(A)
TF 10 Lek tags / nachts 62 dB(A) / 41 dB(A)
TF V1 Lek tags / nachts 65 dB(A) / 38 dB(A)
TF V2 Lek tags / nachts 65 dB(A) / 38 dB(A)
TF V3 Lek tags / nachts 65 dB(A) / 38 dB(A)
TF V4 Lek tags / nachts 65 dB(A) / 38 dB(A)
TF V5 Lek tags / nachts 63 dB(A) / 36 dB(A)
TF V6 Lek tags / nachts 66 dB(A) / 38 dB(A)
TF V7 Lek tags / nachts 66 dB(A) / 38 dB(A)
Übersichtslageplan
M 1 : 10 000
WERNBERG-KÖBLITZ
nach Hof
nach Nürnberg
nach Freudenberg
nach Regensburg
B 14
St 2399
A 93
Kettnitzmühle
Raststätte
Conrad
Logistik
Immi 1 GI FNP
Immi 2 GI FNP
Immi 3 GI FNP
IO Fl-Nr. 1050
IO 01
IO 02
IO 03
IO 04
IO 05
IO 06
IO 07
Fl.-Nr 778
Fl.-Nr 778/2
Fl.-Nr 768/11
Fl.-Nr 716/3
Fl.-Nr 683/10
Fl.-Nr 682/8
Fl.-Nr 682/9
Fl.-Nr. 785
Fl.-Nr. 1787/1
Damelsdorf
Saltendorf

LEGENDE BEBAUUNGSPLAN

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4" (2. Änderung und Erweiterung) als Industriegebiet nach § 9 BauNVO – Baugrundstücke für Industriegebiete – ausgewiesen.

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

1. Industriegebiet
2. öffentliche Verkehrsflächen
3. öffentliche Grünflächen
4. Flächen für Versorgungsanlagen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Nutzungsschablone	GI		
Industriegebiet	0,80	--	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	a	10,00	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise (offen)		SD/PD/FD/SH	Dachformen *SD = Satteldach* *PD = Pultdach* *FD = Flachdach* *SH = Sheddach*

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Bauhöhe:
Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen bis 15,0 m Gebäudehöhe. Für die südlich der Bgm.-Birkmüller-Straße liegenden Teilflächen TF 5 und TF 6 bis 17,0 m Gebäudehöhe.
Hochregallager oder ähnliches bis 22,0 m Gebäudehöhe.
Die Gebäudehöhe (= Firsthöhe) wird ermittelt ab der mittleren Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Straße maßgebend für die Höhenbestimmung.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.

Gebäudelänge:
Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird (§ 22 BauNVO) = abweichende Bauweise.

Dächer:
Sattel- oder (versetzte) Pultdächer und Sheddächer bis max. 36° Dachneigung.
Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Dacheindeckung:
Farbe: sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne sind zulässig.
Metalldächer sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff).

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:
Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden.

1.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Bauverbotszone
Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) und Art. 23 BayStrWG besteht entlang der B 14 und der Staatsstraße 2399 eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Mit Parkplätzen ist ein Mindestabstand von 15,0 m vom Fahrbahnrand der Bundes- / Staatsstraße einzuhalten. Ansonsten darf die Bauverbotszone nur gärtnerisch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden, Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs (h ≥ 1,0 m) sind jedoch nicht zulässig.

Die Verlegung von öffentlichen Kanälen zur Entsorgung des Industriegebietes ist in der Bauverbotszone vorbehaltlich der Gestattung der Straßenbaubehörde zulässig.

Baubeschränkungszone:
Innerhalb der 40-Meter Baubeschränkungszone (gem. FStrG) entlang der B 14 und (gem. BayStrWG) der Staatsstraße 2399 sind bauliche Anlagen vorbehaltlich der Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig. PKW-Stellplätze und Tiefbauten (Kanäle) sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

Straßengrundstück B 14 / St 2399:
Das Straßengrundstück der B 14 / St 2399 darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.
Mit Einzelbäumen ist ein Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der B 14 / St 2399 einzuhalten.

Sichtflächen:
An den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Bundes-/ Staatsstraße müssen nach beiden Richtungen bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 200 m entlang der Bundes-/ Staatsstraße und von 10 m entlang der Erschließungsstraße gewährleistet sein. (RAS-K-1).
Sichtdreiecke müssen von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen, Einfriedungen, Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche beider Straßen um mehr als 0,80 m überragen, freigehalten werden.
Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtdreiecken nicht abgestellt werden.

