



gepl. 3. Erweiterung 4,0 ha

2. Änderung und Erweiterung, 7,6 ha

Übersichtslageplan  
M 1 : 10 000

**LEGENDE BEBAUUNGSPLAN**

**A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN**

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

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4" (Z. 2) (Erweiterung und Erweiterung) als Industriegebiet nach § 9 BauGB - Baugrundstücke für Industriegebiete - ausgewiesen.

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

  - Industrieanlagen
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Flächen für Versorgungsanlagen

**Wohnungen für Aufwärtige- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.**

**B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Gestaltung der baulichen Anlagen**

**Bauhöhe:** Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen bis 15,0 m Gebäudehöhe. Für die südlich der Bgm. Straßensüdseite liegenden Teilflächen TF 1 bis TF 10 sind 17,5 m Gebäudehöhe. Hochregallager oder ähnliches bis 20,0 m Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe ist Frachthöhe mit einberechnet. Die Erhebungshöhe der Erhaltungsgestaltung im Bereich des Baugrundstückes, bei Erhaltungsgestaltung ist die Erhebungshöhe maßgebend für die Höhenfestsetzung. 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.

**Gebäudebreite:** Eine Gebäudebreite von über 50 m ist zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird (§ 22 BauVO) – abweichende Bauweise.

**Dächer:** Sattel- oder versenkte Pultdächer und Spindeldächer bis max. 30° Dachneigung. Für Flachdächer wird eine extensive Dachtragstruktur empfohlen.

**Dachneigung:** Für schiefe Dächer, Brau-, Scherz- und Graubau 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.
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

**Bauverbotzone**  
Gemäß § 3 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FSG) und Art. 23 BauVO (besitzt entlang der B 14 und der Staatsstraße 2399 eine 20 m weite Bauverbotzone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone ist von Hochwasser gefährdet. Der Bereich ist als Bauverbotzone (§ 22 BauVO) auszuweisen. Mit Parkplätzen ist ein Mindestabstand von 15,0 m vom Fahrbahnrand der Bundes-/ Staatsstraße einzuhalten. Ansonsten darf die Bauverbotzone nur gemauert oder landschaftsbaulich genutzt werden, Aufkärten und Abgrenzungen größeren Umfangs (p > 2,0 m) sind jedoch nicht zulässig.

**Bauabschrankungszonen**  
Innerhalb der 40-Meter Bauabschrankungszonen (gem. FSG) entlang der B 14 und (gem. BayStVO) der Staatsstraße 2399 sind bauliche Anlagen zulässig. Die Bauabschrankungszonen sind durch rote gestrichelte Linien zu kennzeichnen. Pflanzflächen und Vegetations (Kanten) sind auch außerhalb der bebauten Fläche zulässig.

**Straßengrundstück B 14 / St 2399:**  
Das Straßengrundstück B 14 / St 2399 darf nicht überbaut, überschattet oder bepflanzt werden. Mit Erbauung ist ein Mindestabstand von 1,0 m vom Fahrbahnrand der B 14 / St 2399 einzuhalten.

**Sichtflächen:**  
An den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Bundes-/ Staatsstraße müssen nach beiden Richtungen bei einer Gebäudehöhe von 10,0 m ein Sichtdreieck mit einer Breite von 20,0 m einhalten. Sichtdreiecke müssen von jeglichen Gebäuden, Anlagen und sonstigen Hindernissen freigehalten werden. Die Planung und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche beider Straßen um mehr als 80,0 m übersteigen, ist untersagt. Auf Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtdreiecken nicht abgestellt werden.

An Grundstücksaußenrändern müssen Mindesthöhen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtdrainagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sonstigen Hindernissen freigehalten werden. Die Schwellenlänge des Sichtdreiecks beträgt 20,0 m gemessen von der Mitte des Giebel- und Radweges bzw. der Fahrbahn bis 3,0 m innerhalb der Grundstücksgrenzen. Bäume, Lärmschuttwälle, Landstrassen oder ähnliches sind ebenfalls der Sichtlinie möglich. Sie dürfen wartungslos sein. Sie sind dem Grundstück auf die Erschließungsstraße auszuhalten, die dort auf bevorstehende Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsmittel jedoch nicht verbleiben.

