

**Gemeinde Speinshart
im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab**



Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf

Begründung zum Bebauungsplan

- Stand 06.11.2023 -

Bauherr: Gemeinde Speinshart
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Albert Nickl
Gereon-Motyka-Siedlung 7, 92676 Speinshart

Planung: Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer
Karlsplatz 3, 92676 Eschenbach
mit
Eugen Schimmel
Freier Landschaftsarchitekt
Frühlingstraße 22, 92670 Windischeschenbach

Inhaltsverzeichnis

A) Begründung zum Bebauungsplan

1.	Anlass der Planung	Seite 4
2.	Beschreibung des Plangebietes	Seite 4 - 5
2.1	Lage im Raum	
2.2	Übergeordnete Planungen	
2.2.1	Landes- und Regionalplanung	
2.2.2	Flächennutzungsplan	
3.	Ziel und Zweck der Planung	Seite 5 - 9
3.1	Erschließung	
3.1.1	Motorisierter Verkehr	
3.1.2	Fußläufiger Verkehr	
3.2	Grünordnung	
3.2.1	Öffentliche Grünflächen	
3.2.2	Private Grünflächen	
3.3	Bebauung der Grundstücke	
3.4	Ver- und Entsorgung	
4.	Auswirkungen / Hinweise	Seite 9 - 14
4.1	Verkehrsnetz	
4.2	Naturhaushalt und Landschaftsbild	
4.3	Bebauung	
4.4	Ver- und Entsorgungssystem	
4.5	Freizeit und Erholung	
4.6	Landwirtschaft	
4.7	Umgebungscharakteristik	
4.8	Lärmschutz	

Anlage Statistik zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf

Seite 15

Inhaltsverzeichnis

B)	Umweltbericht vom 16.10.2023 / 06.11.2023	Seite 16
C)	Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich	Seite 17 - 32
D)	Verfahrensvermerke	Seite 33 - 35
E)	Bebauungsplan (Lageplan M = 1:1000)	
F)	Schalltechnisches Gutachten vom 12.03.2022 / zuletzt geändert am 04.05.2023	

A) Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

Im Gemeindegebiet von Speinshart bilden die Ortsbereiche von Speinshart und Tremmersdorf die eigentlichen Siedlungsschwerpunkte.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Satzungsbeschluss vom 08.03.2017) wurde u. a. festgelegt, im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Tremmersdorf das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde auszuweisen.

Die Anzahl der Grundstücksflächen für die Nutzung als Gewerbegebiet wurde im Wesentlichen bereits vor ca. zwei Dekaden festgelegt und hat letztlich zur Ansiedlung von Betrieben geführt.

Auch die Wahl des Kläranlagenstandortes als "Fläche für die Abwasserbeseitigung" (§ 5 Abs. 2 Nummer 4 BauGB) wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gewerbegebietsflächen gewählt.

Die Gemeinde Speinshart sieht sich in der Pflicht, für die Ansiedlung bzw. den Erhalt von kleineren Gewerbebetrieben entsprechende Baulandflächen bereit zu stellen.

Der Gemeinderat von Speinshart hat in seiner Sitzung vom 23.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Speinshart liegt im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Das ca. 6,226 ha große Planungsgebiet "Klingen" befindet sich am nordöstlichen Rand von Tremmersdorf.

(Alle nachfolgend benannten Flurstücksnummern im geplanten GE-Gebiet und dem engeren Umfeld liegen in der Gemarkung Tremmersdorf)

Westlich schließen sich an:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fl.Nrn. 491, 496 usw.)
- in ca. 70 m Entfernung die Sportanlagen des FC Tremmersdorf/Speinshart mit Sportheim
- die ehemalige Kartoffel-Brennerei auf Fl.Nr. 491/2
- in ca. 150 m bis 200 m Entfernung die Wohn- und Landwirtschaftsanwesen der Hauptstraße bzw. An der Creußen.

Östlich vom Planungsgebiet befinden sich Ackerbauflächen bzw. die bereits benannte Kläranlage.

