



A.Z: 73-005.01 Pa/Se

## **BEGRÜNDUNG**

ZUR

### **5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG mit GRÜNORDNUNG**

# **Gewerbe- und Industriegebiet West - BA 1**

**MARKT WERNBERG-KÖBLITZ**

**LANDKREIS SCHWANDORF**

**als Endfassung vom 23.06.2008**



## **Begründung**

Der Bebauungsplan „Industriegebiet- und Gewerbegebiet West - BA 1“ des Marktes Wernberg-Köblitz wurde am 26.05.1993 rechtskräftig.

Mit der 5. Änderung verfolgt der Markt Wernberg-Köblitz eine Überarbeitung mit gleichzeitiger Änderung bzw. Ergänzung einzelner Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West - BA 1“ sowie zur Vereinheitlichung eine Anpassung der Festsetzungen an die Festsetzungen des Gewerbe- und Industriegebietes West BA 2 und BA 3.

### **Neuausweisung: Sondergebiet „Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf“**

Auf Antrag einer weltweiten Fastfood-Kette wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West - BA 1“ um die Flurnummer 1784/6 erweitert, auf dessen Fläche der bisherige Pendlerparkplatz untergebracht ist.

Die Festsetzungen und die Nutzungsschablone entsprechen denen des westlich und südlich angrenzenden Sondergebietes „Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf“.

Vom Markt Wernberg-Köblitz wird z. Zt. der gesamte FNP neu aufgestellt. Das Sondergebiet „Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf“ wird darin berücksichtigt.

### **Neuausweisung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Pendlerparkplatz**

Aufgrund des Wegfalls des Pendlerparkplatzes auf dem Flurstück 1784/6 wird auf dem Flurstück 740 (Teilfläche) der neue Pendlerparkplatz ausgewiesen. Dieser öffentliche Parkplatz beinhaltet ca. 56 Parkplätze (inkl. 2 Behindertenstellplätze). Die Erschließung erfolgt von Norden über die Gemeindeverbin-



dungsstraße B 14 - Kettnitzmühle.

Vom Markt Wernberg-Köblitz wird z. Zt. der gesamte FNP neu aufgestellt. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Pendlerparkplatz“ wird darin berücksichtigt.

### **Neuausweisung: Gewerbegebiet „Werkstatt und Handel“**

Aufgrund der Überarbeitung des Bebauungsplanes werden die Flurnummern 785, 785/1, 786 und 786/2 mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Auf dieser Fläche ist bereits der Gewerbebetrieb Fa. Rester & Knoll ansässig (Einzelnenehmigung).

Diese Fläche „GE an der B14“ ist bereits bei der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 08.03.2001 berücksichtigt.

### **Zweite Ausfahrt Keplerstraße**

Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens von Süden (aus dem Gewerbe- und Industriegebiet West) in die Bundesstraße B 14 treten vermehrt Rückstauungen vor der Ampel auf, so dass der Verkehr aus der Keplerstraße in die Klaus-Conrad-Straße behindert ist, in diese Richtung Norden einzufahren bzw. der Verkehr von der B 14 in das Gewerbegebiet durch querstehende, aus der Keplerstraße einbiegende LKW blockiert wird, und es dadurch zu Rückstauungen bis auf die B 14 kommt.

Zur Entzerrung dieses Problempunktes plant der Markt Wernberg-Köblitz eine 2. Ausfahrt zur B 14, im Westen der Keplerstraße über die Flurnummer 1784/4 zu erstellen. Diese wird, in Absprache mit der Unteren Verkehrsbehörde, auf der gesamten Länge in Fahrtrichtung Westen (von ihrer Einmündung in die Klaus-Conrad-Straße bis zu ihrer neuen Einmündung in die B14) als Einbahnstraße ausgewiesen.



## Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des „Gewerbe- und Industriegebiet West - BA 1“ werden an die Festsetzungen des Gewerbe- und Industriegebietes West BA 2 und BA 3 angepasst.