**Table 1: Emissionskontingente der Teilflächen TF 1 - TF 10 (nur Bereich 1, Änderung und Erweiterung)**

Name	Luft	Luft	Luft	Luft	Luft	Luft	Luft	Luft	Luft
TF 1	TF 2	TF 3	TF 4	TF 5	TF 6	TF 7	TF 8	TF 9	TF 10
100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)
100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)	100 (GRZ)

- ERINFRIEDIGEN, STÜTZMAUERN UND AUSSENBELEUCHTUNG**

**Büstenmauern:** Giebelwände Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

**Einfriedigungen:** Amphibienfreundliche Einfriedigungen (Maschendraht- oder Stahlgitterzaun) bis zu einer Höhe von 2,20 m ohne Sicht ist einem unteren Zaunersatz zulässig. Ein Zaunersatz ist zulässig, wenn er die Höhe von 1,0 m über der Bodenlinie.

Einfriedigungen entlang der Bundesstraße B 14 oder der Staatsstraße 2399 sind auch innerhalb der Bauverbotzone zulässig, sie sind jedoch mit Ausnahme von Pfostenzäunen, die ohne Top- bzw. Tordurchführungen auszuführen.

Mit Rücksicht auf die Wirkung des Industriegebietes entlang der Ortsstraße auf der B 14 wird empfohlen, gelbe Einfriedigungen möglichst hinter die Grundstücksbegrenzung (Blickschutz jeweils von der Straße) zu legen.

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

- WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Industriegebiet ansässige Betriebe auf dem Betriebsgrundstück. Die Bauverbotzone nach § 9 Abs. 1 FSG ist von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen stellen „Bauliche Anlagen“ nach FSG dar. Innerhalb der 40 m Bauabschrankungszonen entlang der Staatsstraße 2399 und der B 14 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich über die Bauabschrankungszonen ausdehnen. Werbeanlagen sind, vorbehaltlich des § 33 StVO und einer jeweils im Einzelfall erforderlichen Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Schwandorf, unter Verbleibenshöhe bis zu einer Höhe von 25,0 m zulässig.

Zulässig sind außerdem:

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

Alle Werbeanlagen sind unabhängig ihrer Lage und der Höhe des Werbes des § 33 StVO zu messen und erfüllen im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Schwandorf.

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

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

**Leitungsrechte 1:** Das in der Planzeichnung eingezeichnete Leitungsrecht 1 für eine oberirdische 380-kV-Freileitung im Bereich BA 4 ist durch die Rechte der TSD GmbH, auf der hierfür festgesetzten Fläche eine oberirdische Stromanleitung zu betreiben. Die Freileitung ist unter Beachtung der geltenden Bauvorschriften - bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die die Funktion der Leitung beeinträchtigen, nur im Abstand von 10,0 m zum Leitungsrechte 1 zu errichten. Im Zuge der Genehmigungsverfahren sind deshalb alle Bauvorhaben (Straßen, Gebäude, Behälteranlagen, Anlagen etc.) innerhalb der Schutzzone der 380-kV-Freileitung der TSD GmbH zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hierzu sind die erhaltenen + Ebenen (Obenkontur der Bodenprofile, Straßen- und Pflanzengrenzen) in 1:1 Maßstab, bezogen auf die Einbaulänge der Mitte des Mittelmaßes, 1:67 oder 380-kV-Freileitung mit einer Höhe von 386,00 m i. NN.

**Leitungsrechte 2:** Das in der Planzeichnung eingezeichnete Leitungsrecht 2 für eine Gasleitung im Bereich des GI ist durch das Recht für die Open Grid Europe GmbH (ehemals E.ON Gaspartner GmbH), auf der hierfür festgesetzten Fläche eine unterirdische Mischgasleitung mit einer Spannungsstärke von 10 kV zu errichten. Zur Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen ist das Betreten, Befahren und Aufgraben des Grundstücks zu gestatten. Änderungen des Geländeeinzuges - z.B. durch die Anlage von Mälden und Seigen - im Bereich des GI sind den Bauverboten gemessenheitsmäßig (ca. 1,00 m) nicht zulässig. Geplante landschaftsrechtliche Ausbauten- und Ersatzmaßnahmen sind ebenso wie alle übrigen Vorhaben im Zusammenhang mit nach vorheriger Abstimmung und genehmigten nur unter Aufsicht der Open Grid Europe GmbH erlaubt.

- VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

**Außere Erschließung:** Die gezielte Anbindung des Industriegebietes erfolgt in Ost-West-Richtung über die Bundesstraße B 14 bzw. die Bundesstraße A9 (ausweisend) über die Bundesstraße B 14 bzw. die Bundesstraße A9 - Anschlussstelle Wernberg-Köblitz. Die Hauptzufahrt und -abfahrt zum Industriegebiet erfolgt über die B 14 und die Staatsstraße 2399. Zu diesem Zweck wird sowohl in der B 14 als auch in der Staatsstraße 2399 ein Fahrbahnverlauf mit dem Staatsstraßenkennzeichen B 14/2399 angeordnet. Eine weitere Abfahrt zur B 14 kann über die gezielte Anbindung der Kreisstraße 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 innere Erschließungsstraßen. Umtriebsfahrwege von der Bundes- bzw. Staatsstraße zu den Baugrundstücken sind in unmittelbarer Abhängigkeit von den Baugrundstücken zur Bundes- bzw. Staatsstraße sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Bauwerkzufahrten.

**Geplante Ausbaubreite der Haupterschließungsstraße:**

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

**Private Erschließung:**

Fahrspuren und Fahrpläne auf den Baugrundstücken können abgelehnt werden. Es wird jedoch empfohlen, wasserunfähige Beläge zu verwenden. Auf eine gepöbelte Einlassung ist zu achten.

**Pkw-Stellplätze:** Es wird empfohlen, Pkw-Stellplätze mittels wasserundurchlässiger Decke, Schottersteinen oder Pflaster mit Regenrinne 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 Beachtung der Anzahl von Stellplätzen ist die gemeindliche Stellplatzfestsetzung des Marktes Wernberg-Köblitz zugrunde zu legen.

- BRANDSCHUTZ**

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

Im Baugrundstück wird Markt Wernberg-Köblitz ein Löschwassergründstück von 96 m³/m³ gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt. Für Einzelobjekte mit höherer Brandlast ist die benötigte Löschwasserleistung zu ermitteln. Die Ermittlung und Richtwertangaben des Bayerischen Landratsamtes für Brand- und Katastrophenschutz sind zu beachten und ggf. durch entsprechende Löschwasserleistung sicherzustellen.
- FREIZEIT UND ERHOLUNG**

Einstimmungen für Freizeit und Erholung sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Intensiv genutzte landschaftliche Flächen, so wie auch die betroffenen Flächen, haben keinen Einfluss auf die Erholung im Sinne der Sichtverflechtung. Die Landschaftsplanung wird deshalb nur geringfügig beeinflusst. Hierzu wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.
- LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

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

Auf der Geltungsbereich der Wirtschaft (einzelne Bäume) innerhalb der Waldbandenzone (2,00 m Abstand zur Waldbandenzone) sind Freizeitanlagen und Freizeitanlagen zu vermeiden. Soweit Flächen außerhalb des Geltungsbereiches an das Baugrundstück angrenzen, sind in einem Abstand von weniger als 25 Metern zur Grundstücksbegrenzung besondere Schutzmaßnahmen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) vor Schäden durch umfallende Bäume zu sichern. Forstwirtschaftliche Interessen bleiben im Rahmen des Verfahrens unberührt.
- BODENVERHÄLTNISSE**

Local amtliche Karten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens keine Bodenverhältnisse vorhanden.

Sollen bei dem Bauvorhaben dennoch Bodenverhältnisse zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß § 8 Abs. 1 (2) SGB. Diese müssen unverzüglich dem Bayerischen Landratsamt für Denkmalschutz (Außenstelle Regenbürg) oder der Unteren Denkmalbehörde angezeigt werden.
- ALTSTÄNDE**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altstätten bekannt. Unentbehrlich angrenzend liegt jedoch die Altstandortfläche (R. Nr. 17102 - "Alte Mühlengasse Gatter"). Sofern bei Altstätten (z.B. Altstandortflächen) im Bereich des Geltungsbereiches Altstätten zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß § 8 Abs. 1 (2) SGB. Diese müssen unverzüglich dem Bayerischen Landratsamt für Denkmalschutz (Außenstelle Regenbürg) oder der Unteren Denkmalbehörde angezeigt werden.
- GRÜNDUNG UND NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE**

Mit dem Bauvorhaben ist ein detaillierter Freileitungsentwurfsplan vorzulegen. Die textlichen Festsetzungen zur Gründung, sowie die Festsetzungen zu Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen.