Südlich vom Planungsgebiet liegt das Gewässer II. Ordnung, die Creußen mit ihren Ufergrundstücken und dem Flutungsland zwischen der Creußen und dem Hammermühlgraben. Die nächste Wohnbebauung ist südlich ca. 100 m entfernt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes zum Bebauungsplan erstreckt sich auf die Fl.Nrn.:

492, 493, 494, 494/1, 495, 497, 498, 499, 499/1, 499/2 und 499/3.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern unterliegt die Gemeinde Speinshart keiner Zentrumszuordnung. Sie liegt jedoch im Kooperationsraum des möglichen Mittelzentrums Eschenbach-Grafenwöhr-Pressath-Kirchenthumbach. Bedingt durch die im Gemeindegebiet liegenden, herausragenden Baudenkmäler in Verbindung mit der internationalen Begegnungsstätte im Praemonstratenserkloster kommt der Gemeinde Speinshart jedoch die Führungsrolle bei der kulturellen und touristischen Entwicklung in der Region zu.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (Änderungsstand 08.03.2017) sind die unter 2.1 angeführten Flächen als Gewerbegebietsfläche gem. § 8 der BauNVO) ausgewiesen. Für die Beiordnung der Fl.Nr. 492, die bisher nicht einbezogen war, läuft ein Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist:

- Flächen bereit zu stellen für den Erhalt und die Neuansiedlung von gewerblichen Arbeitsplätzen in der Gemeinde
- eine zukunftsweisende Ortsentwicklung sicher zu stellen.

3.1 Erschließung

3.1.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschließung ist bereits sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene, ausgebaute Wege- und Straßennetz der Gemeinde (hier die GVS von der St 2168 bzw. von der ehem. Brennerei nach Hammermühle bzw. nach Zettlitz, Fl.Nr. 508).

Der nördliche Teil der inneren Erschließungsstraße "Am Gewerbegebiet" (Fl.Nr. 499/1) ist über eine Länge von ca. 150 bereits ausgebaut; der südliche Teil dieses Straßengrundstücks wird ausgebaut, sobald eine Bebauung absehbar wird.

Der Pflweg Fl.Nr. 495 wird innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches nicht ausgebaut - er dient nur als Schutzzone für bereits bestehende und künftige Versorgungsleitungen.

Die ca. 110 m lange Verbindungsstraße zwischen Fl.Nrn. 499/1 und 499/4 ersetzt eine (sonst notwendige) Wendeanlage für Lkw. Die Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten von dieser Querverbindung aus werden über verkehrsrechtliche Festlegungen geregelt.

Der Feldweg Fl.Nr. 489 südlich vom geplanten Gewerbegebiet wird zur Erschließung nicht genutzt.

Die bis Mitte des Jahres 2021 gültigen Flur Stücksnummern 492, 493 und 494 wurden während des bereits laufenden Verfahrens (zur 5. Änderung des FNP sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes) verschmolzen und neu aufgeteilt. Der aktuelle Plan berücksichtigt diese Neufassung.

Die Flur Nrn. 497 und 498 sollen ebenfalls verschmolzen werden und entsprechend der dargestellten "vorgeschlagenen Grundstücksgrenze" neu eingeteilt werden.

Damit sind alle Grundstücke des Bebauungsplanes mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden.

3.1.2 Fußläufiger Verkehr

Alle Bereiche des Dorfes können vom Gewerbegebiet aus über straßenbegleitende und straßenunabhängige Wege bzw. Gehwege bequem erreicht werden.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zur grünordnerischen Gestaltung private und (in sehr beschränktem Umfang) öffentliche Grünflächen, angelegt werden.

3.2.2 Private Grünflächen

Es gilt ein Pflanzgebot für die dargestellten privaten Randflächen und (flexibel) für die nicht - überbauten privaten Grundstücksflächen.

3.3 Bebauung der Grundstücke im Gewerbegebiet

Art der Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Bedarf in Tremmersdorf und gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht 8 Parzellen vor, die ggfs. weiter zusammengefasst oder weiter unterteilt werden können. Eine Mindestgrundstücksfläche von 2000 m² soll eingehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Diese Werte liegen innerhalb des nach § 17 Abs. 1 BauNVO erlaubten Bereiches.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung wird sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Das Gelände fällt von der GVS Tremmersdorf - Zettlitz (im Norden) mit ca. 2% bis 3% zur Creußen (nach Süden); Einzelheiten dazu sind den "Festsetzungen" Ziffer 1.2 Abs. 3 und 4 zu entnehmen.

Bauweise

Die Gemeinde erlässt keine Festsetzung nach § 22 der BauNVO zur "Bauweise" i. S. von "offen" oder "geschlossen".

Bebaubare Flächen

Die Regelungen für eine Bebauung sollen nach Wunsch der Gemeinde möglichst offen gehalten werden. Es werden deshalb nur Baugrenzen festgelegt in Verbindung mit großzügigen Baufeldern.