An Grundstücksausfahrten müssen Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
Die Schenkellänge des Sichtdreiecks beträgt 30,0 m, gemessen von der Mitte des Geh- und Radweges bzw. der Fahrbahn bis 3,0 m innerhalb der Grundstücksgrenzen.
Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.
Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Grundstück auf die Erschließungsstraße ausfahren wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

2. EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN UND AUSSENBELEUCHTUNG

Stützmauern:
Geländebedingte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Einfriedungen:
Amphibienfreundliche Einfriedungen (Maschendraht- oder Stahlgitterzaun) bis zu einer Höhe von 2,20 m ohne Sockel mit einem unteren Zaunansatz von 10 cm über der Bodenfläche.

Einfriedungen entlang der Bundesstraße B 14 oder der Staatsstraße 2399 sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig, sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür- bzw. Toröffnungen auszuführen.

Mit Rücksicht auf die Wirkung des Industriegebietes entlang der Ortszufahrt auf der B 14 wird empfohlen, geplante Einfriedungen möglichst hinter die Grundstückseingrünung (Blickrichtung jeweils von der Straße) zu legen.

Außenbeleuchtung:
Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Industriegebiet ansässige Betriebe auf dem Betriebsgrundstück.
Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten.
Werbeanlagen stellen „bauliche Anlagen“ nach FStrG dar.
Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszonen entlang der Staatsstraße 2399 und der B14 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf den Straßenverkehr störend auswirken.
Werbepylone sind, vorbehaltlich des § 33 StVO und einer jeweils im Einzelfall erforderlichen Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Schwandorf - untere Verkehrsbehörde bis zu einer Höhe von 25,0 m zulässig.

Zulässig sind außerdem:

- Werbefahnen
- Werbeanlagen am Gebäude (je Fassadenseite max. 25% der jeweiligen Fassadenfläche)
- maximal 2 freistehende Werbetafeln pro Grundstück (Größe max. 3 x 5 m, Höhe max. 5 m)

Alle Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Lage stets am Maßstab der Verbote des § 33 StVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Schwandorf.

4. FREILEITUNGEN UND LEITUNGSRECHTE (s. hierzu auch Punkt 3.7 in der Begründung)

Freileitungen sind, mit Ausnahme der unten aufgeführten Freileitung, unzulässig.

Leitungsrecht 1:
Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht 1 für eine oberirdische 380-kV-Freileitung im Bereich des GI sichert das Recht für die TenneT TSO GmbH, auf der hierfür festgesetzten Fläche eine oberirdische Starkstromleitung zu betreiben.
Jeweils 40,0 m beiderseits der Leitungsachse sind - unbeschadet sonstiger Festsetzungen nach diesem Bebauungsplan - bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die die Funktion der Leitung beeinträchtigen könnten, nur in Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH zulässig.
Im Zuge der Genehmigungsverfahren sind deshalb alle Bauvorhaben (Straßen, Gebäude, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste etc.) innerhalb der Leitungsschutzzone der 380-kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hierzu sind die einzelnen +/- Ebenen (Oberkante der Bodenplatten, Straßen- und Fußpunkthöhen) in m ü. NN mitzuteilen. Bezugspunkt ist der Erdaustritt in der Mitte des Gittermastes Nr. 67 der 380-kV-Freileitung mit einer Höhe von 386,90 m ü. NN.

Leitungsrecht 2:
Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht 2 für eine Gasleitung im Bereich des GI sichert das Recht für die Open Grid Europe GmbH (ehemals E.ON Gastransport GmbH), auf der hierfür festgesetzten Fläche eine unterirdische Mitteldruckgasleitung und eine Steuerleitung zu betreiben.
Zur Durchführung von Unterhaltsmaßnahmen ist das Betreten, Befahren und Aufgraben des Grundstücks zu gestatten.
Änderungen des Geländeniveaus - z.B. durch die Anlage von Mulden und Seigen - im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Leitungsschutzstreifens (Gesamtbreite 14,0 m) sind nicht gestattet. Geplante landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenso wie alle übrigen Vorhaben im Schutzstreifen nur nach vorheriger Abstimmung und gegebenenfalls nur unter Aufsicht der Open Grid Europe GmbH erlaubt.

5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Äußere Erschließung:
Die überörtliche Anbindung des Industriegebietes erfolgt in Ost-West-Richtung über die Bundesstraße B14 bzw. die Bundesautobahn A6 (Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald) sowie in Nord-Süd-Richtung über die Bundesautobahn A93 - Anschlussstelle Wernberg-Köblitz.