**6. VER- UND ENTSORGUNG**

- Energieversorgung:** Die Energieversorgung erfolgt durch Erdkabelnetze mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG.
- Gasversorgung:** Die Gasversorgung des Baugrabens erfolgt durch die Bayernwerk AG.
- Wasserversorgung:** Das Baugrabens wird an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Wernberg-Köblitz angeschlossen.
- Abwasserbeseitigung/Öffentlicher Kanalsystem:** Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in die gemeindliche Kanalisation zu entsorgen. Die Regenwasser ist über die Regenwasserkanalisation in die Regenwasserkanalisation zu entsorgen. Die Regenwasser ist über die Regenwasserkanalisation in die Regenwasserkanalisation zu entsorgen.
- Wegen der hohen Grundwasserstände und der damit verbundenen geringeren Karaktäre beträgt 2,0 m zu 2,00 m (mit Keller) auf jeder liegende Gebäude mit einer Höhe von 2,00 m.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle in zwei Regenwasserkanälen gesammelt und geklärt in die Werdingergraben entsorgt.
- Die Ableitung von Grundwasser mittels Drägen ist nicht gestattet.
- Mit den Bauvorhaben ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen.
- Im Grundplan sind darzustellen:
- die Lage der Grundflächen gemäss nach Schmutz- bzw. Regenwasser
  - die Entwässerung von befestigten Flächen
  - die Lage von Regenwasserkanälen mit Anschluss an den öffentlichen Kanal
  - evtl. erforderliche Regenrückhalteanlagen
  - evtl. erforderliche Öl- oder Fettsäurefänger und Drägen
- Verkehrung und Regenwasserabfuhr auf dem Grundstück:** Die Verkehrs- und Regenwasserabfuhr auf dem Grundstück ist so zu gestalten, dass die Entwässerung von Parkflächen für Pkw (so weit möglich, über die Straßenränder (Bauweise) mittels geeigneter feste Strukturen und Anlagen, Oberflächenabfuhrungen mit wasserundurchlässigen Belägen (wie Kieseintragewebe oder Betonstein) möglich ist.
- GI Gebiet BA 04 - Bestand:** Auf dem Baugrundstück ist bei Bedarf ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstück zu installierenden Rückhaltebeckens ist mit dem Markt Wernberg-Köblitz abzustimmen und unter Zuhilfenahme des Beauftragten und der maßgebenden Regenwasserabfuhr im Baugrundstück vorzunehmen.
- Erneuerungsfähigkeit:** Für die Erneuerungsfähigkeit ist im Zusammenhang mit der bereits südlich der Bgm. Bismarck-Straße auszuweisen ist zusätzliche im Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen. Die Erneuerungsfähigkeit ist im Zusammenhang mit der bereits südlich der Bgm. Bismarck-Straße auszuweisen ist zusätzliche im Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen. Die Erneuerungsfähigkeit ist im Zusammenhang mit der bereits südlich der Bgm. Bismarck-Straße auszuweisen ist zusätzliche im Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen.

**7. IMMISSIONEN / EMISSIONEN**

- Schallschutz siehe schallschutzliche Untersuchung Nr. 4088.5013-AS vom 23.05.2013 vom Ingenieurbüro Kottmar, Regensburg.
- Immissionspunkte:** Immissionspunkte: Nachbargrundstücke, Schallempfänger (z.B. Schulen, Kindergärten, Wohngebiete).
- Schallschutzmaßnahmen:** Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschuttwälle, Schallschuttschichten).
- Richtungsstellen für Zusatzkontingente:** Richtungsstellen für Zusatzkontingente für die Teilflächen TF 1 - TF 10.
- Richtungsstellen für Zusatzkontingente:** Richtungsstellen für Zusatzkontingente für die Teilflächen TF 1 - TF 10.

