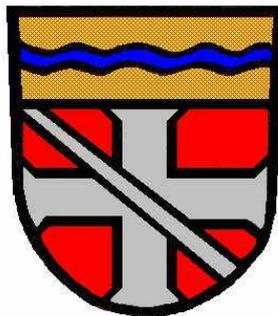


Gemeinde Gebenbach
Landkreis Amberg-Sulzbach

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

**„Gewerbegebiet Gebenbach West“
in Gebenbach**
1. Erweiterung



Vorentwurf 21.09.2017
Textliche Festsetzungen

Planverfasser Bebauungsplan:



Werner-von-Siemens-Straße 34, 92224 Amberg
Tel: 0 96 21 / 77 31- 0, Fax: 0 96 21 / 77 31 31
info@seuss-ingenieure.de, www.seuss-ingenieure.de

Planverfasser Grünordnungsplan:



**LANDSCHAFTSARCHITEKT
MANFRED NEIDL**

Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: 09661/1047-0, Fax: 09661/1047-8
info@neidl.de, www.neidl.de

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	3
A Planzeichnung, M 1 : 1.000	5
B Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB	5
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
1.1 Art der baulichen Nutzung	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.1 Grundflächenzahl	5
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte	6
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
2.1 Bauweise	6
2.2 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
2.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10).....	6
3. Verkehrsflächen	7
3.1 Öffentliche Verkehrsfläche	7
4. Örtliche Vorschriften	7
4.1 Baukörper / Gestaltung der baulichen Anlagen	7
4.2 Stellplätze und Garagen	7
4.3 Einfriedungen	8
4.4 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern	8
4.5 Außenbeleuchtung	8
4.6 Werbeanlagen	8
5. Immissionen / Emissionen	9
6. Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser	9
7. Grünordnerische Festsetzungen	11
7.1 Allgemeines.....	11
7.2 Grünflächen.....	11
C Hinweise durch Text	13
1 Verkehrserschließung	13
2 Immissionen / Emissionen	13
3 Selbstschutz des Bauherrn	13
4 Regenerative Energien	13
5 Brandschutz	13
6 Landwirtschaft	13
7. Bodendenkmäler / Denkmalschutz	13
8. Altlasten	14
9. Fassaden- und Dachbegrünung	14
10.Hinweise zur Grünordnung durch Text	14

D Begründung (siehe gesondertes Textgeheft).....	16
E Umweltbericht (siehe gesondertes Textgeheft)	16
F Verfahren	17

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gebenbach erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 und des § 2 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung folgende **Satzung**:

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanzV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. 2007 S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. 2015 S. 296) und dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Gebenbach, „Gewerbegebiet Gebenbach West, 1. Erweiterung“ auf den Flurstücks-Nummern 4708, 4709, 4744 TF, 4710 TF, 4731 TF, und 4702 TF, allesamt Gemarkung Gebenbach ist wie folgt umgrenzt:

Im Westen: von der forstwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Fl.-Nrn. 4752, 1799/2 und 1800
Im Süden: von der Bundesstraße B 14, Fl.-Nr. 1802
Im Osten: vom angrenzenden Gewerbegebiet "Gebenbach West" Fl.-Nrn. 4706 und 4707
Im Norden: von der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Fl.-Nr. 4711

allesamt Gemarkung Gebenbach.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

A	Planzeichnung, M 1 : 1.000 Übersichtslageplan, M 1 : 5.000
B/C	Textliche Festsetzungen und Hinweise
D/E	Begründung und Umweltbericht
F	Verfahrensvermerke



§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gebenbach, den

.....
Gemeinde Gebenbach, 1. Bürgermeister Peter Dotzler

.....
(Siegel)

- A Planzeichnung, M 1 : 1.000**
Übersichtslageplan, M 1 : 5.000

B Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB

In Ergänzung zu den Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Teil A) gelten folgende textlichen Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung.

Die bisherigen Festsetzungen aus dem Gewerbegebiet „Gebenbach West“ wurden größtenteils für die 1. Erweiterung übernommen.

Es erfolgte eine Anpassung einiger Festsetzungen an geltendes Recht sowie eine teilweise Präzisierung aus der Praxiserfahrung der vergangenen Jahre.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,14 ha, auf denen entsprechend § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet GE festgesetzt wird.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Die übrigen Nutzungen nach § 8 Abs 3, Nr. 2 und 3 sind nicht zulässig:

- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- 3. Vergnügungsstätten.*

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:
(Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)

Grundflächenzahl (GRZ): **0,8**

Geschossflächenzahl (GFZ): **2,4**

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mitzurechnen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in der Anbauverbotszone der B14, zulässig.

Entlang der Bundesstraße B 14 ist die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der 20m-Anbauverbotszone nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach) zulässig.

Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Für Betriebsgebäude wird eine max. Traufhöhe von 10,0 m zugelassen.