Die Hauptzufahrt und -abfahrt zum Industriegebiet erfolgt über die B14 und die Staatsstraße 2399. Zu diesem Zweck wird sowohl in der B14 als auch in der St 2399 nach Absprache mit dem StaatlichenBauamt Amberg-Sulzbach eine Linksabbiegespur angebaut. Eine weitere Abfahrt zur B14 kann über die geplante Anbindung der Keplerstraße im bestehenden „Industrie- und Gewerbegebiet West“ erfolgen.

Innere Erschließung:
Die innere Erschließung des Industriegebietes erfolgt ausschließlich über eine neu zu errichtende Haupterschließungsstraße in Ost-West-Richtung sowie durch weitere interne Erschließungsstraßen.

Unmittelbare Zufahrten von der Bundes- bzw. Staatsstraße zu den Baugrundstücken und / oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zur Bundes- bzw. Staatsstraße sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten.

Geplante Ausbaubreite der Haupterschließungsstraße:

Bankett:	1,50 m
Fahrbahn:	7,50 m
Grünstreifen:	2,50 m
gemeinsamer Geh- und Radweg:	2,50 m
Gesamtbreite öffentlicher Raum:	14,00 m

Private Erschließung:

Fahrbahnen:
Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundstücken können asphaltiert werden.
Es wird jedoch empfohlen, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Auf eine geordnete Entwässerung ist zu achten.

Pkw-Stellplätze:
Es wird empfohlen, Pkw-Stellplätze mittels wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.
Jeder Betrieb hat für Kunden und Personal ausreichend Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem separat ausgewiesenen Parkplatz zur Verfügung zu stellen.
Für die Berechnung der Anzahl von Stellplätzen ist die gemeindliche Stellplatzsatzung des Marktes Wernberg-Köblitz zugrunde zu legen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Energieversorgung:
Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG

Gasversorgung:
Die Gasversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Wasserversorgung:
Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Wernberg-Köblitz angeschlossen.

Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser:
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in die gemeindliche Kanalisation einzuleiten. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Wernberg-Köblitz.

Wegen der hohen Grundwasserstände und der damit verbundenen geringeren Kanaltiefe (Kanaltiefe beträgt z.T. nur 2,0 m) sind Keller und tiefer liegende Gebäude mit einer Hebeanlage auszustatten.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle in zwei Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Weidachgraben eingeleitet.

Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter **Entwässerungsplan** vorzulegen.

Im Grundrissplan sind darzustellen:
- die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- die Entwässerung von befestigten Flächen
- die Lage von Revisionsschächten bzw. den Anschluss an den öffentlichen Kanal
- evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken:
Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist erlaubt. Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Rasengittersteine oder Betonsteine) werden empfohlen.

GI-Gebiet BA 04 - Bestand
Auf den Baugrundstücken ist bei Bedarf ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit dem Markt Wernberg-Köblitz abzustimmen und unter Zugrundelegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Erweiterungsfläche:
Für die Erweiterungsfläche ist im Zusammenhang mit der bereits südlich der Bgm.-Birkmüller-Straße ausgewiesenen Industriefläche ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit dem Markt Wernberg-Köblitz abzustimmen und unter Zugrundelegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. IMMISSIONEN / EMISSIONEN

Schallschutz siehe schalltechnische Untersuchung Nr. 4088.5/2013-AS vom 23.05.2013 vom Ingenieurbüro Kottermair, Regenstauf

IO 04	Immissionspunkt
Lek tags / nachts 65 dB(A) / 50 dB(A)	Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber/nachts
▭	Flächen der zugelassenen Schallleistungspegel (Lek)
✳	Richtungssektoren für Zusatzkontingente für die Teilflächen TF 1 - TF 10
✳	Richtungssektoren für Zusatzkontingente für die Teilflächen TF V1 - TF V7

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente der Teilflächen TF 1 - TF 10 (nur Bereich 1. Änderung und Erweiterung)

Name	Lek Tag	Lek Nacht
TF 1	66 dB(A)	47 dB(A)
TF 2	65 dB(A)	40 dB(A)
TF 3	63 dB(A)	37 dB(A)
TF 4	61 dB(A)	37 dB(A)
TF 5	66 dB(A)	47 dB(A)
TF 6	66 dB(A)	47 dB(A)
TF 7	66 dB(A)	46 dB(A)
TF 8	65 dB(A)	46 dB(A)
TF 9	62 dB(A)	41 dB(A)
TF 10	62 dB(A)	41 dB(A)

