





VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) mit integrierter Grünordnung

Stadt Velden

Nr.11: Industriegebiet
"Velden-Nord"

M = 1:1000

MIT STADTRATSBESCHLUSS VOM

27.11.2002

Stadt Velden

U. Seiser
1. Bürgermeister

Vorentwurf:	31.01.2002
Entwurf:	30.09.2002
Endfassung:	25.11.2002

**RENNER CONSULT DIPL.-ING. FRANZ-J.KREUSS
& PARTNER GmbH LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA**

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik
Landschaftsplanung
Rekultivierung
Ortsplanung
Grünplanung

92224 Amberg, Marienstraße 6
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
92224 Amberg, Eglseerstraße 40
Tel.: 09621/24422 Fax: 09621/14057

5. VERFAHENSÜBERSICHT

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 21.12.2001 - 04.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2002 hat in der Zeit vom 07.02.2002 bis 01.03.2002, vom 02.04.2002 - 10.05.2002 und vom 18.07.2002 - 28.08.2002 stattgefunden.
- c) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.02.2002 bis 14.03.2002 beteiligt.
- d) Zu dem erweiterten Vorentwurf des Bebauungsplanes mit FFH-Verträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 31.01.2002 (Gutachten 05.07.2002) wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.07.2002 bis 28.08.2002 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2002 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 02.10.2002 gebilligt, und beschlossen ihn gemäß §3 Abs.2 BauGB auszulegen.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2002 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2002 bis 13.11.2002 öffentlich ausgelegt.
- g) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.10.2002 bis 13.11.2002 beteiligt.
- h) Der Stadtrat von Velden hat in der Sitzung vom 21.11.2002 die eingegangenen Anregungen und Bedenken laut §1 Abs. 4 BauGB abgewogen und darüber Beschlüsse gefasst.
Der Stadtrat stellt fest, dass die Grundzüge der Planung durch die Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt werden und beschließt, die Planung im Vereinfachten Verfahren gemäß §3 Abs.3 Satz 3 in Verbindung mit §13 Nr.2 BauGB weiterzuführen.
- i) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.2002 wurde das Vereinfachte Verfahren nach §13 Nr. 2 BauGB vom 25.11.2002 bis 27.11.2002 durchgeführt.
- j) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2002 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 27.11.2002 gebilligt.
- k) Die Stadt Velden hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2002 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom 25.11.2002 als Satzung beschlossen.
- l) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, Nr. 11, Industriegebiet "Velden-Nord" wurde ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindefaßeln am 08.01.2003 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.
- m) Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung.
- n) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, Nr. 11, Industriegebiet "Velden-Nord" wurde ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindefaßeln am 08.01.2003 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.
- o) Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung.

Velden, den 15. Januar 2003

Stadt Velden

U. Seiser
1. Bürgermeister

1. Verbindliche Festsetzungen (durch Planzeichen)

- GI** Industriegebiet gemäß §9 BauNVO
 Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- Zugelassen sind:
 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe. Es sind nur immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Industriebetriebe der Nr. 3.4 und 3.8 der 4.BImSchV generell zulässig. Andere genehmigungsbedürftige Betriebe nach der 4. BImSchV können nur im Rahmen einer Befreiung zugelassen werden.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- 0.8** GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) §19 BauNVO
2.4 GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) §20 BauNVO

- max. 30° Dachneigung bei industriellen Gebäuden

- TH** 12 bzw. 16m Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), maximale Traufhöhe 12 bzw. 16m ü. geplanter Gelände (siehe Nutzungsschablone B-Plan)

- IV** Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, IV (s. Nutzungsschablone B-plan)

- Baugrenze

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Grünfläche (Grünland, Wiese) extensiv genutzt
 Oberbodenauftrag max. 10cm

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
 Zweckbestimmung: Ausgleichs- und Ersatzflächen auf Firmengrund

- Bestehender Wald bzw. Hecke zu erhalten

- Bestehender Halbtrockenrasen zu erhalten

- Bestehenden Wald auslichten

- Bäume 1. Ordnung auf Firmengrund zu pflanzen



Obstbäume zu pflanzen (Streuobstpflanzung, Hochstamm)



zu pflanzende Hecken



Schutzzaun während der Bauphase



Sichtdreiecke (Die so eingezeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, soweit diese die Fahrbahnoberfläche um mehr als 0.8m überragen würden). Die Einfriedungen des Grundstücks sind außerhalb dieser Sichtdreiecke anzuordnen.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der baulichen Nutzung)

2. Hinweise durch Planzeichen



Straßenverkehrsfläche öffentlich



Straßenverkehrsfläche auf Firmengrund



bestehende Hecken



Straßenbegrenzungslinie



bestehende Grenzen mit Flur-Nr.



bestehende allgemeine Grenze (Nutzartgrenze)



Höhenschichtlinien (ü.NN.)



bestehende Böschungen

3. Hinweise durch Text:

- Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung werden empfohlen.
- Auffüllungen, Abtragungen der natürlichen Oberfläche sind laut Vorentwurf der Fa. Ecka Granulate nur in kleinen Teilbereichen des Geländes mit einer Höhe von ca. 4m vorgesehen.
Zum Großteil sind jedoch nur geringe Geländeänderungen bis max. 2.0m notwendig.
Alle Auffüllungen, Abtragungen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen und zu erläutern.
Sockel bis max. 0.60m für Einfriedungen sind zulässig.
Der Böschungswinkel bei Auffüllungen/Abtragungen ist zur Grenze mind. mit 1:2 einzuhalten.
- Die Verwendung ökologischer Baustoffe wird empfohlen.

