



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet FEISTELHOLZ-WEST“

vom

1. August 2006



Satzung nach § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 BauGB und des Art. 23 GO erlässt der Markt Wernberg-Köblitz folgende

Satzung für den **Bebauungsplan** **„Gewerbegebiet Feistelholz-West“**

§ 1 Inhalt

Der vom Architekturbüro Ludwig Köppl, Graf-Schall-Str. 22, 92533 Wernberg-Köblitz ausgearbeitete Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Feistelholz-West“ vom 1. August 2006 wird hiermit als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Wernberg-Köblitz, 11. Mai 2007
MARKT WERNBERG-KÖBLITZ



Georg Butz
1. Bürgermeister

13. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feistelholz-West“

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss des
Marktgemeinderates vom 13. Oktober 2005
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Träger öffentlicher Belange
(Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bis 4. November 2005
2. Dezember 2005
3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
und Anregungen 25. April 2006
4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Bekanntmachung vom 31. Mai 2006
(Anschlag an den Amtstafeln, Marktinfo) bis 9. Juni 2006
10. Juli 2006
5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss des
Marktgemeinderates vom 1. August 2006
6. Genehmigung (nur Flächennutzungsplan) 4. Mai 2007
7. Satzungserlass (Ausfertigung) 11. Mai 2007
8. Bekanntmachung
(Anschlagtafeln und Marktinfo Wernberg-Köblitz aktuell) 11. Mai 2007
9. Veröffentlichung der Bekanntmachung 11. Mai 2007

Wernberg-Köblitz, 11. Mai 2007
MARKT WERNBERG-KÖBLITZ

Butz 
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

FÜR DIE 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DES MARKTES WERNBERG-KÖBLITZ

Der Marktgemeinderat des Marktes Wernberg-Köblitz hat in seiner Sitzung am 1. August 2006 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes beschlossen.

Das Landratsamt Schwandorf hat diese 13. Änderung mit Bescheid vom 4. Mai 2007, Az. 3.7-FLP 150 – 01/13 genehmigt.

Die 13. Änderung wurde daraufhin am 11. Mai 2007 durch Aushang an den amtlichen Anschlagtafeln und durch Hinweis in der Presse bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auch auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Mit diesem Tag der Bekanntmachung am 11. Mai 2007 wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Wernberg-Köblitz, 11. Mai 2007

MARKT WERNBERG-KÖBLITZ



Georg Butz
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET FEISTELHOLZ - WEST“



GEMEINDE

MARKT WERNBERG-KÖBLITZ
NÜRNBERGER STRASSE 124
92533 WERNBERG-KÖBLITZ
TEL. 09604/9211-0 FAX 9211-50

LANDKREIS

SCHWANDORF

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ

TEXTLICHE FESTSETZUNG UND BEGRÜNDUNG

ZUR GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 01. 08. 2006

PLANUNG

VORHABENSTRÄGER

ARCHITEKTUR- UND ING.-BÜRO
LUDWIG KÖPPL
GRAF-SCHALL-STRASSE 22
92533 WERNBERG-KÖBLITZ

WERNBERG-KÖBLITZ, DEN 11. Mai 2007

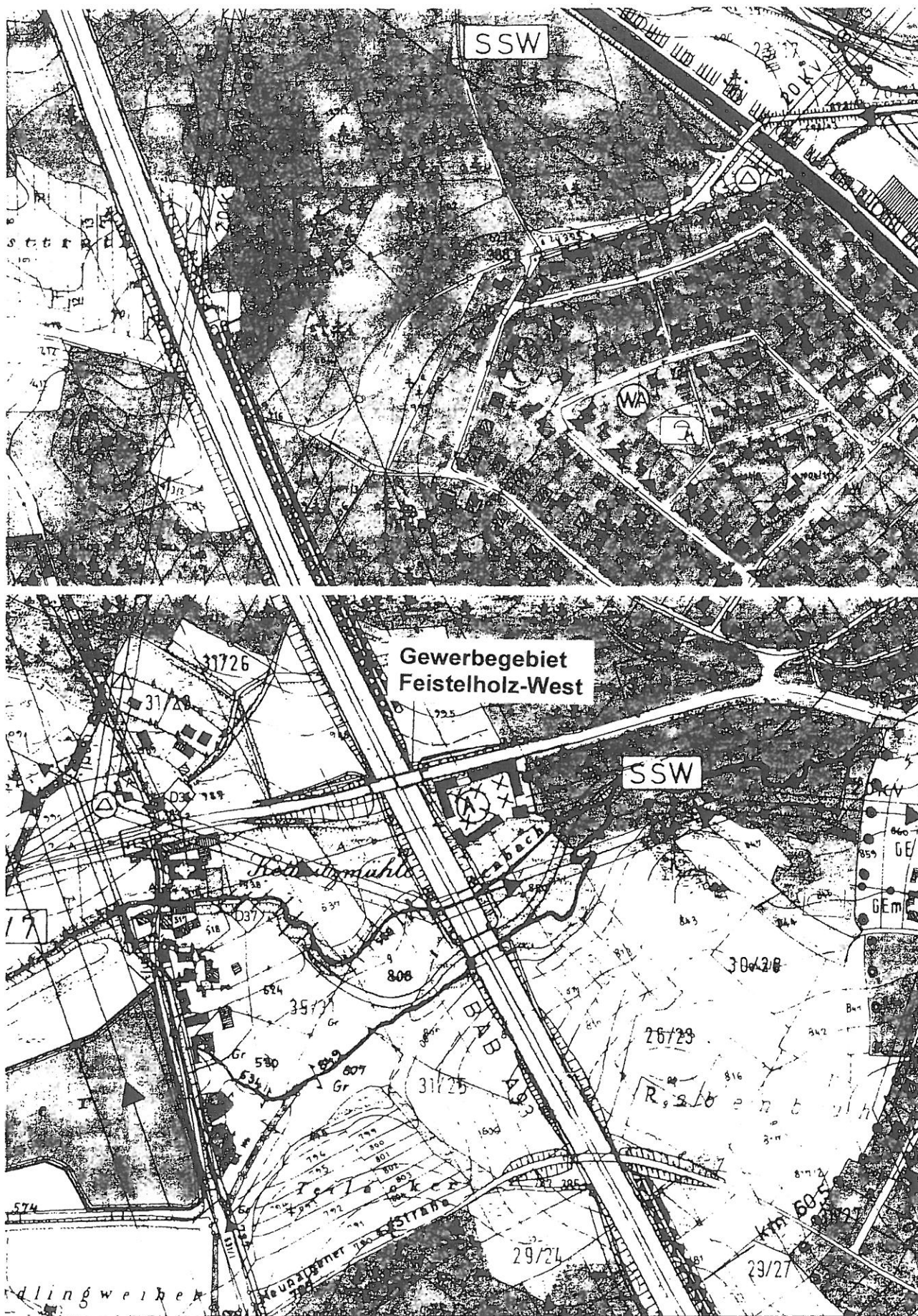
.....
BUTZ GEORG 1. BÜRGERMEISTER

WERNBERG-KÖBLITZ
01. 08. 2006

.....

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Übersichtskarte	
1. Begründung	4 - 6
1.1 Rechtliche Grundlagen	
1.2 Planungsgrundlage	
1.3 Lage des Planungsbereiches	
1.4 Begründung der Planung	
1.5 Umweltprüfung	
1.6 Erschließung des Gewerbegebietes	
1.7 Grünordnung	
1.8 Lärmschutz	
1.9 Brandschutz	
2. Festsetzungen durch Text (Bebauungsplan)	7 - 9
2.1 Art der baulichen Nutzung	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	
2.3 Gebäudefestsetzungen	
2.4 Wege und Plätze	
2.5 Einfriedungen – Stützmauern	
2.6 Sonstige Festsetzungen	
2.7 Grünordnerische Festsetzungen	
3. Grünordnungsplan	10 - 15
3.1 Verfahrensablauf – Vorgehensweise	
3.2 Rechtliche Grundlagen	
3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung	
3.4 Eingriffsermittlung	
3.5 Grünordnungsplan	
3.6 Niederschlagswasser	
3.7 Immissionsschutz	
3.8 Kostenschätzung für die Grünordnerischen Maßnahmen	
3.9 Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahme	
4. Bearbeitung	16
Anlage 1 - 3	



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feistelholz – West“

Ausweisung einer GE-Fläche auf den Grundstücken Flur-Nr. 987/4, 987/6 und 987/7,
Gemarkung Oberköblitz

1. Begründung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des AEG Bau vom 20.07.2004
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993
Bayer. Bauordnung (BayBO)1998
Bundesnaturschutzgesetz
Bundes-Immissionsschutzgesetz

1.2 Planungsgrundlage

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des seit 1988 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des Marktes Wernberg-Köblitz. Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 987/4, 987/6 und 987/7 der Gemarkung Oberköblitz, der mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als GE-Gebiet ausgewiesen wird.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.400 m². Im Parallelverfahren wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

1.3 Lage des Planungsbereiches und überörtliche Einordnung

Das neu auszuweisende GE-Gebiet liegt im Nordwesten von Wernberg-Köblitz und wird durch die Ortsstraße „Nürnberger Straße“ erschlossen.

Die westliche Grenze des Gewerbegebietes bildet die Bundesautobahn A 93, in nördlicher und östlicher Richtung grenzen Kiefernwaldbestände an das Plangebiet an. In östlicher Richtung befindet sich das bestehende „WA-Gebiet Feistelholz“, dessen Wohnbebauung in seiner kürzesten Entfernung bis ca. 80 Meter an das Gewerbegebiet heranreicht.

Der zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet befindliche Wald soll als Sicht- und Immissionsschutz erhalten bleiben.

Der Planungsbereich befindet sich außerhalb der Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald.