Die Traufhöhe wird gemessen von EG-Fertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen gedachter, horizontaler Verlängerung der Außenwand mit der Dachkante. Bei Baukörpern mit Flachdach gilt als oberer Messpunkt die Oberkante der Attika.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen darf 12 m, gemessen von EG-Fertigfußbodenoberkante bis zum Dachfirst bzw. bis zum höchsten Gebäudepunkt, nicht überschreiten.

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.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise

abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; Gebäudelänge > 50m

2.2 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

2.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) und Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) besteht entlang der B 14 eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten, bestehenden Fahrbahn). Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Mit Parkplätzen ist ein Mindestabstand von 15,0 m vom Fahrbahnrand der B 14 einzuhalten. Ansonsten darf die Bauverbotszone nur gärtnerisch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden, Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs (h > 1,0 m) sind jedoch nicht zulässig.

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

Unmittelbare Zu- und Abfahrten von der Bundesstraße B 14 zu den Baugrundstücken sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten.

3. Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen Zufahrt zum Gewerbegebiet (GE) "Gebenbach West" von der Bundesstraße B 299 wurden im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebenbach West" (rechtskräftig seit: 26.07.2001) durch Planzeichen festgesetzt. Beginnend an der Westgrenze des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes „Gebenbach West“ an der temporären Wendeanlage wird der Straßenzug in Richtung Westen verlängert und soll später in einer 2. Erweiterung zum Ring geschlossen werden.

4. Örtliche Vorschriften

4.1 Baukörper / Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudelänge:

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

Dächer:

Es sind alle Dachformen zugelassen.

Flachdächer, sofern nicht mit Nutzung durch Photovoltaikanlagen belegt, sind zu begrünen.

Dachneigung:

Die Dachneigung ist auf max. 22° zu begrenzen.

Dacheindeckung:

Farbe: Sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne sind zulässig.

Metalldächer sind nur zugelassen, wenn sie blendfrei und dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff).

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:

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

Eine Anbringung an Wand- und/oder Dachflächen ist zulässig.

Freistehende Anlagen sind unzulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO und in ausreichender Zahl einschl. der Stellplätze für Besucher auf dem Gewerbegrundstück zu errichten. Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind abhängig vom zu erwartenden Lieferverkehr ausreichend Stellplätze für LKW vorzuhalten. Falls erforderlich sind die Stellplätze so anzulegen, dass sie auch außerhalb der Betriebszeiten angefahren werden können.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind amphibienfreundlich zu gestalten. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m, zur offenen Landschaft ohne Sockel mit einem unteren Zaunansatz von 10 cm über der Bodenfläche.

Formulierungsvorschlag Zaunansatz:

- *zur offenen Landschaft und zu Nachbargrundstücken ist mit der Unterkante des Zaunes ein Abstand von 20 cm vom Boden einzuhalten.*

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockel mit einer Höhe von max. 20 cm zulässig.

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

4.4 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

Geländeänderungen (Aufschüttungen) sind maximal bis zur FFOK EG (Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoß) zulässig.

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist.

Höhere Auffüllungen sind auch zulässig zur Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen:

Stützmauern im Grundstück sind zulässig, wenn ihr Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens die Ansichtshöhe der Stützmauer beträgt.

Die max. Ansichtshöhe von Stützmauern beträgt 2,00 m. Bis 1,00 m Höhe sind Stützmauern generell auch an der Grundstücksgrenze zulässig

4.5 Außenbeleuchtung

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

4.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Gewerbegebiet ansässige Betriebe. Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen stellen „bauliche Anlagen“ nach FStrG dar.

Zulässig sind:

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

Werbepylone sind unzulässig.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Blendfreiheit muss gegeben sein.

Schriften und Reklameflächen aller Art auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

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

5. Immissionen / Emissionen

Immissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird unter Umständen eine schallimmissionschutztechnische Untersuchung notwendig, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes begrenzen zu können.

Grundsätzlich sind die Grenzwerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete einzuhalten.

6. Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.

Das gewerbliche Schmutzwasser wird über die noch zu errichtende Hauptstraße im GE "Gebenbach West" in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage in Gebenbach.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch Gräben und Mulden am Gebietsrand abgefangen und entlang der Straßen zum künftigen Regenrückhaltebecken östlich der Bundesstraße B 299 geleitet.

Keller und tiefer liegende Gebäude oder Grundstücksteile sind bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern. Die Ableitung in das Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen. Im Grundrissplan sind darzustellen:

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

Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken:

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) sind zu beachten. Eine Versickerung ist dabei nur in grundwasserunsensiblen Bereichen möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe enthalten sind und wenn tieferliegende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Versickerung an Ort und Stelle aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser von den künftig versiegelten Flächen wird in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken östlich der B 299 gesammelt und gedrosselt in den Kainsbach abgeleitet.

Das bisher geplante RRB im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Gebenbach wird damit voraussichtlich kleiner ausgebildet oder entbehrlich werden.

Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gebenbach West“ ist seitens der Verwaltung im Anschluss an dieses Verfahren geplant.

Der Oberflächenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch Minimierung der versiegelten Flächen möglichst zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen

Den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße B 14 darf kein Oberflächenwasser aus den Grundstücken des Gewerbegebiets zugeleitet werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Allgemeines

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird mit diesem als Satzung verbindlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden dinglich. Die Durchführung erfolgt in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließung. (Eingriffsregelung siehe Umweltbericht Pkt. 4.2 und 4.3).

Als Bestandteil der Erschließungsplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, welcher die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen konkretisiert. Der Freiflächengestaltungsplan ist zudem Grundlage der Baugenehmigungsunterlagen für die einzelnen Bauvorhaben.

7.2 Grünflächen

Versiegelung:

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Bepflanzungen:

öffentliche Flächen:

Öffentliche Flächen werden lt. Darstellung des Bebauungsplanes begrünt. Dabei handelt es sich zum einen um den parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden Multifunktionsstreifen. Dieser wird mit Bäumen 1. Ordnung versehen. Die Ausgleichsflächen werden nach dem Ausgleichsflächenkonzept des Umweltberichts bepflanzt. Die Pflanzungen in den Ausgleichsflächen dienen gleichzeitig als Randeingrünung. Unterhaltungspflichtig ist die Gemeinde Gebenbach. Zu verwenden sind Pflanzen lt. untenstehender Artenliste.

private Flächen:

Nicht überbaute Flächen, Stellplätze sowie für den Betriebsablauf nicht notwendigen Flächen, insbesondere Böschungen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen lt. Artenliste zu bepflanzen. Die Flächen möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

In den privaten Grünflächen ist je 300 m² versiegelter oder überbauter Grundstücksfläche einheimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen.

Bei mehr als 50 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Pflanzabstände: Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Flachdächer sofern nicht mit einer Nutzung durch eine Photovoltaikanlage belegt sind zu begrünen.

Artenliste:

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche	Juglans regia	Walnuss

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Coryllus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus caesius	Kratzbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Rubus fruticosus	Brombeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rubus idaeus	Himbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum lantana	W. Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bis auf Weiteres auf die Verwendung von hochanfälligen Wirtspflanzen verzichtet werden.

Sträucher sind mindestens in der Qualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Nicht gepflanzt werden dürfen:

- Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen,
- Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen
- buntlaubige Gehölze (wie blau-, rot-, gelb- oder weißlaubig)

C Hinweise durch Text

1 Verkehrserschließung

Unmittelbare Zu- und Abfahrten von der Bundesstraße zu den Baugrundstücken sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten.

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

2 Immissionen / Emissionen

Bei Neuerrichtung und Änderungen von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erforderlich.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

3 Selbstschutz des Bauherrn

- vor Oberflächenwasser

Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagen sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche).

- vor Rückstau aus der Kanalisation

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Oberflächenwasser und häuslichem Schmutzwasser).

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation unter der Rückstauenebene (= OK Straße) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

4 Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.

5 Brandschutz

Auf die Notwendigkeit der Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

6 Landwirtschaft

Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden.

7. Bodendenkmäler / Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde, des Landratsamtes Amberg-Weilburg oder dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden.

Bodendenkmäler in der Nähe:

- D-3-6437-0069: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Ortskern von Gebenbach.
- D-3-6437-0003: Gräberfeld der Urnenfelderzeit

8. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Amberg-Weizbach, (Amt für Umweltschutz) und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

9. Fassaden- und Dachbegrünung

Größere Wand- und Mauerflächen sind möglichst zu begrünen. Fassadenbegrünungen erfordern nahezu keinen Pflegeaufwand, erhöhen aber die ökologische Wertigkeit der im hohen Maße versiegelten Gewerbeflächen durch kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Positiv im Hinblick auf die Erhöhung der ökologischen Vielfalt wirken sich ferner Dachbegrünungsmaßnahmen aus.

Ideal im Hinblick auf die Verbesserung des Kleinklimas und die Erhöhung der ökologischen Vielfalt ist daher eine Kombination aus Fassaden- und Dachbegrünung.

10. Hinweise zur Grünordnung durch Text

Niederschlagswasser:

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung/Versickerung zuzuführen.

Grundwasser:

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

Barrierefreiheit:

Wo immer möglich, ist auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Pflege und Instandhaltung:

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Grünbereiche:

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollte zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Kleinstlebensräume:

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

Umwelt- und Ressourcenschutz:

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

Anbringung von handelsüblichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse:

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten:

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (s.a. Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

D Begründung (siehe gesondertes Textgeheft)

E Umweltbericht (siehe gesondertes Textgeheft)

F Verfahren

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gebenbach West, 1. Erweiterung“

- 1) **Aufstellungsbeschluss**
am 27.04.2017
- 2) **Frühzeitige Beteiligung der Bürger**
nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 2017 bis 2017
- 3) **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom
Abgabetermin am
- 4) **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
am
- 5) **Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung**
nach § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
- 6) **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
nach § 4 Abs. 2 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 amortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

92274 Gebenbach, den

.....
Dotzler, 1. Bürgermeister