4. Verbindliche Festsetzungen durch Text:

1.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 1.1 Die unterschiedlichen Anforderungen an Grundstücksgrößen- und Betriebsgebäude lassen nur schwer ein geschlossenes gestalterisches Grundsystem zu. Produktionsformen und Betriebsabläufe führen zudem zu stark voneinander abweichenden Gebäudeformen.

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit zulässigen Gebäudeseiten von mehr als 50m.

- 1.2 Für die Abstandsflächen der Gebäude gelten die Art. 6 und 7 der BayBO soweit sich nicht durch die notwendige Erschließung, die Feuerwehzufahrten und die erforderliche Bepflanzung (Ortsrandeingrünung, Grünordnung) andere (größere) Abstände ergeben.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IM Bek. v. 12.02.1978, MABl.S.181) zu ermitteln (Punkt 9 -gewerbliche Anlagen).
Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist um einen Anteil an Besucherstellplätzen zu erhöhen.

3.0 Bauliche Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gilt Art. 11 BayBO

3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

3.3 Dächer

Flachdächer, Pultdächer bis 30° Dachneigung, Satteldächer von 30-42° Dachneigung
Dachdeckung: beschichtete Metalldächer, Ziegelddeckung
Flachdächer sind mit geeigneten standorttypischen Pflanzen extensiv zu begrünen, soweit dies technisch und gebäudetechnisch möglich ist. Die Abdeckung mit anstehendem Dolomitsandmaterial (Kalksteinmaterial) ist zu prüfen und falls möglich durchzuführen.

3.4 Einfriedungen

Zum Schutz des Industriebetriebes, werden abweichend von der BayBO, Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2.5m zugelassen. Stützmauern sind in Teilbereichen der Zufahrtsstraße erlaubt bis zu einer Höhe von 3.50m.
Eine Einfriedung beschränkt sich auf Industrie-/ Gewerbeflächen, die an der Geltungsbereichsgrenze vorgesehenen naturnahen Flächen (z.T. Ausgleichsflächen, Trockenrasen, Wald usw.) dürfen nicht eingefriedet werden, soweit dies aus Sicherheitsgründen (Sicherheitsabstände) und Werksschutzgründen möglich ist.

4.0 Werbeanlagen

Leuchtende Werbeanlagen die entlang der Kreisstraße angebracht werden, sind mit dem Landratsamt abzustimmen. Wechsellicht und grelle Farben bei Neonlicht sind nicht zugelassen. Im übrigen gilt Art. 63 Nr. 11.

5.0 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern, oder in Fassaden integriert, sind zugelassen.

6.0 -----

7.0 Mutterboden

Der Mutterboden aus dem Baubereich ist weitgehend abzufahren. Im Bereich der Ausgleichsflächen, der Trockenstandorte und im Wald ist keine Auffüllung zulässig.

8.0 Grünordnung

Zu Genehmigungsplanunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten und einzureichen.

-Fassadengestaltung

Ungegliederte, großflächige Fassaden sind mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

Fassadenbegrünung ohne Kletterhilfen: Efeu (*Herdera helix*), Wilder Wein (*Parthenococcus tricuspidata* 'Veitcchil')

Fassadenbegrünung mit Kletterhilfe: Waldrebe (*Clematis vitalba*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Knöterich (*Polygonum aubertii*)

- Ausgleichs- und Ersatzflächen

Zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Fachbauleitung einem Landschaftsarchitekten zu übertragen.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Zuge des Baufortschritts zu erstellen. Die Detailmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen sowie der Zeitraum der Fertigstellungspflege ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und festzulegen.

Ausgleichs- und Ersatzflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

9.0 Immissionsschutz

Die Anlagen der Firma Ecka Granulate, die im Industriegebiet zur Aufstellung kommen, müssen die Vorgaben der Technischen Anleitung Luft und der Technischen Anleitung Lärm in der jeweils gültigen Fassung erfüllen. Im Einzelfall ergibt sich aus diesen Vorschriften ob ein Gutachten erforderlich ist.

Im geplanten Industriegebiet "Velden- Nord" ist die Ansiedlung von Betrieben nach § 9 BauNVO d.h. zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Gebieten unzulässig sind, mit folgenden Maßgaben zulässig:

Die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel der einzelnen Flächen lauten:

Emittent	L_{WA} -Tag in dB(A)/m ²	L_{WA} -Nacht in dB(A)/m ²
TH16	75	63
TH12	71	56

Tabelle A

Unabhängig von der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen die Geräuschimmissionen, die der Betrieb auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Industriegebietes hervorruft, die Immissionsrichtwerte für ein Industriegebiet nach TA-Lärm, Ziffer 6.1, Buchstabe a) von 70 dB(A) nicht überschreiten.

Für den Fall eines notwendigen schalltechnischen Nachweises bezüglich des Betriebsumfanges und Ablaufes ist darauf zu achten, dass die berechneten Teilbeurteilungspegel bzw. Orientierungswertanteile für die entsprechende Teilfläche an den jeweiligen Immissionsorten entsprechend den zugrundeliegenden LGA-Gutachten (EMATAS Nr. 4421125) nicht überschritten werden.

Erläuterung zu Tabelle A:

Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschl. des Verkehrs auf dem Werksgelände) in seinen Einwirkungsbereich verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn jedem m² Fläche eines Grundstücks ein Schalleistungspegel von L_w entsprechend den Angaben in der Tabelle A bei den Festsetzungen abgestrahlt würde.

Das genannte LGA-Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.