1.4 Begründung

Bei dieser Planung handelt es sich um eine Erweiterung eines genutzten GE-Gebietes.

Die Gesamtfläche des auszuweisenden Gewerbegebietes beträgt ca. 9.400 m², die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen ist.

Der südliche Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 5.200 m² wird jedoch bereits als Gewerbefläche genutzt und ist mit einer Maschinenwerkstatt mit Büro sowie verschiedenen Lagerhallen bebaut.

Der Betrieb wurde im Jahre 1989 aus dem „Allgemeinen Wohngebiet Feistelholz“ aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgegliedert. Die 1989 gebaute Werkstatt mit Bürotrakt wurde kontinuierlich erweitert und zu einem mittelständischen Unternehmen ausgebaut. Die räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten sind nun erschöpft, so dass eine Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 4.200 m² nach Norden geplant ist. Die Erweiterung dient der Sicherung bestehender sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

1.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes werden die für den Bebauungsplan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

Ein Umweltbericht und eine schalltechnische Untersuchung wurden erarbeitet und liegen im vollen Umfang beim Markt Wernberg-Köblitz auf. Wesentliche Teile wurden in diese Textliche Festsetzung und Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

1.6 Erschließung des Gewerbegebietes

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Nürnberger Straße“, die in ca. 1 km Entfernung in die B 14 einmündet und somit eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt über ein Trennsystem. Die anfallenden Schmutzwässer werden über einen bestehenden Schmutzwasserkanal zur gemeindlichen Kläranlage weitergeleitet. Das Oberflächenwasser wird über einen bestehenden Regenwasserkanal mit nachgeschaltetem Absetzteich in den Feistenbach eingeleitet.

Befestigte Hofflächen müssen den Festsetzungen der Seiten 7 – 9 dieser Abfassung gerecht werden. Das Gewerbegebiet ist bereits an die Wasserversorgung Wernberg-Köblitz angeschlossen. Das vorhandene Wasserangebot der Wasserversorgung Wernberg-Köblitz ist mengenmäßig für die Versorgung des Gewerbegebietes ausreichend.

Die Fernmelde- und Kabelleitungen sind von den jeweiligen Leitungsträgern bereits hergestellt. Das Baugebiet ist bereits an die Stromversorgung der E.ON angeschlossen.

1.7 Grünordnung

Ein Teilbereich des neu auszuweisenden Gewerbegebietes ist derzeit bereits als Gewerbefläche bebaut und genutzt. Die Erweiterungsfläche wird als Kiefernwald extensiv bewirtschaftet. Schutzgebiete oder naturschutzfachlich geschützte Objekte sind weder betroffen noch tangiert. Das Gewerbegebiet sollte durch eine Sichtschutzpflanzung aus standortgemäßen und heimischen Laubgehölzen in die Umgebung eingebunden werden.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens verbundenen Eingriffe in vorhandenen Gehölzbewuchs sind auf ein unumgängliches Mindestmaß zu beschränken und durch entsprechende Ersatzpflanzung wieder auszugleichen.

Soweit die Eingriffe in den Naturhaushalt für dieses Gewerbegebiet nicht innerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können, erfolgt ein externer Ausgleich. Die Ausgleichsberechnung bzw. die Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt nachstehend bzw. im Bebauungsplan. Bei externen Ausgleichsmaßnahmen ist auf eventuell vorhandene Hochspannungsleitungen zu achten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt für dieses Gewerbegebiet werden extern auf Flur Nr. 440, Gemarkung Oberköblitz ausgeglichen.

Es erfolgt eine Aufforstung mit reinen Laubhölzern entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde.

Der nördlich und westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Wald soll als Sicht- und Immissions-schutzwald erhalten bleiben.

Die Eigentümer der angrenzenden Waldgrundstücke sind von Schadenersatzansprüchen die durch umgestürzte Waldbäume verursacht werden könnten, freizustellen (Baumfallgrenze).

1.8 Lärmschutz

Das Gewerbegebiet grenzt in westlicher Richtung direkt an die Bundesautobahn A 93 an. Es werden keine Ersatzansprüche wegen der von der Autobahn ausgehenden Emissionen (Lärm, Geruch) geltend gemacht.

Die vom geplanten Erweiterungsbereich, vom bestehenden Betrieb auf dem Betriebsgelände einschließlich der vom Fahrverkehr und Ladebetrieb ausgehenden Immissionswerte wurden in einem Lärmgutachten ermittelt und nachgewiesen.

Die Auswirkungen auf das benachbarte WA- Gebiet wurden ermittelt. Geeignete Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden WA-Gebietes wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet ermittelt und dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „2781.0 / 2006-RT“ des beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altmünster angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die geplante gewerbliche Bauflächen an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft quantifizieren zu können.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung oder Änderung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel auf dem als Gewerbegebiet auszuweisenden Baufeld bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung überwiegend nahezu uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung nur in begrenztem Umfang möglich, der durch die Vorlage der geforderten schallschutztechnischen Untersuchung näher zu definieren sein wird.

Die maßgebenden Immissionsorte IO 1 bis IO 7 (Anlage 1) zur Kontingentierung der gewerblich zu nutzenden Baufelder sind dem Lageplan der Anlage 1 der Untersuchung mit der Auftragsnummer „2781.0 / 2006-RT“ des Ingenieurbüros Andreas Kottermair zu entnehmen.

1.9 Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird ein direkt an das Gewerbegebiet angrenzender bestehender Unterflurhydrant (Objektstand max. ca. 80 – 100 m) herangezogen. Sollten weitere Ober- bzw. Unterflurhydranten erforderlich sein, wird deren Standort nach den DVGW–Arbeitsblättern W 331 und W 402 im Einvernehmen mit der Feuerwehr und Kreisbrandrat festgelegt. Für Gewerbebauten von mehr als 5000 m² muß eine Feuerwehrumfahrt geplant werden. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann im einzelnen nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden. Bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind die Hinweise der Regierung der Oberpfalz vom 16.11.05 (Aktenzeichen 10.30-2203.1SAD183) zu beachten.

Weiterhin werden der örtlichen Feuerwehr Pläne der Trassen und Sicherheitseinrichtungen der Gasversorgung sowie der Erreichbarkeit des Notfalldienstes übergeben.

2. Festsetzungen durch Text (Bebauungsplan)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet

gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO).

Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB u. §§16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp, die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ und die höchstzulässige Baumassenzahl BMZ, sowie die maximale Bauhöhen (§ 16 BauNVO).

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung geregelt und grundsätzlich einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen Baugrenzen geringere Abstandsflächen ermöglichen würden.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) und als maximale Baumassenzahl (BMZ) werden unter Zugrundelegung von § 19 BauNVO folgende Werte festgesetzt:

Grundflächenzahl	GRZ	0,6
Baumassenzahl	BMZ	8,0

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Um Gebäude größer 50 Meter zu ermöglichen, wird hierfür die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Die maximale Bauhöhe ab gewachsenem Gelände wird mit 9,0 m festgesetzt.

Geländeaufschüttungen bis zu 0,5 m sind zulässig. Ansonsten sind die Gebäude in das gewachsene Gelände einzubinden.

2.3 Gebäudefestsetzungen

2.3.1 Baukörper

Auf die Eintragung von Hallengrößen und Firstrichtungen wird verzichtet. Vor der Einreichung von Bauanträgen ist die Bauberatung der Planer und der Fachabteilungen des Landratsamtes in Anspruch zu nehmen. Die Baukörper sind innerhalb der Baugrenzen so anzuordnen, dass eine ausreichende Eingrünung an den seitlichen Grundstücksgrenzen möglich ist.

Innerhalb der Bauverbotszone der BAB von 40 m ist keine Bebauung zulässig. Vorhandene Gebäude in diesem Bereich sind innerhalb einer festzulegenden Frist abzubrechen.

2.3.2 Dach

Zulässig sind flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-25 Grad oder Flachdächer und einer Eindeckung aus Metall, asbestfreien Wellplatten, Dachziegel in der Farbe entsprechend dem Bestand. Flachdächer können mit Bitumen- oder Foliendachbahnen hergestellt werden.

2.3.3 Fassaden

Die Fassaden sind in gebrochenen Farbtönen zu gestalten und mit dem Bauamt des Landratsamtes abzustimmen.

2.3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen z. B. Lichtwerbungen sind auf Dächern nicht zulässig. Innerhalb der 40 m Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf die BAB sowie auf die Anschlußstelle störend auswirken. Die Größe der Werbeflächen ist auf 3% der Wandflächen zu begrenzen.

2.4 Wege – Plätze – Kfz-Stellplätze

Die Versickerung von Niederschlagswässern der betrieblichen Verkehrsflächen ist ohne belebte Bodenzone (min. 20 cm Stärke als „Bioreaktor“) unzulässig. Die Befestigung von Fahr-, Hof- und Parkplatzflächen ist auszuführen:

- a) Betonsteinpflasterbelag (ohne offene Fuge)
- b) Asphaltdecke

Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen. Kfz-Stellplätze sind nach der gültigen Satzung des Marktes Wernberg-Köblitz auszuweisen und herzustellen.

2.5 Einfriedungen – Stützmauern

2.5.1 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m als gestockte Betonmauer bzw. in Naturstein zulässig und mit Kletterpflanzen zu begrünen, z. B. Wilder Wein.

2.5.2 Einfriedungen

Maschendraht oder Stahlgitterzaun mit Stahlrohr oder Stahlprofilsäulen bis zu einer Höhe von ca. 1,80 – 2,00 m.

Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

Die entlang der Autobahn liegenden Grundstücke sind zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnung einzufrieden.

2.6 Sonstige Festsetzungen

2.6.1 Oberflächenwasser

Die Versickerung von Dachflächenwasser (kein Eindeckungsmaterial aus kupfer- oder zinkhaltigen Blechen) ist sinnvoll und möglich.

