



A.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

Erfüllungen in der Schabone	1	2	1. Art der baulichen Nutzung 2. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse 3. Grundflächenzahl GFZ 4. Geschosflächenzahl GFZ 5. Bauweise 6. Wandhöhe
	3	4	
5	6		

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

GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
SO	Sonderbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
II / III	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- Offene Bauweise
- Anbauverbotszone (10m Abstand zu Autobahnen, 20m Abstand zu Bundesstraßen nach § 8 (1) StrO)
- Baubeschränkungszonen (100m Abstand zu Autobahnen, 40m Abstand zu Bundesstraßen nach § 9 (3) StrO)

3. VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- Strassenverkehrsfläche (öffentlich)
- Grünfläche (öffentlich)
- Geh- und Radweg, Wirtschaftsweg (öffentlich)
- Sichtdreiecke
- Vorhandener Vorflutgraben

4. GELTUNGSBEREICH

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze BPP Bestand
- Grenze der unterschiedlichen baulichen Nutzung und der unterschiedlichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nach Nr. B2

B.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1. SONDERGEBIET "RASTSTÄTTE, TANKEN & RASTEN, VERKAUF"

Festsetzungen für das Sondergebiet "Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf". Die Anpassungen der Festsetzungen an denen der BA 2 und BA 3 sind in blauer Farbe dargestellt.

Bereich SO:

Dächer: Satteldächer mit Dachneigung bis 30°. Leicht geneigte Betell- oder Putzdecken bis max. 30° Dachneigung. Eine Gleisung durch Lüftungsbauwerk ist wünschenswert. Empfehlung: Extensive Dachbegrünung.

Bauweise: geschlossen.

Bauhöhe: Max. 100m Wandhöhe traufseitig ab gewachsenem Gelände, max. 799 m² (kleinflächiger Einzelhandel).

Geländebegründung: Einbindung des Baukörpers ins gewachsene Gelände, Geländeschürfen von max. 0,50m zulässig.

1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

BAUKÖRPER: Auf die Eintragung von Hallenprofilen bzw. Firststichungen wird verzichtet, außer bei speziellen kulturellen Bauabsichten. Vor der Errichtung von Bauanträgen ist die Baubearbeitung der Planer und der Fachverordnungen der Landesämter in Anspruch zu nehmen. Die Baukörper sind innerhalb der Baugrenzen so anzuordnen, daß eine ausreichende Eingangs- und seitlicher Grundstücksgrenzen möglich ist. Auf die Möglichkeit der Errichtung von Handwerkerhöfen mit gemeinsamen Einfahrts- und Hofbereichen wird verwiesen.

DACHDECKUNG: Tonnengewölbe- oder Satteldachformen sind zulässig. Für Flachdächer wird auf ebene Flächen extensive Dachbegrünung empfohlen. Material und Farbe keine Festsetzungen.

FASSADEN: Die Fassaden sind in gebrochenen Farben zu gestalten. Die verwendeten Materialien sind besonders im Gewerbegebiet in Absprache mit dem Bauamt des Landratsamtes aufeinander abzustimmen. Farbe: keine Festsetzungen.

WERBENLAGEN: Werbeanlagen z.B. Lichtwerbungen sind auf Dächern nicht zulässig, innerhalb der 100m Baubeschränkungszonen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf die BAB sowie auf die Anschlußstelle abwärts auswirken. Die Größe der Werbeflächen ist auf die Werbeflächen zu begrenzen: 5%.

2.0 WEGE UND PLATZE

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5 Verkehrsflächen) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Beleg abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen. Die Befestigung der Fußwege sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ nachfolgend mit:

- Natursteinpflaster
- Betonsteinpflaster
- wasserabweisende Decke (Pflaster)
- Einfriedlungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Schwellen sind nicht zulässig.

3.0 EINFRIEDUNGEN - STÜTZMAUERN

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

EINFRIEDLUNGEN: Maschendraht oder Stahlgitterzäun mit Stahrohr- oder Stahlprofilen bis zu einer Höhe von 2,00 m. Sichtzäune sind nicht zulässig. Die Errichtung der Einfriedlung ist nur zulässig, wenn die Einfriedlung die Zufahrt zur Autobahn bis ohne Tür- und Toröffnung einfriedelt.

4.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

OBERFLÄCHENWASSER: Die Möglichkeiten der Rückhaltung des Regenwassers sind auszuschöpfen:

- möglichst wenig versiegelte Flächen
- Dachbegrünung (Versickerung)
- Abfang durch offene Gräben auf den Baugrundstücken
- Schaffung von offenen Senken bzw. Rückhaltebecken

RENATURIERUNG WEIDACHGRÄBEN: Im Bereich der Renaturierungsfläche für den Weidachgraben sind keine Einrichtungen zulässig, die die Renaturierungsmaßnahmen oder den ungehinderten Hochwasserabfluß behindern.

C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 4704 Flurstücksnummer
- 220 KV-Freileitung mit Leitungsschutzzone (40m) Bestand
- Geplante Parallelfeldung

D.) HINWEISE DURCH TEXT

(siehe Anlage durch Textgehalt)

2. LÄRMSCHUTZ

L_{wa}" = 75/54 Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (kurz L_{wa}" in m²) tagsüber/nachts von ausgewiesenen Bebauungsplanänderungen

L_{wa}" = 65/50 Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (kurz L_{wa}" in m²) tagsüber/nachts von genehmigten Bebauungsplänen

In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren Immissionswirksamkeit, flächenbezogenes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegeben, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{wa}" nicht überschreitet:

Teilfläche	L _{wa} " Tag dB(A)/m²	L _{wa} " Nacht dB(A)/m²
SO - Raststätte, Tanken, Rasten, Verkauf, einschließlich Erweiterungsfäche	75	62
GE - NEU "Werkstatt und Handel"	69	54
GE - östlich der Klaus-Conrad-Strasse	65	50
GI - westlich der Klaus-Conrad-Strasse	65	50

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzuzeigenden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsrichtlinie "technische Anhebung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.06.1998 nachzuweisen, dass die sich aus den jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Eine Befahrung oder die Ansetzung abwehrender immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel ist nur in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und mit dem Markt Wernberg-Köblitz möglich.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsbeihilfen dürfen in den Industrie- und Gewerbegebieten in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit den gewerblichen Gebäuden stehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen wird, dass die Schutzbedürftigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftigen möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der, in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm 08/98) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Markt Wernberg-Köblitz
Landkreis Schwandorf

5. Bebauungsplanänderung mit Grünordnung
"Industrie- und Gewerbegebiet West BA 1"

Endfassung vom 23.06.2008

M 1 : 2 000

Planverfasser Grünordnung: **Landratsamt Landkreis Schwandorf**
Wernberg-Köblitz, Markt Wernberg-Köblitz
Tel. 0 90 21 17 31-1, Fax: 0 90 21 17 31-2
Mail: Bau@Landratsamt-schwandorf.de

Planverfasser Bebauungsplan: **Ingenieurbüro Richter & Seifert GmbH**
Wernberg-Köblitz, Markt Wernberg-Köblitz
Tel. 0 90 21 17 31-1, Fax: 0 90 21 17 31-2
Mail: Bau@Ingenieurbuero-richter-seifert.de

Ingenieurbüro Richter & Seifert GmbH
 Wernberg-Köblitz, Markt Wernberg-Köblitz
 Tel. 0 90 21 17 31-1, Fax: 0 90 21 17 31-2
 Mail: Bau@Ingenieurbuero-richter-seifert.de