Auch für die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen gelten die dargestellten Baugrenzen. Garagen müssen (bei einer Anfahrt senkrecht zum Straßenverlauf) einen Stauraum von mindestens 6 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche hin aufweisen, so dass ein Abstellen von PKW vor privaten Garagen oder überdachten Stellplätzen) ohne Beeinträchtigung des durchgehenden Verkehrs in den Erschließungsstraßen möglich ist.

Höhenlage der Gebäude

Zur Höhenlage von Gebäuden wird die FOK EG festgelegt (vgl. "Festsetzungen" Ziffer 1.2):

Mit den Festsetzungen zur Höhenlage wird auch Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser gewährleistet und gleichzeitig sicher gestellt, dass der vorhandene Geländeverlauf so weit wie möglich erhalten bleibt.

Trotz der oben genannten, vorhandenen und geplanten Höhenverhältnisse im Gewerbegebiet wird Bauwerbern empfohlen, weitere Schutzvorkehrungen gegen un gelenkt abfließendes Niederschlags-Wasser zu treffen.

Entsprechend der einschlägigen, gesetzlichen und satzungsrechtlichen Regelungen sind für die Entwässerung der Gebäude zur Vermeidung von Wasserschäden bauliche Vorkehrungen (wie Rückstauklappen und evtl. Hebeanlagen) vorzusehen.

Dachform

Um den Bauwerbern eine möglichst große Freiheit bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, werden keine Festlegungen zu Dachformen getroffen.

Es wird empfohlen alle Möglichkeiten auszuschöpfen, Dachflächen zu begrünen, die Sonneneinstrahlung zu nutzen und/oder Niederschlagswasser aus Dachflächen weitergehend zu verwenden.

Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie zur Heizung, Brauchwassererwärmung und zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen u. dgl. wird den Bauwerbern ergänzend zum ohnehin gültigen Gesetzesrahmen empfohlen. Anbringungsort dieser Anlagen ist die Dach- oder Fassadenfläche.

Zur Erlangung eines harmonischen Erscheinungsbildes im gesamten Gewerbegebiet sollten sich die Nutzungsmedien in ihrer Erscheinung immer der Großform des Daches unterordnen.

Es ist zu vermeiden, dass Solaranlagen durch eine große Aufbauhöhe oder durch Neigung aus der Dachebene dominant in Erscheinung treten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf bzw. dem Höhenverlauf der Erschließungsstraße anzupassen, so dass die natürliche Topografie im Gewerbegebiet erkennbar bleibt.

Regenwassernutzung

Anfallendes Niederschlagswasser soll zur Entlastung des gemeindlichen Entwässerungssystems so weit wie möglich für die Brauchwassernutzung verwendet werden.

Einzelheiten sind in der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 15.01.2004, AZ: 34-641/23-421 festgelegt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wasser-, Strom-, Telekom- und Kanalanschlüsse teilweise bereits erstellt. Weitere Erschließungsanlagen (zur Netzverdichtung) können ergänzt werden. Sie können im Gewerbegebiet selbst oder an die vorhandenen Systeme im Ortsbereich von Tremmersdorf angebunden werden, bzw. sind bereits dort angeschlossen.

Die Leitungsführung der Medientrassen erfolgt nach Festlegung durch die Gemeinde Speinshart.

Zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks Fl.Nr. 492 abseits der öffentlichen Erschließungsstraße wird von der Gemeinde eine Dienstbarkeit bei Nachbargrundstücken eingetragen.

4. Auswirkungen / Hinweise

4.1 Verkehrsnetz

Die z. T. bereits ausgebaute Erschließungsstraße ist nordseitig an das bestehende, örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine spürbare Erhöhung der Verkehrsfrequenz im und am Gewerbegebiet ist auch nach vollständiger Belegung/Bebauung angesichts der eher kleinen Gesamtfläche nicht zu erwarten.

4.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der Umwandlung von bisher un bebauten Flächen in gewerbliches Bauland sind Auswirkungen auf den vorhandenen Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die unvermeidlichen Eingriffe werden entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt und in Form von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine detaillierte Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie eine Auflistung und Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist dem Umweltbericht (zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

4.3 Bebauung

Vorhandene Bebauung

Das Gewerbegebiet "Klingen" besteht aus 11 einzelnen Grundstücken (Flurstücken). Fünf Grundstücke davon sind zwischenzeitlich bereits bebaut, wenn auch nicht flächendeckend.