Tabelle 2:Emissionskontingente der Teilflächen TF V1 - TF V7 (Bestand)

Name	Lek Tag	Lek Nacht
TF V1	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V2	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V3	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V4	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V5	63 dB(A)	36 dB(A)
TF V6	66 dB(A)	38 dB(A)
TF V7	66 dB(A)	38 dB(A)

Für die kontingentierten Flächen "1. Änderung und Erweiterung" (nur TF 1 - TF 10) erhöhen sich die Emissionskontingente Lek für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 3: Maßgebliche Immisionspunkte und Zusatzkontingent für die Teilflächen TF 1 - TF 10 (Bereich 1. Änderung und Erweiterung)

	Sektor mit maßgeblichem Immisionspunkt	Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
5	IO 01 (WA) IO Fl. Nr. 682/9 (WA)	6	7
6	IO 02 (WA)	5	0
8	IO 3 (AU) Immi 2 GI FNP (GI)	3	18
9	IO 4 (WA)	3	5
10	IO 5 (WA)	3	10
3	IO 6 (WA) IO 768/11 (WA)	0	0
11	IO 7 (WA) Immi 1 GI FNP (GI)	3	15
12	IO Fl.-Nr. 1050 (AU)	3	7
1	IO Kettnitzmühle (AU)	7	12
4	IO Fl. Nr. 785 (Betriebsleiter, GE) IO Fl. Nr. 716/3 (WA)	3	7
7	IO Fl. Nr. 1787/1 (Betriebsleiter, GE) IO Fa. Conrad (Büro-Tag SO)	7	11
2	Fl. Nr. 778 (WA)	1	1

Für die kontingentierten Flächen "TF V1 - TF V7" (Vergebene Flächen im Bereich "Bestand GI West BA 4") erhöhen sich die Emissionskontingente Lek für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 4: Zusatzkontigent für die Teilflächen TF V1 - TF V7 (= "Vergebene Flächen" im GI West BA 4)

	Sektor mit maßgeblichem Immissionspunkt	Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	IO 01 (WA)	6	15
B	IO 02 (WA)	5	7
E	IO 3 (AU)	16	26
F	IO 4 (WA)	10	13
G	IO 5 (WA)	10	18
H	IO 7 (WA)	12	22
I	IO Fl.-Nr. 1050 (AU)	5	16
K	IO Kettnitzmühle (AU)	6	17
L	IO Fl.-Nr. 785 (Betriebsleiter, GE)	2	13
C	IO FL.-Nr. 1787/1 (Betriebsleiter, GE)	8	19
D	IO Fa. Conrad (Büro, SO)	7	19

Für beide Teilflächengruppen gilt:

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte jLEK,i durch LEK,i + LEK,zus j zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm: 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent Lik einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der als Industriegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.

Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Für zur Tagzeit (6-22Uhr) schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109; 1989-11 (z.B. Büro-, Besprechungs- oder Schulungsräume) ist der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm (v.a. Gewerbe- und Verkehrslärm) nach Maßgabe der vorgenannten Norm nachweislich sicherzustellen.
Es wird empfohlen, in stark Lärm beaufschlagten Bereichen die schutzbedürftigen Räume mit ausreichend bemessenen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung über die Fenster entbehrlich ist.

Mit den Anträgen auf Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist vom Träger des jeweiligen Vorhabens ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, mit dem die Einhaltung der vorstehenden Schallschutzanforderungen belegt wird.

Auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens kann in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung des Marktes Wernberg-Köblitz und der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf verzichtet werden. Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund von Art und Größe des geplanten Vorhabens auch ohne detaillierten rechnerischen Nachweis abgeschätzt werden kann, dass die vorstehenden Festsetzungen zum Schallschutz eingehalten werden.

Emissionen:
Gegenüber den Straßenbaulastträgern der BAB A93 und der B14 sowie der St 2399, ebenso gegenüber dem Markt Wernberg-Köblitz, können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen und aus Emissionen aus dem Bestand und Betrieb der BAB A93, der B14 und der St 2399 geltend gemacht werden.

8. BRANDSCHUTZ

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschutzes (z.B. Bayerische Bauordnung) zu beachten.

Im Baugebiet wird vom Markt Wernberg-Köblitz ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt. Für Einzelobjekte mit höherer Brandlast ist der notwendige Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz individuell zu ermitteln und ggf. durch entsprechend dimensionierte Löschwasserbehälter sicherzustellen.