Oberflächenwasser von betrieblichen Verkehrsflächen ist dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen.

2.6.2 Immissionsschutz

Auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feistelholz- West“ der Markt-gemeinde Wernberg-Köblitz liegenden Baufläche sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zu-lässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die immissionswirksa-men, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) Lw.T“ von 65 dB(A)/m² im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Lw.N“ von 50 dB(A)/m² im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet:

Die LwA“-Werte werden in die entsprechende Fläche des Bebauungsplans und in dieser Textausgabe nachstehend beschrieben. Der Eintrag lautet somit:

„immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel:
tags / nachts: Lw,T“ = 65 dB(A)/m² / Lw,N“ = 50 dB(A)/m²“

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 „Alternatives Verfahren“ mit $f = 500$ Hz, Luftdruck = 1013.25 Hpa, Lufttemperatur = 10 C, Luftfeuchte = 70%) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingentierte Flächen ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur Cmet. Als Beurteilungsvorschrift zur Ermittlung der Immissionsrichtwertanteile dient die DIN 18005. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Die Beurteilung der Anlage erfolgt nach dem zutreffenden der in der TA Lärm dargestellten Verfahren für genehmigungsbedürftige bzw. nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt kann ggf. bei absehbarer deutlicher Unterschreitung der zutreffenden Immissionsrichtwertanteile von einer Begutachtung abgesehen werden.

2.7 Grünordnerische Festsetzungen

2.7.1 PKW – Stellplätze

PKW – Stellplätze sind mittels Betonsteinpflaster (ohne Rasen- oder Splittfuge) oder Asphaltbelag zu befestigen. Das Oberflächenwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Bei einer ausreichenden Bodenpassage (Nachweis ist zu führen) könnte das Oberflächenwasser der PKW-Stellplätze aus Betonsteinpflaster mit Rasen- oder Splittfuge hergestellt und auch versickert werden. Zur Durchgrünung sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:

Bei Längsstellplätzen ist zur Beschattung pro 2 Pkw und bei Querparkern pro 6 PKW ein Großbaum, und bei Gegeneinander-Querparken pro 10 PKW ein Großbaum (StU 18-20 cm) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben hat mindestens 2 x 2 m zu betragen und die Bäume sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen durch einparkende PKW zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

Zur seitlichen Einbindung größerer Parkplätze (30 Stellplätze und mehr) sind Heckenpflanzungen vorzunehmen.

Eingefasste Baumscheiben sind zu bepflanzen.

2.7.2 Fassaden

Die Fassaden der Produktions- und Lagerhallen sowie der Verwaltungsgebäude im Endausbau sind zu begrünen, soweit dies der Betriebsablauf zulässt.

Empfohlen wird:

- a) Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen
- b) Eingrünung durch vorgestellte Baumreihen St. U. 18-20 cm

3. Grünordnungsplan

3.1 Verfahrensablauf – Vorgehensweise

Der Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 BauGB ist bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Nachdem der Markt Wernberg-Köblitz als Planungsträger die bauleitplanerische Abwägung nach §§ 1 und 1a BauGB durchgeführt hat, wird der Umweltbericht ein Teil der Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungs- / Grünordnungsplanes.

Die folgenden Ausführungen basieren auf Äußerungen des Wasserwirtschaftsamtes Amberg, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Schwandorf in Neunburg v. W., des Landratsamtes Schwandorf- Untere Naturschutzbehörde und aus einer Ortseinsicht resultierender eigenen Überlegungen des Verfassers.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Wernberg-Köblitz vom 25.8.1988 wies das Gebiet bisher z.T. als landwirtschaftliche Nutzfläche z.T. als Fläche für die Forstwirtschaft aus. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die parallel laufende Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Bestandssicherung für einen hier bereits bestehenden Gewerbebetrieb sowie für die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für diesen Gewerbebetrieb.

3.2 Rechtliche Grundlagen (Grünordnungsplan)

§ 8a Bundesnaturschutzgesetz
Verhältnis zum Baurecht
(1) – (3) Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren

§ 9 BauGB
Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

(20) die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(25b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 200a BauGB
Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen

§ 135a BG
Durchführung der festgesetzten Maßnahmen; Kostenerstattung

3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.3.1 Schutzgebiete bzw. geschützte Flächen und Objekte

Im Planungsgebiet liegen keine nach BayNatSchG geschützten Flächen bzw. Einzelobjekte. Des weiteren befinden sich im Planungsgebiet keine nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotope.

Das Gebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald, nicht in einem FFH-Gebiet oder in dessen Vorfeld.

3.3.2 Sonstige Vorgaben

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Schwandorf handelt es sich bei einem Teil des Planungsgebietes um Wald im Sinne des Waldgesetzes.

Die Waldfunktionsplanung weist diese Waldfläche als „Wald mit besonderer Funktion für den Schutz von Verkehrswegen aus“.

3.3.3 Lebensraum

Auf dem Gebiet findet keine Wohnnutzung statt. In einer Entfernung von ca. 80m befindet sich in östlicher Richtung ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Aufgrund der bereits vorgenommenen Rodungs- und Einfriedungsarbeiten ist derzeit keine Nutzung des Gebietes für Freizeit und Erholung möglich.

Vom Westen ist das Gebiet Lärmimmissionen der unmittelbar benachbarten, in einem tiefen Geländeeinschnitt geführt BAB A93 ausgesetzt. Im Süden führt die relativ schwach befahrene Nürnberger Straße am Gebiet vorbei.

Auch vor der Rodung dürfte deshalb der Wert des ehemaligen Waldes für Freizeit und Erholung aufgrund dieser Vorbelastung relativ gering gewesen sein.

Dies gilt umso mehr, da in der Nähe des Wohngebietes und im weiteren Gemeindebereich ausreichend höherwertige Naherholungsflächen zur Verfügung stehen.

3.3.4 Lebensraum von Pflanzen und Tieren

Da der ehemalige Bewuchs und die belebte Bodendecke bereits bis auf die geplante Ausgleichsfläche komplett entfernt wurden, ist der derzeitige Wert des Gebietes als äußerst gering einzuschätzen.

Der ehemalige Bewuchs war vermutlich ein lichter Kiefernwald, wie er sich nördlich angrenzend fortsetzt. Seine ökologische Wertigkeit dürfte als durchschnittlich zu bezeichnen gewesen sein. Die Kleinstrukturkartierung in der Flurbereinigung liefert für das Planungsgebiet keine Aussagen.

3.3.5 Boden

Auf der Erweiterungsfläche wurden bis auf den Bereich der geplanten Ausgleichsfläche bereits umfangreiche Aushubarbeiten vorgenommen.

Der belebte Boden wurde bereits komplett beseitigt. Der ehemalige Waldboden erfüllte als unversiegelte Fläche die Funktion für Regenrückhaltung und Grundwasserneubildung.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung und der dazugehörigen Freiflächen weist der Boden bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Grundwasserneubildung und Regenrückhaltung finden hier nur in sehr geringem Ausmaß statt.

3.3.6 Wasser

Gemäß Untersuchung Piewack und Partner 1994 liegt das Gebiet im Einzugsbereich der gemeindlichen Trinkwasserbrunnen. (Hinweis durch Wasserwirtschaftsamt Amberg vom 13.12.2005)

3.3.7 Klima / Luft

Der derzeitige Wert des Gebietes nach den vorgenommenen Rodungsarbeiten ist äußerst gering. Dagegen hatte der ehemalige Wald im Osten der Autobahn Klima- und Luftreinhaltefunktion. Die Staubbildung an der geringen Nadeloberfläche der Kiefern liegt allerdings wesentlich unter der eines Laubwaldes mit seiner größeren Blattoberfläche.

3.3.8 Landschafts- und Ortsbild

Das Gebiet ist bereits auf einem großen Teil seiner Fläche mit mehreren Gebäuden eines metallverarbeitenden Betriebes bebaut. Die Freiflächen sind zum großen Teil mit Betonpflaster befestigt.

Das jetzige Betriebsgelände und die Erweiterungsfläche ist komplett mit einem Stahlgitterzaun eingefriedet. Der Zaun ist mit Thujen hinterpflanzt.

Der visuelle Zustand des Gebietes ist somit derzeit als komplett technisch-baulich überformt zu bezeichnen. Eine landschaftsgerechte Eingrünung ist vor allem zur Erschließungsstraße hin nicht vorhanden.



3.4 Eingriffsermittlung

3.4.1 Eingriff / Ausgleichsbedarf

Die Ermittlung der Eingriffsschwere wird auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung (Bayer. StLFU 2003) durchgeführt:

Eingriffsfläche

Geltungsbereich Bebauungsplan	10.142 m ²
Eingriffsfläche	3.860 m ²

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden StLFU 2003)
 Gewerbegebiet : Kategorie II, Typ A
 (Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Bestand:

Kiefernwald

= Kat II

(Gebiet von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt)

Planung Grünordnung

(Maßnahmen zur Verminderung / Vermeidung negativer Umweltauswirkungen):

Festsetzung Ausgleichsfläche Flur- Nr. 440, Gem. Oberköblitz

Als Kompensationsfläche wird vom Antragsteller das Grundstück Flur Nr. 440 der Gemarkung Oberköblitz angeboten. Dieses Grundstück wird derzeit ackerbaulich genutzt und grenzt im Norden an den Ehenbach an.

Auf dem Grundstück erfolgt eine Aufforstung mit reinen Laubhölzern.

Zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der geplanten Aufforstung ist ein min. 6,0 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen, um in diesem Bereich eventuell später einmal eine Renaturierung des Ehenbaches zulassen zu können (wird als Ausgleichsfläche anerkannt). Die Aufforstung mit Laubholz ist mit dem Forstamt abzustimmen. Im Norden ist ein mehrstufiger Waldmantel auszubilden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind planlich darzustellen.