Zwei Flurstücke sind als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die vorhandene Bebauung wurde im Rahmen von Einzel-Baugenehmigungen ermöglicht. Zum Teil wurde die Errichtung von gewerblichen Anlagen an dieser Stelle vom Freistaat Bayern finanziell gefördert.

Neubauung

Im Bebauungsplan werden die Grundlagen geschaffen für eine geordnete Weiterentwicklung der gewerblichen Bebauung und der Errichtung von Anlagen in Tremmersdorf. Die bisher nur als Einzelgebäude vorhandenen baulichen Anlagen können zu größeren und damit wirtschaftlichen Einheiten zusammengeschlossen werden.

4.4 Ver- und Entsorgungssystem

Die Wasserversorgung für die vorhandenen und neuen Gebäude sowie Löschwasser bis 96 m³/h entsprechend DVGW W 405 kann nach Angaben des Wasserversorgers bereits im Bestand des Leitungsnetzes unter ausreichenden Druckverhältnissen und in der notwendigen Menge aus der Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Seitenthaler Gruppe bereit gestellt werden. Gegebenenfalls sind Seitenabzweigungen zu ergänzen.

Die Ableitung von Schmutzwasser aus den bestehenden Anlagen im Gewerbegebiet erfolgt bereits jetzt zum vorhandenen Abwassersammler, der außerhalb vom Gewerbegebiet im südlich gelegenen Weg (Fl.Nr. 489) zur Kläranlage verläuft.

Die Ableitung/Rückhaltung usw. von Niederschlagswasser wurde bereits im Zusammenhang mit den Genehmigungsverfahren zu den Anwesen Hs.Nr. 1 (Fl.Nr. 499/3) und Hs.Nr. 6 (Fl.Nr. 494/1) geregelt. Es gilt dazu der wasserrechtliche Bescheid des Landratsamtes Neustadt vom 15.01.2004, AZ: 34-641/23-421.

Für die künftige Einleitung von Niederschlagswasser in die Creußen aus den öffentlichen und den privaten Flächen im Geltungsbereich wird voraussichtlich bis zum 31.12.2023 ein neuer Antrag im Rahmen der dann gültigen technischen und rechtlichen Regeln gestellt.

Eine Freispiegel-Entwässerung von Untergeschossen im Gewerbegebiet kann nicht garantiert werden.

Die satzungsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben zur Sicherung gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind zu beachten (z. B. mit dem Einbau von Hebeanlagen, zur Ausbildung wasserdichter Kellerumfassungen usw.).

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom ist für den baulichen Bestand mit erdverlegten Leitungen gesichert.

Es wird davon ausgegangen, dass der Strombedarf im Gewerbegebiet deutlich ansteigen wird. Deshalb wird eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorstation vorgeschlagen, z. B. an der Südwestecke der Fl.Nr. 493. Andere Standorte sind (genehmigungsfrei) möglich und werden bedarfsgerecht zwischen dem Stromversorger und privaten Grundstücksbesitzern vereinbart.

Telekommunikationsleitungen können voraussichtlich von den vorhandenen Leitungen in der Erschließungsstraße ergänzt werden. Ein Anschluss des Gewerbegebietes an das geplante Glasfaser-Kabel-Netz der Gemeinde ist vorgesehen.

Die Gemeinde Speinshart begrüßt Planungen von privater Seite, das Baugebiet (und auch außerhalb liegende Gebäude) vom Gewerbegebiet aus mit einem Nahwärmesystem zu versorgen.

4.5 Freizeit und Erholung

Im Gewerbegebiet werden keine Spielplätze u. dgl. vorgesehen. Es befindet sich ein öffentlicher Spielplatz auf Fl.Nr. 28/1, der vom südlichen Rand des Baugebietes nur ca. 100 m entfernt ist.

Ca. 60 m westlich vom Gewerbegebiet befindet sich das Sportgelände des FC Tremmersdorf. Es ist vom Gewerbegebiet aus fußläufig (auf gesicherten Wegen) zu erreichen.

4.6 Landwirtschaft

Das Gewerbegebiet grenzt in West-, Nord- und Ostrichtung an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf den benachbarten Gewerbegebietsflächen ist deshalb mit Staub-, Lärm-, Geruchs- und sonstigen Immissionen zu rechnen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Nachbarflächen hervorgehen. Durch die Staubeentwicklung aus der landwirtschaftlichen Bearbeitung können Ertragsminderungen an Photovoltaikanlagen entstehen. Dies ist von den jeweiligen Eigentümern der Anlagen zu dulden.