9. FREIZEIT UND ERHOLUNG

Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen.
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, so wie auch die betroffenen Flächen, haben keinen Erholungswert im Sinne der Schutzverordnung.
Das Landschaftsbild wird deshalb nur geringfügig beeinträchtigt.
Hierzu wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

10. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Das Plangebiet wird derzeit als land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet oder liegt brach.
Zufahrten zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind durch außerhalb des Geltungsbereiches liegende Wirtschaftswege sichergestellt.

Auf die Gefährdung durch Windbruch (umstürzende Bäume) innerhalb der Waldabstandszone (25,00 m Abstand zur Waldgrenze) wird hingewiesen.
Soweit Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches an das Baugrundstück angrenzen, sind die in einem Abstand von weniger als 25 Metern zur Grundstücksgrenze befindlichen Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) vor Schäden durch umfallende Bäume zu sichern.

Forstwirtschaftliche Interessen bleiben im Rahmen des Verfahrens unberührt.

11. BODENDENKMÄLER

Laut amtlicher Karten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens keine Bodendenkmäler vorhanden.

Sollten bei dem Bauvorhaben dennoch Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG. Diese müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Regensburg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

12. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt, unmittelbar angrenzend liegt jedoch die Altlastverdachtsfläche (Fl.-Nr. 1770/2 - „Wilde Müllablagerung Geitner“). Sollten bei anfallenden Erd- und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.
Stattfindende Arbeiten sind dann gemäß § 18 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durch einen zertifizierten Fachgutachter zu begleiten und dokumentieren.

13. GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, sowie die Festsetzungen zu Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen.

C) PLANLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG

Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

🟩	Pflanzung von Hecken auf öffentlichen Grünflächen
●	Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen
🟪	Erhaltung der Feuchtstrukturen im Bereich des Weidachgrabens; in den randlichen Bereichen außerhalb der Gasleitungstrasse Anlegen von Mulden und Seigen sowie Amphibienlaichgewässern in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.
🟩	Öffentliche Grünfläche

D) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
■ ■ ■ ■	Trennung zwischen GI-Gebiet BA 4 und Erweiterung
— · —	Anbauverbotszone (20 m) gem. FStrG/BayStrWG
— —	Baubeschränkungszone (40 m) gem. FStrG/BayStrWG
— — · —	Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
— — —	vorgesehene Grundstücksgrenzen
- - - -	Waldabstandszone (25 m, soweit Wald angrenzt)
■	bestehende Gebäude
—○—	bestehende Grundstücksgrenzen
—○—	abgemarkter Weg
750	Flurstücksnummer
419,00	Höhenschichtlinien
▬	Vorfluter (Weidachgraben)
○ WERN 3	Grundwassermessstelle / Brunnenpunkt
▨	Stromleitung oberirdisch mit Sicherheitszone
▨	Gasleitung unterirdisch mit Sicherheitszone
—	Telekommunikations-Leitung
⁘	Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches

VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7,50	Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
▬	Geh- und Radweg
▬	Grünstreifen, Bankett
▬	Wirtschaftsweg, geschottert

E) TEXTLICHE HINWEISE

BEGRÜNDUNG
nach § 9 Abs. 8 BauGB siehe Anlage.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1) **Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)
am 02.05.2018 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung

2) **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
mit öffentlicher Bekanntmachung am ....
vom .... bis ....

3) **Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB)
lt. Anschreiben vom ....; Abgabeendtermin am ....

4) **Billigungs-und Auslegungsbeschluss**
am ....

5) **Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
mit öffentlicher Bekanntmachung am ....
vom .... bis ....

6) **Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB)
lt. Anschreiben vom ....; Abgabeendtermin am ....

7) **Billigungs-und Auslegungsbeschluss**
am ....

8) **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
mit öffentlicher Bekanntmachung am ....
vom .... bis ....

9) **Erneute Beteiligung der betroffenen Behörde und Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB)
lt. Anschreiben vom ....; Abgabeendtermin am ....

10) **Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB)
am ....

11) **Anzeige (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
beim Landratsamt Schwandorf am ....

12) **Schlussbekanntmachung - Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom .... bis zum .... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wernberg-Köblitz, den ....

……………………………………………….
Konrad Kiener,1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
mit Grünordnungsplan

"Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4"
2. Änderung und Erweiterung

Markt Wernberg-Köblitz
Landkreis Schwandorf

Entwurf 18.09.2018

M = 1 : 2 000

Planverfasser:

SEUSS Ingenieure GmbH
Werner-von-Siemens-Straße 34
92224 Amberg
Telefon: 09621/7731-0
Telefax: 09621/773131