Die Ausgleichsfläche ist als solche durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 440 der Gemarkung Oberköblitz ist es zu unterlassen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feistelholz-West“ noch vorzunehmende Aufforstung zu verändern oder zu beeinträchtigen. Der Markt und der Freistaat Bayern sind berechtigt, bei Nichterfüllung dieser Verpflichtungen auf dem Grundstück Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zum Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Vorgaben der Bebauungsplan-Festsetzungen ordnungsgemäß durchzuführen und zu diesem Zweck das Grundstück durch beauftragte Personen zu betreten.

Kompensationsfläche auf Flur Nr. 440, Gemarkung Oberköblitz: 3.900 m²

3.5 Grünordnungsplan

3.5.1 Festsetzungen

Baumreihe

Artenliste Bäume

Pflanzqualität mind. H., 3xv., e.w.St., m.DB., STU 12-14

Artauswahl

Crataegus x lavalleyi Carrierii (Apfeldorn)
 Crataegus prunifolia (Pflaumenblättriger Weissdorn)
 Sorbus aria Magnifica (Mehlbeere)
 Acer campestre Elsrijk (Feld-Ahorn)

Gehölze

Artenliste Heckenpflanzungen
 Pflanzabstand 1,50m x 1,00m
 1-2 reihig
 Pflanzqualität Str., 2xv., 60-100

15%	Corylus avellana	(Hasel)
5%	Crataegus monogyna	(Weissdorn)
10%	Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
10%	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
15%	Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
20%	Prunus spinosa	(Schlehe)
10%	Rosa canina	(Hundsrose)
15%	Sambucus nigra	(Holunder)

Allgemeines:

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGB) Art. 47 bis 52 zu beachten.

Bei der Bepflanzung in der Nähe von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sollte ein Leitungsabstand von 2,5 m bei Bäumen und Großsträuchern, sowie von 2 m bei kleineren Sträuchern eingehalten werden.

3.6 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser mit Überlauf über einen bestehenden Regenwasserkanal mit Überlauf über einen bestehenden Regenwasserkanal mit nachgeschaltetem Absetzteich in den Feistenbach ist für Gewerbe nicht freigestellt sonder wasserrechtlich genehmigen zu lassen.

Die Versickerung von Niederschlagswässern der betrieblichen Verkehrsflächen ist ohne belebte Bodenzone unzulässig. D.h. über breite Fugen oder durch haufwerksporigen Beton versickernde Pflastersysteme sowie wassergebundene Decken scheiden hierfür aus. Die Versickerung von Niederschlagswasser der betrieblichen Verkehrsflächen kann nur über eine belebte Boden-

zone von mindestens 20 cm Stärke als „Bioreaktor“ in seitliche Vegetationsflächen oder vorzugsweise in Mulden-Rigolensysteme erfolgen.

Die Versickerung von Dachflächenwasser ist sinnvoll und möglich. Sollte dies vorgesehen sein, sind Einschränkungen bei der Wahl des Eindeckungsmaterials zu beachten: Kupfer- und zinkhaltige Bleche erhöhen den Schwermetalleintrag in das Grundwasser was insbesondere aufgrund der oben geschilderten Ausgangssituation ein unnötiges Gefährdungspotential darstellt.

3.7 Immissionsschutz

3.7.1 Festsetzungen

Festlegungen in diesem Zusammenhang sind unter Pkt. 2.6.2 dieser Textfassung zum Bebauungsplan abgefasst.

3.7.2 Begründung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „2781.0 / 2006-RT“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altmünster angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die geplante gewerbliche Bauflächen an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft quantifizieren zu können. Es wird auf Pkt. 1.8 dieser Textfassung hingewiesen.

3.8 Kostenschätzung für die Grünordnerischen Maßnahmen

700 m2 Pflanzung Hecken und Sträucher	x 5,50 EUR/m2	5.250,00 EUR
1 Stück Einzelbaum	x 250,00 EUR/St	<u>250,00 EUR</u>
		5.500,00 EUR

3.9 Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächenbedarf : 3.860 m2, Grundstücksfläche Flur Nr. 440 : 7.927 m2		
7.927 m2 Grunderwerb	x 1,50 EUR/m2	11.890,50 EUR
3.450 m2 Aufforstung mit reinen Laubhölzern	x 3,00 EUR/m2	10.350,00 EUR
450 m2 natürliche Sukzession (entlang Ehenbach)		<u>keine Kosten</u>
		22.240,50 EUR

4. Bearbeitung

4.1 Gesamtplanung

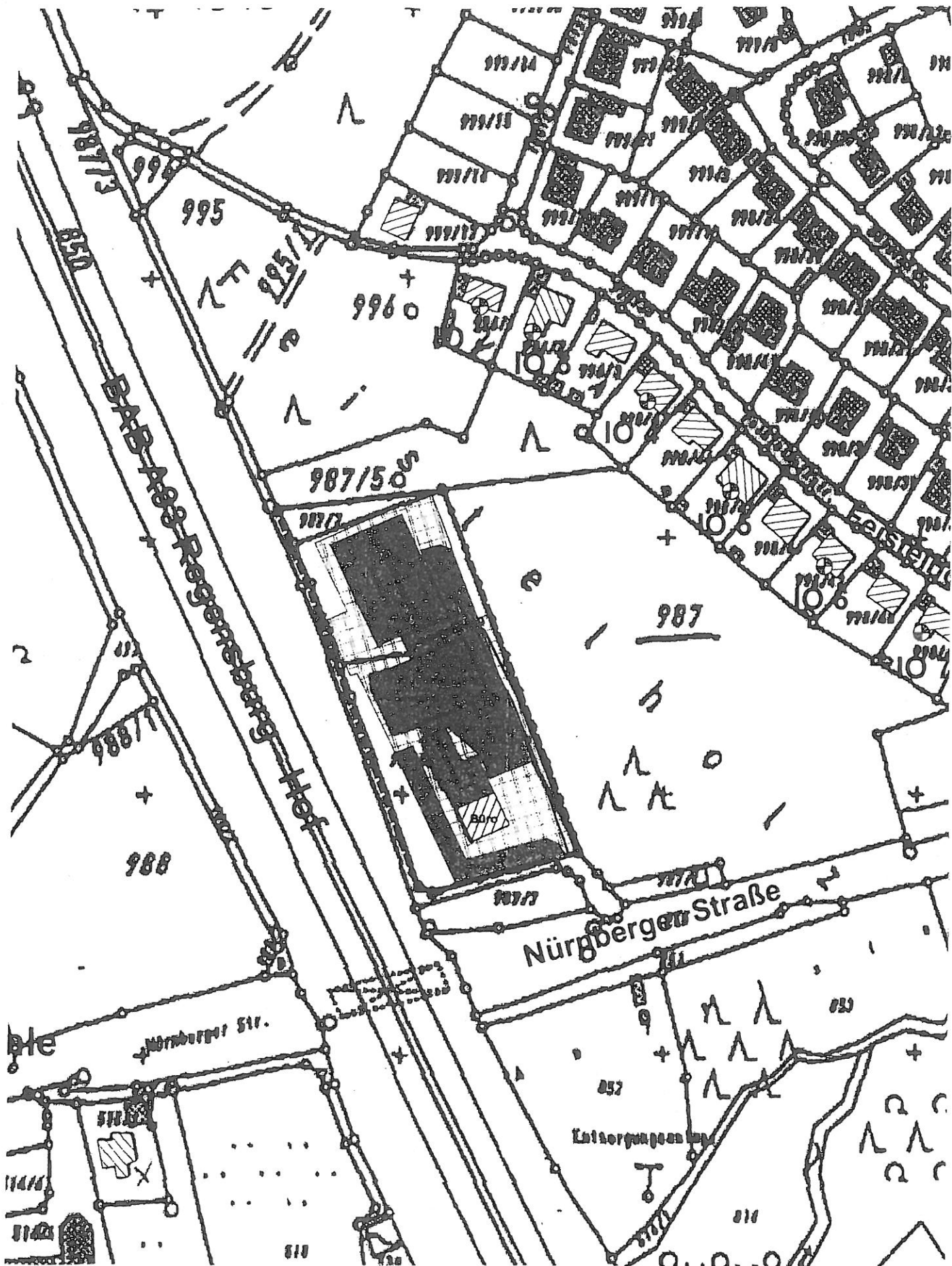
Architektur- und Ing.-Büro
Ludwig Köppl
Graf-Schall-Straße 22
92533 Wernberg-Köblitz
Tel. 09604 / 1414 Fax 3030