**8. AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

- Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 02.05.2018 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung am 19.08.2018
  - Fristzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 02.07.2018 bis 10.08.2018
  - Fristzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB) ist Ansprechen vom 28.06.2018; Abgabetermin am 10.08.2018
  - Billigungs- und Auslegungsgesamtheit** am 18.09.2018
  - Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 22.10.2018 bis 30.11.2018
  - Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist Ansprechen vom 18.10.2018; Abgabetermin am 30.11.2018
  - Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 26.02.2019
  - Anzeige** (§ 10 Abs. 3 BauGB) beim Landratsamt Schwandorf am 26.02.2019
  - Schlussbescheinigung - Inkrafttreten** Der Satzungsbeschluss ist dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 26.02.2019 bis zum 01.01.2020 ersatzlos bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Wernberg-Köblitz, den 01.01.2020
- Konrad Keiner, 1. Bürgermeister

**C) PLANLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNDUNG**

- Gründungsische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Pflanzung von Hecken auf öffentlichen Grünflächen
  - Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen
  - Erhaltung der Freizeitanlagen im Bereich des Werdingergrabens; in dem öffentlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches; Anlagen von Mälden und Seigen sowie Anpflanzungswasser in Abstimmung mit den Versorgungsanlagen.
  - Öffentliche Grünfläche

**D) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Trennung zwischen GI-Gebiet BA 4 und Erweiterung
- Anbauverbotzone 20,0 m (gem. FStVO/BayStVO)
- Bauabschrankungszonen (40 m) (gem. FStVO/BayStVO)
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauVO
- vorgeschriebene Grundstücksgrößen
- Waldbandenzone (25 m, soweit Wald angrenzt)
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrößen
- abgegrenzter Weg
- Flusskennzeichnung
- Höhensicherheiten
- Vorflut (Werdingergraben)
- WERN 3
- Grundwasseresselle / Brunnenpunkt
- Bestimmung oberirdisch mit Sicherheitszone
- Gastleitung unterirdisch mit Sicherheitszone
- Telekommunikationsleitung
- Wäldchenlaufstreifen des Geltungsbereiches

**VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN** (s. hierzu auch Punkt 3.7 in der Begründung)

- Örtliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
- Geh- und Radweg
- Grünstreifen, Balken
- Wirtschaftsweg, geschottert

**E) TEXTLICHE HINWEISE**

- BEGRÜNDUNG**  
nach § 9 Abs. 8 BauGB siehe Anlage.

**BEBAUUNGSPLAN mit Grünordnungsplan**

**"Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4"**

**2. Änderung und Erweiterung**

Markt Wernberg-Köblitz  
Landkreis Schwandorf

Endfassung 26.02.2019

M = 1 : 2 000

Planverfasser:  
**SEUSS Ingenieure GmbH**  
Werner-von-Siemens-Straße 34  
92224 Amberg  
Telefon: 09621/7731-0  
Telefax: 09621/7731-31

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Wernberg-Köblitz, den 01.01.2020

Konrad Keiner, 1. Bürgermeister

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

Auf der Geltungsbereich der Wirtschaft (einzelne Bäume) innerhalb der Waldbandenzone (2,00 m Abstand zur Waldbandenzone) sind Freizeitanlagen und Freizeitanlagen zu vermeiden. Soweit Flächen außerhalb des Geltungsbereiches an das Baugrundstück angrenzen, sind in einem Abstand von weniger als 25 Metern zur Grundstücksbegrenzung besondere Schutzmaßnahmen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) vor Schäden durch umfallende Bäume zu sichern. Forstwirtschaftliche Interessen bleiben im Rahmen des Verfahrens unberührt.

Local amtliche Karten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens keine Bodenverhältnisse vorhanden.

Sollen bei dem Bauvorhaben dennoch Bodenverhältnisse zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß § 8 Abs. 1 (2) SGB. Diese müssen unverzüglich dem Bayerischen Landratsamt für Denkmalschutz (Außenstelle Regenbürg) oder der Unteren Denkmalbehörde angezeigt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altstätten bekannt. Unentbehrlich angrenzend liegt jedoch die Altstandortfläche (R. Nr. 17102 - "Alte Mühlengasse Gatter"). Sofern bei Altstätten (z.B. Altstandortflächen) im Bereich des Geltungsbereiches Altstätten zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß § 8 Abs. 1 (2) SGB. Diese müssen unverzüglich dem Bayerischen Landratsamt für Denkmalschutz (Außenstelle Regenbürg) oder der Unteren Denkmalbehörde angezeigt werden.

Mit dem Bauvorhaben ist ein detaillierter Freileitungsentwurfsplan vorzulegen. Die textlichen Festsetzungen zur Gründung, sowie die Festsetzungen zu Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen.