

Gemeinde Gebenbach

Landkreis Amberg-Sulzbach

Hauptstraße 6

92274 Gebenbach

Vertreten durch

Peter Dotzler, Erster Bürgermeister

09622 71270

www.gebenbach.de

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Gebenbach West, 1. Erweiterung“

Textliche Festsetzungen (Teil B) und Hinweise (Teil C)

Entwurf vom 18.09.2025

Planverfasser Bebauungsplan:



Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH

Werner-von-Siemens-Str. 34 | 92224 Amberg

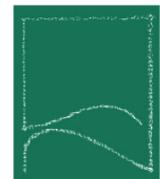
Telefon +49 9621 7731-0

amberg@lindschulte.de | www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
GRÜNORDNUNGSPLANUNG
BAULEITPLANUNG



NEIDL + NEIDL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

UND STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

09661 / 10470, info@neidl.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A Planzeichnung.....	4
B Textliche Festsetzungen.....	4
1 Allgemeine und rechtliche Grundlagen	4
2 Art der baulichen Nutzung.....	5
3 Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	6
3.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	6
3.3 Vollgeschosse.....	6
3.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte.....	6
4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.1 Bauweise.....	6
4.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.3 Dächer	7
4.4 Stellplätze und Garagen	8
5 Abstandsflächen	8
6 Verkehrsflächen.....	8
7 Gelände.....	8
7.1 Geländegestaltung	8
7.2 Bodenversiegelung.....	8
7.3 Schottergärten und Kiesflächen	9
7.4 Einfriedungen.....	9
8 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung	9
9 Immissionen/ Emissionen.....	9
10 Schutz vor Vogelschlag.....	9
11 Grünordnung (Grünflächen und Bepflanzung)	10
C Textliche Hinweise	11
1 Ver- und Entsorgung.....	11
1.1 Energieversorgung	11
1.2 Wasserversorgung.....	11
1.3 Schmutzwasserbeseitigung	11
1.4 Oberflächenwasser.....	12
2 Beleuchtung	12
3 Brandschutz.....	12

4	Land- und Forstwirtschaft.....	13
5	Bodendenkmäler.....	13
6	Altlasten.....	13
7	Bodenschutz.....	13
8	Immissionen und Emissionen	14
9	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	14

A PLANZEICHNUNG

Siehe Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M = 1: 1.000, Stand: 18.09.2025.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeine und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Gebenbach hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung“ beschlossen. Diese erfolgt im Regelverfahren. Dazu wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan besteht aus 4 Teilen (A, B, C und D) und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (06)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gebenbach (FNP)
- Ortsrecht der Gemeinde Gebenbach

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

Diese und alle weiteren Vorschriften, sowie sonstige nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften) können in der Verwaltung der Gemeinde Gebenbach eingesehen werden.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente „Gewerbegebiet West, 1. Erweiterung“:

Kontingentfläche		Emissionskontingent LEK	
Bezeichnung	Fläche	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
TF GE 1	9.764,8 m ²	61	46
TF GE 2	23.876,6 m ²	62	47
TF GE 3	8.498,5 m ²	62	47
TF GE 4	6.901,9 m ²	62	52

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektoren mit Zusatzkontingenten in dB Tag - Nacht (L_{EK,zus})

Sektor mit Winkel Bezugspunkt im U7711-32-System (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	77,7	88,6	2	2
B	88,6	112,1	6	5
C	112,1	147,4	3	2
D	147,4	167,8	4	2
E	167,8	189,1	5	2
F	189,1	77,7	0	0

- Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X: 706253,01 / Y: 5490733,58.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j LEIV durch LEKi + LEKzusj zu ersetzen ist.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEKi durch LExi + LEKzus,k ZU ersetzen ist.
- Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Nutzungen nach § 8, Absatz 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise unzulässig.

Verkehrslärm und einwirkender Anlagenlärm

In Bezug zum Verkehrslärm im Bebauungsplangebiet sind für Büronutzungen in der relevanten Tagzeit keine Festsetzungen zu treffen, auch nicht zum einwirkenden Gewerbelärm.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

3.3 Vollgeschosse

(§§ 16 und 20 BauNVO)

Ein Höchstmaß für Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO, Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Die Wandhöhe der Betriebsgebäude darf maximal 10,0 m betragen.

Als Wandhöhe gilt nach der BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Geländeoberfläche wird die Oberkante der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt festgelegt. Mit den zwei Höhenkoten der Straße am linken und rechten Punkt der Zufahrt kann die Höhe dieses Bezugspunktes durch Interpolation ermittelt werden. Dies ist im Bauantrag mit den entsprechenden Bezugspunkten explizit darzustellen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Bauweise

Innerhalb des Planungsgebietes wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Abweichend zu § 22 Abs. 2 sind Gebäude länger als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung (Teil A) definiert.

4.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Bauverbotszonen

In der Planzeichnung (Teil A) sind die 20m-Anbauverbotszone (nach §9 Bundesfernstraßengesetz, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) und die 30m-Baumfallschutzzone dargestellt. Diese Zonen sind von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.

Anbauverbotszone: Darf nur gärtnerisch oder landschaftsgärtnerisch genutzt werden. Auffüllungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (Höhe mehr als 1 Meter) sind unzulässig.

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

Einfache, nicht überbaute Parkflächen können in der 20-m-Zone des § 9 FStrG zulässig sein, sofern sie nicht als bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes gelten. Eine Einzelfallprüfung durch die zuständige Straßenbaubehörde ist daher erforderlich.

Baumfallzone: Garagen, Carports, Parkflächen und Werbeanlagen sind zulässig.

Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesstraße B 14 eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone; gemessen vom äußeren Rand der befestigten bestehenden Fahrbahn bzw. des Seitenstreifens.

In diesen Zonen bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Sichtflächen

An den Grundstücksausfahrten müssen in beide Richtungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 30 m (nach RAST 06), gemessen von der Mitte der Fahrbahn und mit einem Abstand von 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße, gewährleistet sein. Die Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

4.3 Dächer

4.3.1 Dachformen und -neigungen

Es sind alle Dachformen zugelassen. Die maximale Dachneigung beträgt 35°.

4.3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Gauben oder ähnlichem sind zulässig. Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge, die über den First hinausgehen, sind zulässig.

4.3.3 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Art. 44 a BayBO ist sinngemäß anzuwenden.

Eine Anbringung an Wand- und/ oder Dachflächen ist zulässig. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet oder in die Dachfläche integriert werden. Sie dürfen den First nicht überragen. Bei Flachdächern oder Pultdächern können die Anlagen aufgeständert bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m über dem oberen Abschluss der Wand ausgeführt werden.

Es ist darauf zu achten, dass blendfreie Module verwendet werden.

4.3.4 Dacheindeckung

Es sind sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne zulässig. Metall als Dacheindeckung ist nur in Form von Titanzink zugelassen. Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Auf das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO wird verwiesen.

4.4 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 6, 47 und 81 BayBO)

Entsprechend der Nutzung der Bauparzellen sind für die Beschäftigten, Lieferanten, Besucher usw. eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf dem Gewerbegrundstück zu errichten und im Bauantragsverfahren nachzuweisen. 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.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbebauung unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO zulässig. Vor Garagen ist zur Straße hin ein Stauraum von mindestens 5 Metern einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden.

Garagendächer, die als Flach- oder Pultdach ausgebildet werden, sind extensiv zu begrünen. Dachterrassen sind nicht zulässig.

Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen).

5 Abstandsflächen

(Art. 6 BayBO)

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO. Zur Definition der Wandhöhe siehe Kapitel 3.4.

6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die Haupterschließung erfolgt über den Kreisverkehr.

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

7 Gelände

7.1 Geländegestaltung

Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind maximal bis zur Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoß zulässig. Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhe sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist. Im Bauantrag sind die Geländeschnitte mit dem natürlichen und geplanten Geländeverlauf darzustellen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

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.

7.2 Bodenversiegelung

(§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Deshalb sind Stellplätze, Wege usw. mit wasserdurchlässigen Böden (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen) anzulegen. Eine ungesammelte flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden sollte bevorzugt werden.

Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundstücken können asphaltiert, betoniert oder gepflastert werden. Auf eine geordnete Entwässerung ist zu achten.

7.3 Schottergärten und Kiesflächen

(§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Schottergärten und Kiesflächen sind nicht zulässig.

7.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind amphibienfreundlich zu gestalten. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab Oberkante der bestehenden Erschließungsstraßen bzw. des natürlichen Geländes. Zur offenen Landschaft und zu Nachbargrundstücken sind sie ohne Sockel mit einem unteren Zaunansatz von 10 cm über der Bodenfläche auszuführen. 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.

8 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Gewerbegebiet ansässige Betriebe.

Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten, da Werbeanlagen „bauliche Anlagen“ nach FStrG darstellen.

Zulässig sind:

- Werbefahren
- Werbeanlagen am Gebäude (je Fassadenseite max. 25% dieser Fassadenfläche)
- Maximal 2 freistehende Werbetafeln je Grundstück (Größe max. 3 x 5 m)

Nicht zulässig sind:

- Schriften und Reklameflächen aller Art auf den Dachflächen
- Werbepylone
- Grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht bei Leuchtreklamen

Blendfreiheit muss gegeben sein.

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

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

9 Immissionen/ Emissionen

Die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West, 1. Erweiterung“, 92274 Gebenbach, Landkreis Amberg-Sulzbach, Planung“ der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.07.2025, Auftrags-Nr. 9160.1/2025-AS, ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen (siehe gesonderter Teil). Die Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen, textlichen Hinweisen, der Begründung und der Planzeichnung enthalten.

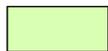
10 Schutz vor Vogelschlag

Sollten Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet werden, müssen 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. (Beachte hierzu die Broschüre "Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt von 2010.)

11 Grünordnung (Grünflächen und Bepflanzung)



11.1 Zu erhaltende Bäume. Bei Ausfall sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen standortgerechten Baum lt. Pflanzliste zu ersetzen. Pflanzgröße mind. 16-18 cm Stammumfang als Hochstamm.



11.3 öffentliche Grünflächen, zu bepflanzen mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste sowie Bodendeckern.

11.4 Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar

11.5 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

11.6 Artenliste
I. Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum „Oberpfälzisches Hügelland“

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn,	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde,	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Ulmus glabra	Berg-Ulme		

Kleinbäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn,	Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel,	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm - Kronenansatz höher als 200 cm.

Sträucher:

Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen (giftig), Rote Heckenkirsche, Schlehdorn, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundsrose, Brombeere, Himbeere.
Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

11.7 Pflege/ Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

11.8 Interne Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund:



11.8.1 Heckenpflanzung/ Einzelgehölze:

Herstellung: Bepflanzung der Ausgleichsfläche mit Hecken am nördlichen Rand des Planungsgebiets in Form einer 1-2-reihigen, frei wachsenden Hecke. Es sind ein Pflanzabstand von 1-1,25 m und mindestens 5 verschiedene Arten der Pflanzenliste „Sträucher“ vorzusehen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken (gem. AGBGB) sind zu berücksichtigen.

Die Gehölze müssen aus autochthoner Anzucht des Vorkommensgebietes 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. entsprechen (Mindestqualität: v.Str., H 60-100 cm). Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.



11.8.2 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland: Herstellung: Anpflanzung von 1 heimischen Obstbaum je 100 m² Grundfläche, alte regionale Sorten, mit der Mindestqualität 3xv, mB, mind. Halbstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm. Baum mit baumschonenden Anbindematerial im Bereich von 10-20 cm unterhalb der Krone und mit einem Abstand von ca. 10 cm zwischen Pfahl und Baum anbinden. Ansaat von Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil aus Regio-Saatgut.

11.9 Externe Ausgleichsflächen:

Die detaillierte Ausgleichsberechnung, einschließlich der Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit, wird derzeit erarbeitet und im weiteren Verlauf des Verfahrens nachgereicht.

C TEXTLICHE HINWEISE

1 Ver- und Entsorgung

1.1 Energieversorgung

Das Baugebiet wird an das öffentliche Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Für Kabel-Hausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Ein möglicher Standort der Transformatorenstation ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Der endgültige Standort wird mit der Bayernwerk AG abgestimmt.

Die Gemeinde Gebenbach begrüßt eine nachhaltige Bebauung und weist auf die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) hin.

1.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe angeschlossen.

1.3 Schmutzwasserbeseitigung

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.

Keller und tiefer liegende Gebäude oder Grundstücksteile sind bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern. Sämtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation unter der Rückstauenebene (= OK Straße) sind ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen mit:

- Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- und Regenwasser

- Entwässerung von befestigten Flächen
- Lage von Revisionsschächten und Anschluss an den öffentlichen Kanal
- evtl. erforderlichen Regenrückhaltesystemen
- evtl. erforderlichen Öl- oder Fettabscheidern und dergleichen

1.4 Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Versickerung vor Ort aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich.

Bei geplanter Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im jeweiligen Einzelfall 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.

Der Oberflächenwasserabfluss und die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal sind durch Minimierung der versiegelten Flächen möglichst zu reduzieren. Die Ableitung in das Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet. 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).

Das anfallende Niederschlagswasser von den künftig versiegelten Flächen wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken östlich der B 299 gesammelt und gedrosselt in den Kainsbach abgeleitet. Auf die Einhaltung TREN OG wird hingewiesen.

Das in den westlich und nördlich angrenzenden Flächen anfallende Oberflächenwasser wird durch Gräben und Mulden am Gebietsrand abgefangen und entlang der Straßen zum Regenrückhaltebecken geleitet.

Das bisher geplante RRB im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Gebenbach wird aufgelassen. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gebenbach West“ ist seitens der Verwaltung im Anschluss an dieses Verfahren geplant.

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

2 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden. Damit soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert.

Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 Nm aufweisen.

3 Brandschutz

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschutzes (z.B. Bayerische Bauordnung) zu beachten. Maßgeblich für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist die jeweils gültige Fassung der einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die DIN 14210 sowie die Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle ermittelt und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung detailliert bemessen.

4 Land- und Forstwirtschaft

Von den umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 06.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

Gegen diese Beeinträchtigungen können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden.

Auf die Gefährdung durch Windbruch (umstürzende Bäume) innerhalb der Waldabstandszone (30 m zur Waldgrenze) wird hingewiesen.

5 Bodendenkmäler

(Art. 8 BayDSchG)

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld keine ausgewiesenen Bodendenkmäler. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht und müssen unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Amberg-Sulzbach oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

6 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-Sulzbach (Amt für Umweltschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft Weiden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7 Bodenschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für einen erfolgreichen Bodenschutz und die Sicherung bzw. Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Rahmen einer Baumaßnahme ist der baubegleitende Bodenschutz. Durch Aufstellung eines Bodenmanagementkonzepts im Vorfeld der Maßnahme (Planung) und eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung während der Bauphase kann dieser sichergestellt werden.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden.

Generell gelten nachfolgende Hinweise im Vollzug der Ersatzbaustoffverordnung:

- Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
- Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes sind nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.
- Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.
- Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

8 Immissionen und Emissionen

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Baulastträger der Bundesstraßen wegen Lärms und anderen von den Bundesstraßen ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

Für die Beurteilung von Einzelbauvorhaben nach TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren und auch im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachgewiesen wird, dass die in der Bebauungsplansatzung festgesetzten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente eingehalten werden.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 - Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel (Verkehr und Gewerbe) von > 66 dB(A) für Büros überschritten sind. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Bauverwaltung der VG Hahnbach, Herbert-Falk-Str. 5, 92256 Hahnbach an Werktagen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

9 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 4702, 4708, 4709, 4710, 4731 und 4744 in der Gemarkung Gebenbach.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stegmayr
Bauleitplanung

Verfasser Bebauungsplan:

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Werner-von-Siemens-Straße 34
92224 Amberg
Telefon 09621 7731-0

Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch
Geschäftsführung

Amberg, 18.09.2025

.....
(Stempel/ Unterschrift)

Verfasser Grünordnung/ Umweltbericht:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon 09661 10470

Sulzbach-Rosenberg,

.....
(Stempel/ Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit
Gemeinde Gebenbach
Vertreten durch
Ersten Bürgermeister Peter Dotzler
Hauptstraße 6
92274 Gebenbach
Telefon 09622 7127-0

Gebenbach,

.....
(Stempel/ Unterschrift)