Folgende Anpassungen sind betroffen:

	alt (bisher im BA 1)	neu (wie BA 2 und BA 3)
Bauweise	geschlossen	geschlossen, <b>offen</b>
Dach- deckung	<b>Tonziegel bzw. Betondachsteine ziegelrot / Welleternit, asbestfrei, rot</b> eingefärbt. Für Flachdächer wird <b>auf ebenen Flächen</b> extensive Dachbegrünung empfohlen.	<b>Material und Farbe: keine Festsetzungen.</b>  Für Flachdächer wird extensive Dachbegrünung empfohlen.
Werbeanlagen	Werbeanlagen z.B. Lichtwerbungen, sind auf Dächern nicht zulässig. Innerhalb der 100m Baubeschränkungszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf die BAB sowie auf die Anschlussstelle störend auswirken. Die Größe der Werbefläche ist auf <b>3%</b> der Wandfläche reduziert.	Werbeanlagen z.B. Lichtwerbungen, sind auf Dächern nicht zulässig. Innerhalb der 100m Baubeschränkungszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf die BAB sowie auf die Anschlussstelle störend auswirken. Die Größe der Werbefläche ist auf <b>5%</b> der Wandfläche reduziert.
Einfriedigungen	Maschendraht oder Stahlgitterzaun mit Stahlrohr oder Stahlprofilsäulen bis zu einer Höhe von <b>1,80m</b> . Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Die entlang der Autobahn liegenden Grundstücke sind zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnungen einzufrieden.	Maschendraht oder Stahlgitterzaun mit Stahlrohr oder Stahlprofilsäulen bis zu einer Höhe von <b>2,20m</b> . Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Die entlang der Autobahn liegenden Grundstücke sind zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnungen einzufrieden.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in kopierter Form im Bebauungsplan aufgeführt und die Anpassungen in blauer Farbe dargestellt.

**Hinweise:**Lärmschutz (Ingenieurbüro Kottermair, Regenstauf)

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair, Regenstauf durchgeführt.

Die aufgeführten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sind Festsetzungen und können dem Bebauungsplan entnommen werden.

- *Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 3248.0/2007-AS vom 19.10.2007 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die Sonder-, Industrie- und Gewerbegebietsflächen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.*
- *Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.*
- *Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.*
- *Die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_{WA}$  - Werte) bedeuten, dass auf der Sondergebiets- bzw. Industrie- und Gewerbegebietsfläche eine entsprechende Nutzung zur Nachtzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Bei Bauvorhaben sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.*

Emissionen

Gegenüber dem Baulastträger der BAB A93 und der B14, ebenso gegenüber dem Markt Wernberg-Köblitz können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen und aus Emissionen aus dem Bau, Bestand und Betrieb der BAB A93 und der B14 geltend gemacht werden.



---

### Werbeanlagen

Die Anbauverbotszonen nach § 9 Abs. 1 FStrG sind von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen stellen „bauliche Anlagen“ nach FStrG dar.

### Versickerung nach NWFreiV

Falls Niederschlagswasser aus gewerblich genutzten Flächen versickert oder eingeleitet werden soll, ist ein entsprechender Wasserrechtsantrag erforderlich, da dies von der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht freigestellt ist.

### Grünordnung (Landschaftsarchitekturbüro Rembold, Nabburg)

Die Festsetzungen und Hinweise der Grünordnung sind dem gesonderten Geheft „Grünordnung“ zu entnehmen.

-----



## **Verfahren: 5. BBP-Änderung „GI und GE West“ in Werberg-Köblitz**

### **1) Aufstellungsbeschluss**

am 10.09.2007 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)

### **2) frühzeitige Beteiligung der Bürger**

nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.01.2008 bis 22.02.2008

### **3) frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom 24.01.2008  
Abgabetermin am 22.02.2008

### **4) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

am 01.04.2008

### **5) Einmonatige öffentliche Auslegung**

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis .....

### **6) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom .....  
Abgabetermin am .....

### **7) Satzungsbeschluss**

nach § 10 BauGB vom .....

### **8) Anzeige**

beim Landratsamt Amberg-Sulzbach nach § 10 Abs. 3 BauGB am .....

### **9) Inkrafttreten**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am .....  
ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB)

## **Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

92533 Wernberg-Köblitz, den .....

.....

Butz, 1. Bürgermeister