4.2 Umweltbericht

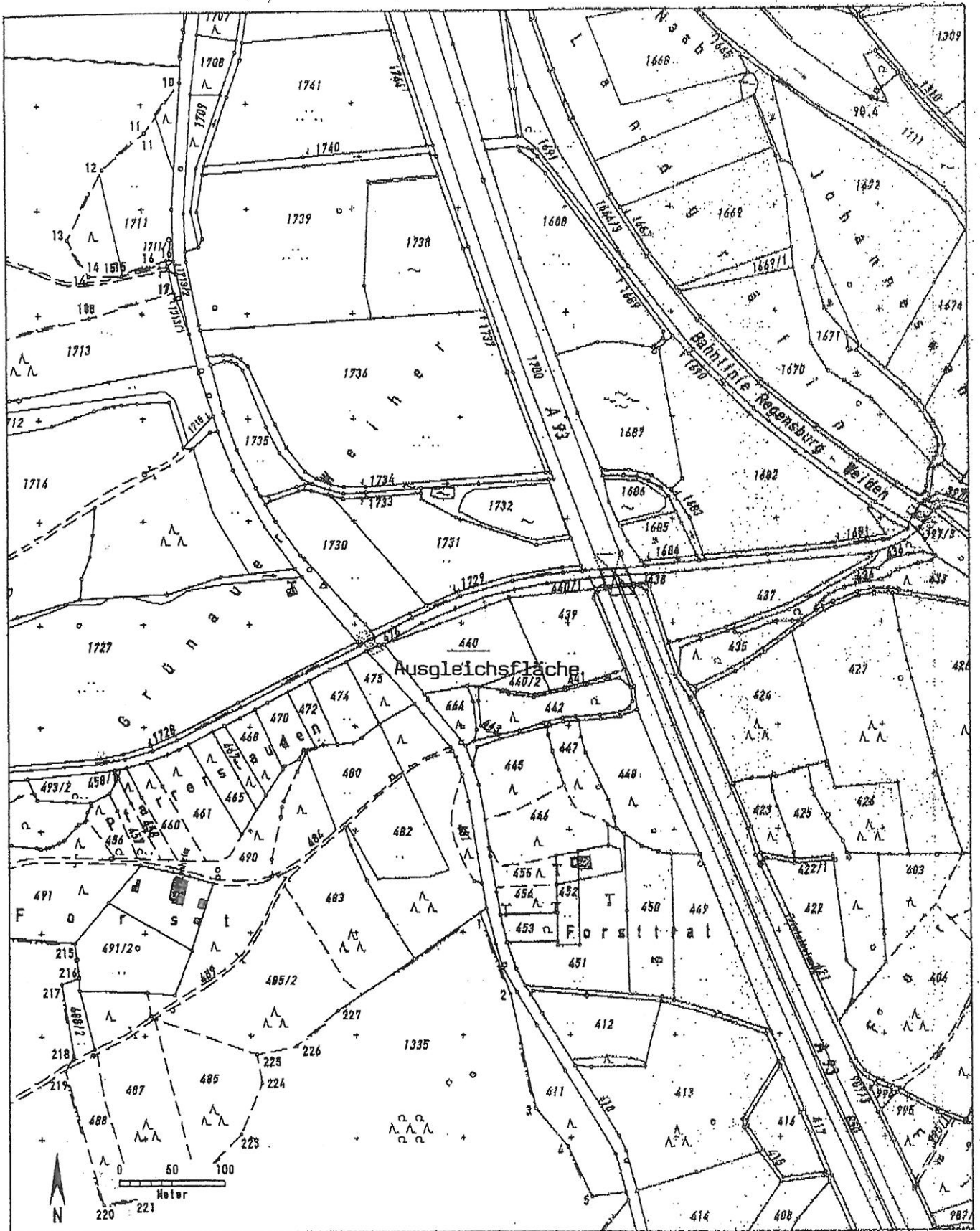
Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Richard Weidmüller
Wöhrdstraße 7
93059 Regensburg

4.3 Schalltechnische
Untersuchung

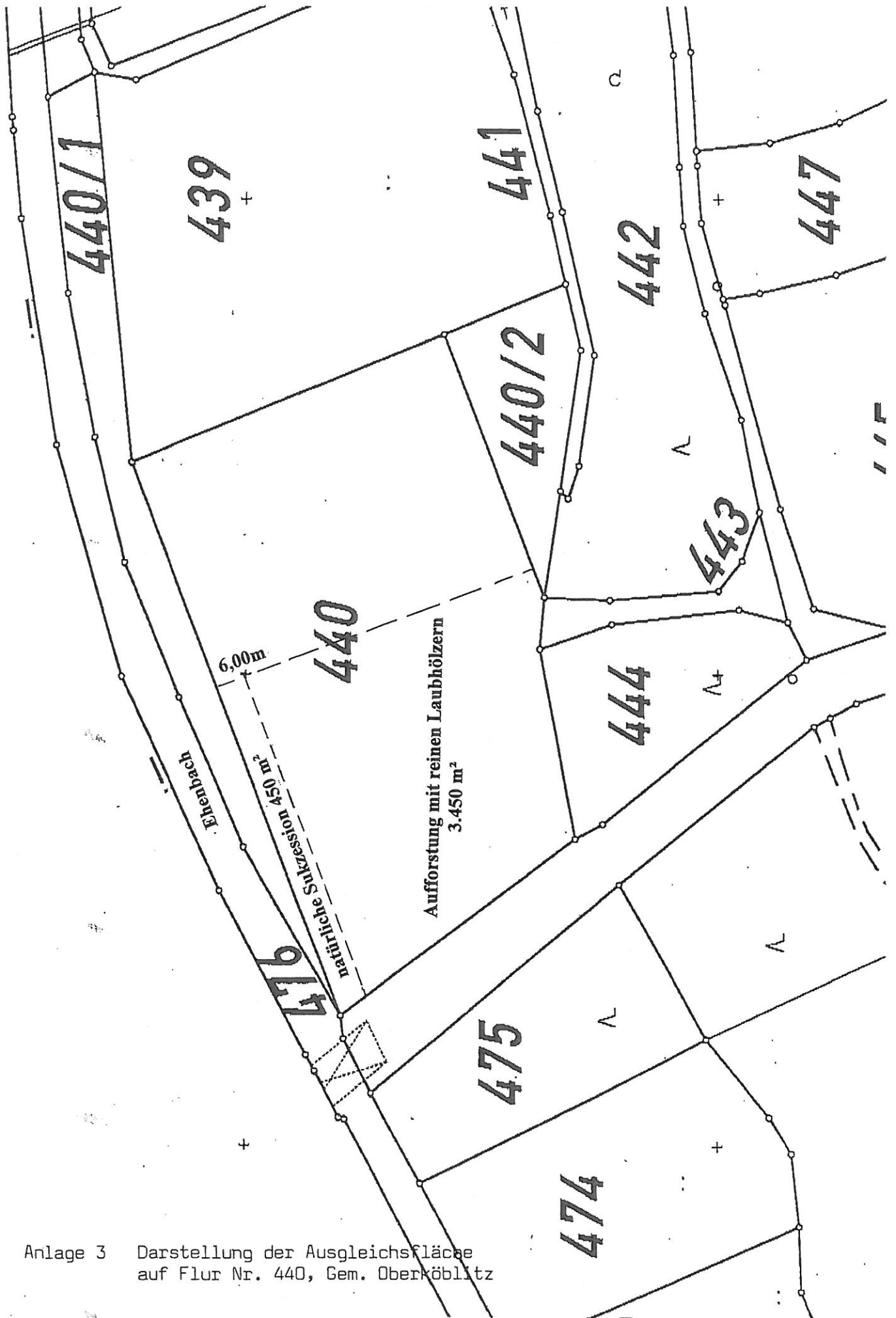
Andreas Kottermair
Beratender Ingenieur
Buchenstraße 23
85250 Altomünster / Dachau
Tel. 08254 / 1858 Fax 1593



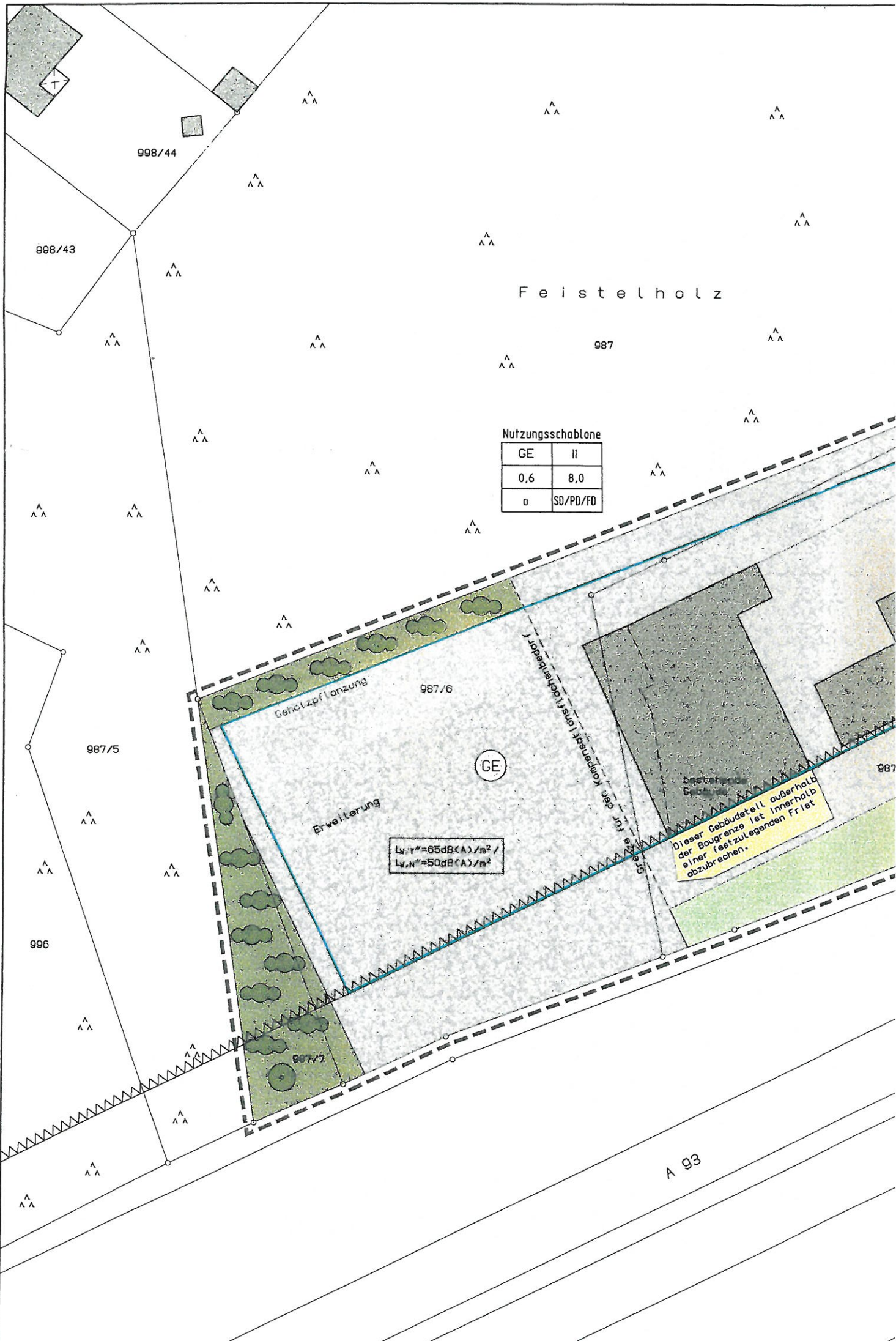
Anlage 1 1.8 Lärmschutz



ÜBERSICHTSLAGEPLAN MASSTAB 1/5000 GEMARKUNG: OBERKÖBLITZ
 AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLUR NR. 440 DER GEMARKUNG OBERKÖBLITZ



Anlage 3 Darstellung der Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 440, Gem. Oberkoblitz



Feistelholz

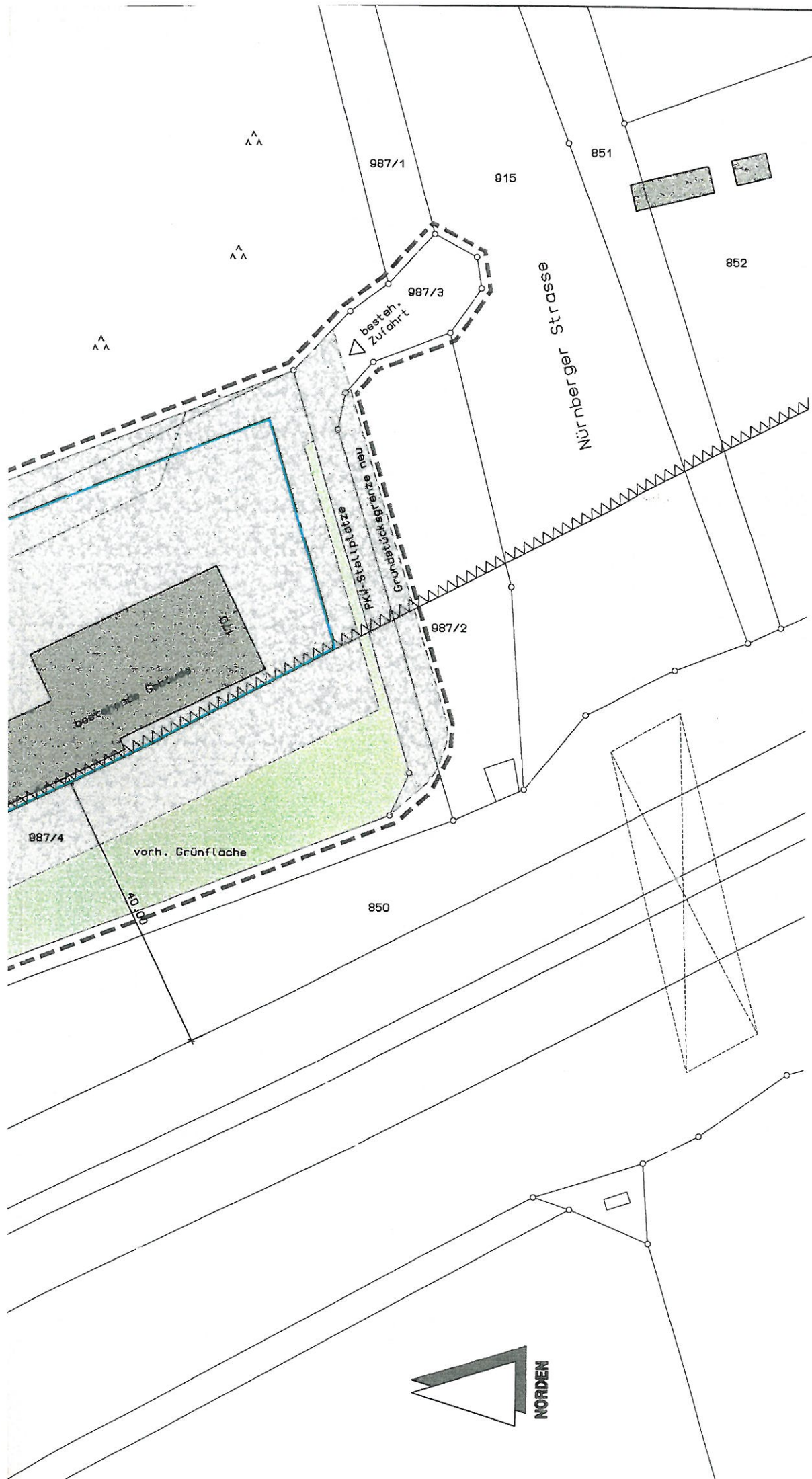
Nutzungsschablone

GE	II
0,6	8,0
0	SD/PD/FD

$L_{w,T} = 65 \text{ dB(A) / m}^2$
 $L_{w,N} = 50 \text{ dB(A) / m}^2$

Dieser Gebäudeteil außerhalb der Baugrenze ist innerhalb einer fest zulegenden Frist abzubauen.

A 93



LEGENDE BEBAUUNGSP

- Grenze des räuml
- Art der baulichen Nutzung
- Das Bauland wird im Gelt des Bebauungsplanes als **GEWERBEBEBIET** gem. § 8 BauNVO festgese
- Mass der baulichen Nutzur
- Die Festsetzungen werden für die jew mit folgender Nutzungsschablone im P

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Zahl der Voll-geschosse als Höchstgrenze	
Grundflächen-zahl als Höchstgrenze	Baumassen-zahl BMZ	
Bauweise	Dachformen	erlaub

erlaubte Bauweisen:

- o Offene Bauweise (ohne Einschränkung)
- g Geschlossene Bauweise

SD = :
PD = i
FD = F

Bauweise, Baugrenzen, Stel (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§22-23 Ba

- Baugrenze mit den nach § Die Abstandflächen gem.
- Bauverbotszone 40 m (Aut
- Sonstiges
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücks
- vorhandene Einfahrt

Für die im Bebauungsplan "Gew sende Gewerbefläche wird die flächenbezogenen Schalleistung: im Tagzeitraum und von 50dB(A

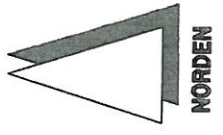
LEGENDE GRÜNORDNUNG

Festsetzungen Grünordnung - Pr

Berechnung der erforderlichen A (Kompensationsflächenbedarf)

Kompensationsflächenbedarf
Kategorie II, Typ A
$3.860 \text{ m}^2 \times 1.0 = 3.860 \text{ m}^2$

- Gehölzpflanzung auf p
- Baumpflanzung auf pr
- vorhandene Grünfläche



BEBAUUNGSPLAN

GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Ze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Immissionsschutz

den Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §1+§8 BauNVO)

Auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Feistelholz-West" der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz liegenden Baufläche sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) Lw.T" von 65 dB(A)/m² im Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Lw.N" von 50 dB(A)/m² im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreitet.

und wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als

EBIET BauNVO festgesetzt

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

den Nutzung

Aufforstung Flur-Nr. 440, Gem. Oberköblitz (3.450 m²) mit Laubholz.

den für die jeweiligen Nutzungsbereiche als Schablonen im Planfestgesetzt:

Pflanzliste in Abstimmung mit dem Forstamt:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Kirsche (Prunus avium)

der Voll- asse als Grenze
assen- BMZ
ormen

erlaubte Dachformen

- SD = Satteldach
- PD = Pultdach
- FD = Flachdach

(ohne Einschränkung der Gebäudelänge) weise

Aufbau Waldmantel (Norden):

auf ca. 2,5 m Breite Stauden (natürlicher Anflug)

auf ca. 2,5 m Breite Sträucheranpflanzung: Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

2-3 Reihen Halbbäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus)

enzen, Stellung der baulichen Anlagen §B u. §§22-23 BauNVO)

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 01.08.2006

nze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen und Grundflächen gem. Art. 6 u. 7 der BayBO sind einzuhalten.

BEBAUUNGSPLAN

Wahrschuttszone 40 m (Autobahn)

NEUAUSWEISUNG EINES GEWERBEGEBIETES

edene Gebäude

"GEWERBEGEBIET FEISTELHOLZ-WEST"

edene Grundstücksgrenzen

edene Einfahrt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Feistelholz-West" auszuweisen wird die Festsetzung von immissionswirksamen Schallleistungspegeln in einer Höhe von 65 dB(A)/m² und von 50dB(A)/m² im Nachtzeitraum festgelegt.

MARKT

ANORDNUNG

WERNBERG-KÖBLITZ

Ordnung - Privatbereich

M 1 : 500

erforderlichen Ausgleichsflächen (Flächenbedarf)

Flächenbedarf	Kompensationsflächen
3.860 m ²	3.860 m ² Aufforstung mit reinen Laubböhlzern auf Fl.Nr. 440 der Gem. Oberköblitz entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde.

Ordnung auf privatem Grund (Empfehlung)

LUDWIG KOPPL GRAF-SCHALL-STR. 22 TEL. 09604/1414 E-MAIL: ARCH.KOEPL@T-ONLINE.DE	ARCHITEKT 92539 WERNBERG-KOBLITZ FAX 09604/3030 INTERNET: HTTP://WWW.KOEPL-ARCH.DE	GEZEICHNET: 17.03.2006 ZV GEPRÜFT: 17.03.2006 KOE PLAN-NR.: E 1.3
VORGEZOGENE OFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG: 04.11. - 02.12.2005		GERENDERT: 26.04.2006 ZV GERENDERT: 05.08.2006 ZV
BEBAUUNGSPLAN-AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE: 09.06. - 10.07.2006		

Ordnung auf privatem Grund (Empfehlung)

andene Grünflächen

LEGENDE BEBAUUNGSPLAN

== Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §1-§8 BauNVO)



Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als

GEWERBEGEBIET
gem. § 8 BauNVO festgesetzt

Mass der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden für die jeweiligen Nutzungsbereiche mit folgender Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt:

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl als Höchstgrenze	Baumassenzahl BMZ
Bauweise	Dachformen

erlaubte Dachformen

SD = Satteldach
PD = Pultdach
FD = Flachdach

erlaubte Bauweisen:

- o Offene Bauweise (ohne Einschränkung der Gebäudelänge)
- g Geschlossene Bauweise

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§22-23 BauNVO)



Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 der BayBO sind einzuhalten.



Bauverbotszone 40 m (Autobahn)

Sonstiges



vorhandene Gebäude



vorhandene Grundstücksgrenzen



vorhandene Einfahrt

Für die im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Feistelholz-West" auszuweisende Gewerbefläche wird die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in einer Höhe von 65 dB(A)/m² im Tagzeitraum und von 50dB(A)/m² im Nachtzeitraum festgelegt.

LEGENDE GRÜNORDNUNG

Festsetzungen Grünordnung - Privatbereich

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen (Kompensationsflächenbedarf)

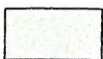
Kompensationsflächenbedarf	Kompensationsflächen
Kategorie II, Typ A 3.860 m ² x 1.0 = 3.860 m ²	3.860 m ² Aufforstung mit reinen Laubbäumen auf Fl.Nr. 440 der Gem. Oberköblitz entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde.



Gehölzpflanzung auf privatem Grund (Empfehlung)



Baumpflanzung auf privatem Grund (Empfehlung)



vorhandene Grünflächen

GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Immissionschutz

Auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Feistelholz-W" der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz liegenden Baufläche sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) Lw.T" von 65 dB(A)/m² im Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Lw.N" von 50 dB(A)/m² im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreitet.

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Aufforstung Flur-Nr. 440, Gem. Oberköblitz (3.450 m²) mit Laubholz.

Pflanzliste in Abstimmung mit dem Forstamt:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Kirsche (Prunus avium)

Aufbau Waldmantel (Norden):

auf ca. 2,5 m Breite Stauden (natürlicher Anflug)

auf ca. 2,5 m Breite Sträucheranpflanzung: Schlehe (Prunus spinosa), Hasel, Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

2-3 Reihen Halbbäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betula)

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 01.

BEBAUUNGSPLAN

NEUAUSWEISUNG EINES GEWERBEGEBIETES

"GEWERBEGEBIET FEISTELHOLZ-W"

MARKT

WERNBERG-KÖBLITZ

M 1 : 500

LUDWIG KOPPL GRAF-SCHALL-STR. 22 TEL. 09604/1414 E-MAIL: ARCH.KOEPPL@ONLINE.DE	ARCHITEKT 92539 WERNBERG-KÖBLITZ FAX 09604/3030 INTERNET: HTTP://WWW.KOEPPL-ARCH.DE	GEZEICHNET: 12 GEPRÜFT: 12 PLAN-NR.: [E] GEÄNDERT: 28 GEÄNDERT: 06
VORGEZOGENE OFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:		04.11. - 02.12.2005
BEBAUUNGSPLAN-AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE:		09.06. - 10.07.2006
SATZUNGSBESCHL. U.S.S.		01.08.2006

BEKANNTMACHUNG

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feistelholz-West“

Der Marktgemeinderat des Marktes Wernberg-Köblitz hat in seiner Sitzung am 1. August 2006 den

Bebauungsplan Feistelholz-West

als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 1. August 2006 wird hiermit amtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beim Markt Wernberg-Köblitz

**Rathaus Wernberg-Köblitz,
Nürnberger Str. 124, 92533 Wernberg-Köblitz**

während der allgemeinen Geschäftszeiten

Montag – Donnerstag	08:00 Uhr – 11:30 Uhr 13:30 Uhr – 15:30 Uhr
Freitag	08:00 Uhr – 12:00 Uhr

einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Markt Wernberg-Köblitz geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des §§ 44 Abs. 3 atz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Wernberg-Köblitz, 11. Mai 2007

MARKT WERNBERG-KÖBLITZ



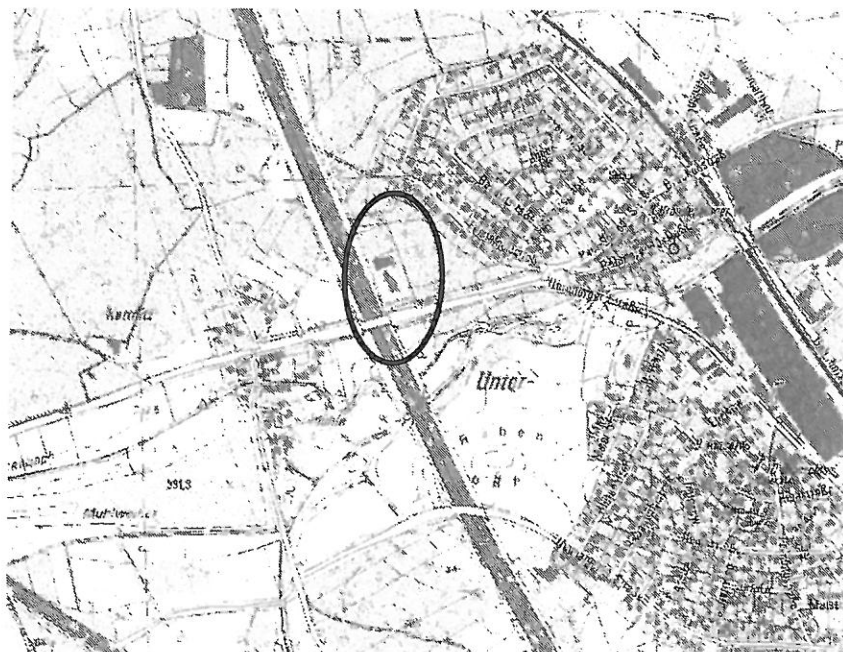
Georg Butz
1. Bürgermeister

ausgegeben 11.05.07



13. Änderung „GE Feistelholz – West“

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
des Marktes Wernberg-Köblitz aus dem
Jahr 1988







Vom 1. August 2006



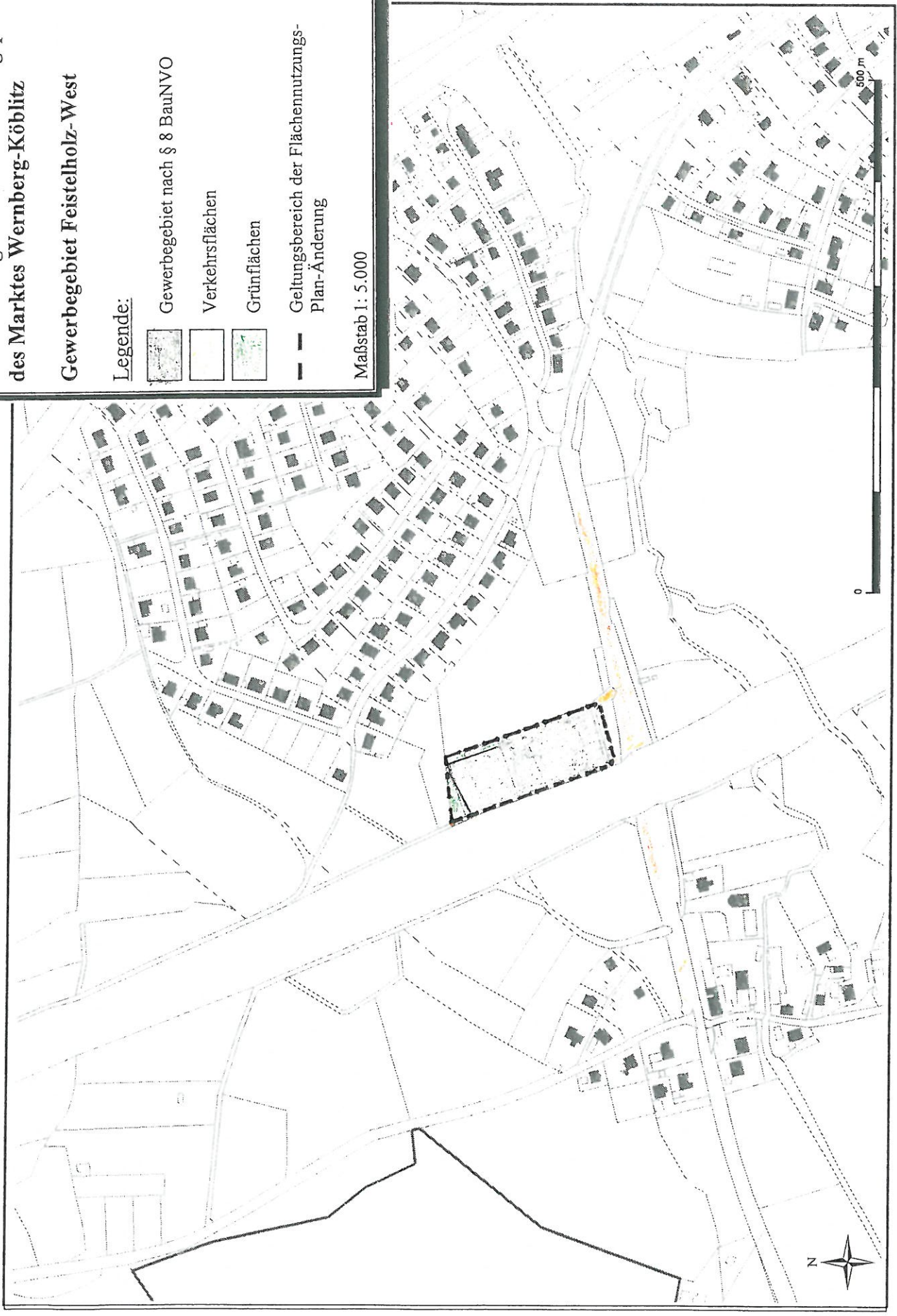
13. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wernberg-Köblitz

Gewerbegebiet Feistelholz-West

Legende:

-  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Geltungsbereich der Flächennutzungs-
Plan-Änderung

Maßstab 1 : 5.000





**13. Änderung des Flächennutzungsplans
des Marktes Wernberg-Köblitz
Gewerbegebiet Feistelholz-West**



Wernberg-Köblitz, 1. August 2006 / 10. Mai 2007
MARKT WERNBERG-KÖBLITZ






Butz
L. Bürgermeister

**13. Änderung des Flächennutzungsplans
des Marktes Wernberg-Köblitz
Gewerbegebiet Feistelholz-West**



Legende:

-  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen

--- Geltungsbereich der Flächennutzungs-
Plan-Änderung



13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Neuausweisung eines Gewerbegebietes – „Gewerbegebiet Feistelholz – West“

Begründung mit Erläuterungsbericht:

1. Planungsgrundlage:

Für den seit 1988 rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wernberg-Köblitz liegt nunmehr die 13. Änderung vor.

Die Änderung beinhaltet die Neuausweisung eines „Gewerbegebietes“ auf den Grundstücken Fl.-Nr. 987/4, 987/6 und 987/7 der Gemarkung Oberköblitz. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.400 m². Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Feistelholz-West“.

2. Zweck der Änderung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind betroffenen Flächen derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen, obwohl dort bereits seit 1989 ein Gewerbebetrieb angesiedelt ist.

Die Änderung dient somit der Bestandssicherung des Gewerbebetriebes sowie der Anpassung der Festsetzungen bzw. Nutzungsart an die bereits bestehende Bebauung.

Weiterhin soll dem aufstrebenden mittelständischen Unternehmen noch eine Möglichkeit zur Betriebserweiterung gegeben werden.

3. Lage des Planungsbereiches und überörtliche Einordnung:

Das neu auszuweisende GE-Gebiet liegt im Nordwesten von Wernberg-Köblitz und wird durch die Ortsstraße „Nürnberger Straße“ erschlossen.

Die westliche Grenze des Gewerbegebietes bildet die Bundesautobahn A 93, in nördlicher und östlicher Richtung grenzen Kiefernwaldbestände an das Plangebiet an. In östlicher Richtung befindet sich das bestehende WA-Gebiet „Feistelholz“, dessen Wohnbebauung in seiner kürzesten Entfernung bis ca. 80 Meter an das Gewerbegebiet heranreicht.

Der zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet befindliche Wald soll als Sicht- und Immissionsschutz erhalten bleiben.

Der Planungsbereich befindet sich außerhalb der Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald.



4. Planungsvorhaben:

Die Gesamtfläche des auszuweisenden Gewerbegebietes beträgt ca. 9.400 m², die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen sind. Der südliche Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 5.200 m² wird jedoch bereits als Gewerbefläche genutzt und ist mit einer Landmaschinenwerkstatt mit Büro sowie verschiedenen Lagerhallen bebaut.

Der Betrieb wurde im Jahre 1989 aus dem allgemeinen Wohngebiet „Feistelholz“ aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgegliedert. Die 1989 gebaute Werkstatt mit Bürotrakt wurde kontinuierlich erweitert und zu einem mittelständigen Unternehmen ausgebaut.

Die räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten sind nun erschöpft, so dass eine Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 4.200 m² nach Norden geplant ist. Die Erweiterung dient der Sicherung bestehender sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

5. Umweltprüfung:

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes wurden darin die für den Bauleitplan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes dargestellt. Ferner wurde eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angaben zur Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung erstellt und zu geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten Stellung genommen. Weiterhin ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplanes beinhaltet.

Der Umweltbericht wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Weidmüller in Regensburg mit Datum vom 8. März 2006 erstellt und ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feistelholz – West“ berücksichtigt. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Bau- und Erschließungsmaßnahmen den Bestand und die Erweiterung des mittelständischen Betriebes sichern. Zur Erweiterung des Betriebes gibt es keine sinnvolle Standortalternative. Durch die Bau- und verantwortungsvolle Betriebstätigkeit gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt aus. Die unvermeidlichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

6. Erschließung des Gewerbegebietes:

Die **verkehrsmäßige Erschließung** erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Nürnberger Straße“, die in ca. 1 km Entfernung in die B 14 einmündet und somit eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt.



Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt über ein **Trennsystem**. Die anfallenden Schmutzwässer werden über einen bestehenden **Schmutzwasserkanal** zur gemeindlichen Kläranlage weitergeleitet. Das Oberflächenwasser wird über einen bestehenden **Regenwasserkanal** mit Regenrückhalteteich in den Feistenbach eingeleitet. Befestigte Hofflächen werden mit wasserdurchlässigem Material ausgebaut.

Das Gewerbegebiet ist bereits an die **Wasserversorgung Wernberg-Köblitz** angeschlossen. Das vorhandene Wasserangebot der Wasserversorgung Wernberg-Köblitz ist mengenmäßig für die Versorgung des Gewerbegebietes ausreichend.

Die **Fernmelde- und Kabelleitungen** sind von den jeweiligen Leitungsträgern bereits hergestellt.

7. Grünordnung:

Ein Teilbereich des neu auszuweisenden Gewerbegebietes ist derzeit bereits als Gewerbefläche bebaut und genutzt. Die Erweiterungsfläche wird als Kiefernwald extensiv bewirtschaftet. Schutzgebiete oder naturschutzfachlich geschützte Objekte sind weder betroffen noch tangiert.

Das Gewerbegebiet wird durch eine Sichtschutzpflanzung aus standortgemäßen und heimischen Laubgehölzen in die Umgebung eingebunden. Die zur Verwirklichung des Vorhabens verbundenen Eingriffe in vorhandenen Gehölzbewuchs sind auf ein unumgängliches Mindestmaß zu beschränken und durch entsprechende Ersatzpflanzungen wieder auszugleichen. Soweit die Eingriffe in den Naturhaushalt für dieses Gewerbegebiet nicht innerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können, erfolgt ein externer Ausgleich. Die Ausgleichsberechnung bzw. die Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt im Grünordnungs- bzw. Bebauungsplan. Bei externen Ausgleichsmaßnahmen ist auf eventuell vorhandene Hochspannungsleitungen zu achten.

Die im Bereich des Gewerbegebietes und außerhalb notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der nördlich und westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Wald bleibt als Sicht- und Immissionsschutzwald erhalten.

8. Lärmschutz

Das Gewerbegebiet grenzt in westlicher Richtung direkt an die Bundesautobahn A 93 an. Es werden keine Ersatzansprüche wegen der von der Autobahn ausgehenden Emissionen (Lärm, Geruch) geltend gemacht.

Die vom geplanten Erweiterungsbereich, vom bestehenden Betrieb auf dem Betriebsgelände einschließlich der vom Fahrverkehr und Ladebetrieb ausgehenden Immissionswerte wurden in einem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurs Andreas Kottermair in Altomünster ermittelt. Am angrenzenden Wohngebiet Feistelholz können die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 auch unter Berücksichtigung einer in Zukunft evtl. geplanten Erweiterung der GE-Flächen eingehalten werden. Die im schalltechnischen Gutachten vom 9. März 2006 vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

9. Sonstige Energieversorgung:

Das Baugebiet ist bereits an die **Stromversorgung der E.ON** angeschlossen.



10. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird ein direkt an das Gewerbegebiet angrenzender bestehender Unterflurhydrant herangezogen. Sollten weitere Ober- bzw. Unterflurhydranten erforderlich sein, wird deren Standort nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 402 im Einvernehmen mit der Feuerwehr festgelegt.

Weiterhin werden der örtlichen Feuerwehr Pläne der Trassen und Sicherheitseinrichtungen der Gasversorgung sowie die Erreichbarkeit des Notfalldienstes übergeben.

11. Baumfallgrenze

Die Eigentümer der angrenzenden Waldgrundstücke sind von Schadenersatzansprüchen, die durch umgestürzte Waldbäume verursacht werden könnten, freizustellen.

Wernberg-Köblitz, 1. August 2006 / *10. Mai 2007*
Markt Wernberg-Köblitz

Butz
1. Bürgermeister



BEKANNTMACHUNGSVERMERK

ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBEGEBIET FEISTELHOLZ-WEST“ DES MARKTES WERNBERG-KÖBLITZ

Der Marktgemeinderat des Marktes Wernberg-Köblitz hat in seiner Sitzung am 1. August 2006 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feistelholz-West“ in der Fassung vom 1. August 2006 als Satzung beschlossen.

Da der Bebauungsplan aus dem parallel dazu geänderten Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf dieser keiner Genehmigung nach § 8 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde daraufhin am 11. Mai 2007 durch Aushang an den amtlichen Anschlagtafeln und durch Hinweis in der Presse bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auch auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Mit diesem Tag der Bekanntmachung am 11. Mai 2007 wurde der Bebauungsplan wirksam.

Wernberg-Köblitz, 11. Mai 2007
MARKT WERNBERG-KÖBLITZ



Georg Butz
1. Bürgermeister