4.7 Umgebungscharakteristik

Die unmittelbar am Gewerbegebiet anliegenden Flächen wurden bereits beschrieben. Die in größerer Entfernung befindlichen, bebauten Flächen (an der Ostseite der St 2168) sind im FNP als "Dorfgebiet" i. S. v. § 5 BauNVO ausgewiesen.

4.8 Lärmschutz

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliedert. Im Gebiet gibt es ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten zu verwirklichen. Dabei beruft sich die Gemeinde Speinshart auf das Urteil des 4. Senats des BVerwG 4 CN 8.19 vom 29. Juni 2021.

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

Für die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach, Marienplatz 42, 92676 Eschenbach an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

Vorschläge für die Begründung zum Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2088_2 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH erstellt. Die Untersuchung (in der Änderungsfassung vom 04.05.2023) kommt zu folgendem Ergebnis:

Anlagenlärm

Innerhalb des Plangebietes werden Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Um an den, dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. "Kontingentierung" der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691: 2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1 ergeben können.

Grundsätzlich ergibt sich folgende Situation:

Die Kontingentierung wurde so angelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten werden und damit im Sinne von 3.2.1 der TA Lärm nicht relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen können. Für die Immissionsorte in größerer Entfernung wurden die Randbedingungen so gewählt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB unterschritten werden, so dass diese entsprechend 2.2 der TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich innerhalb des Plangebietes situierten Anlagen liegen.

Am Immissionsort Fl.-Nr. 406/1 der Gemarkung Tremmersdorf wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit von 40 dB(A) nur um 5,1 dB unterschritten. Dies ist jedoch zu vernachlässigen, da an diesem Immissionsort von einer nicht relevanten Vorbelastung aus Anlagenlärm ausgegangen werden kann.

Innerhalb des Umgriffes ist auf Grundstück Fl.-Nr. 499/3, Gmk. Tremmersdorf ist der Betrieb der Fa. TMG situiert. Im Genehmigungsbescheid B0529/00/09 vom 02.11.2000 des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab sind Immissionsrichtwertanteile festgelegt, die durch die Lärmimmissionen aus dem Betrieb an den festgelegten Immissionsorten einzuhalten sind. Die Kontingentierung wurde daher so angelegt, dass sich aus der Kontingentierung Immissionskontingente ergeben, die mit den bescheidungsgemäßen Immissionsrichtwertanteilen korrelieren.

Gewerbegebietsflächen mit einem Emissionskontingent ab $L_{WA} = 60 \text{ dB/m}^2$ können in der Regel als nahezu uneingeschränkte Flächen gelten (s. nachstehende Tabelle). Dies trifft für die alle Teilflächen tagsüber zu, da deren Emissionskontingente für den Tagzeitraum diesen Pegel mindestens erreichen um 4 dB bzw. 2 dB deutlich überschreiten.

Zusätzlich können in Richtung Westen tagsüber Zusatzkontingente von bis zu 4 dB an den Immissionsorten angerechnet werden.

Zur Nachtzeit sind alle Teilflächen aufgrund der um 15 dB niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten in der Umgebung (Dorfgebiet, allgemeine Wohngebiete) entsprechend eingeschränkt. Diese Einschränkung kann jedoch als übliche Gegebenheit angesehen werden und kann durch organisatorische Maßnahmen und Planung z. B. entsprechender Pufferkapazitäten zur Reduzierung nächtlicher lärmintensiver Fahrbewegungen auf den Freiflächen und Abschirmungen durch geeignete Gebäudestellung kompensiert werden.

In Richtung Osten kann zudem ein Zusatzkontingent von 10 dB angerechnet werden, so dass sich hier für die Teilflächen GE 1, GE 2, GE 3 und GE 7.N effektiv ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 59 \text{ dB}$ bis $L_{EK} = 62 \text{ dB}$ ergibt, so dass diese Teilflächen im Sinne der DIN 18005-1 auch zur Nachtzeit als nahezu uneingeschränkt gelten können, die die Richtungsabhängigkeit der Lärmemissionen im Rahmen der Planung gut, z. B. durch geeignete Gebäudestellungen kompensiert werden kann.

Nachstehend sind die festgelegten Emissionskontingente der Teilflächen angegeben:

Fläche	L_{EK} , Tag in dB(A)/m ²	Reduzierung zur Nachtzeit in dB:
GE 1	60	11
GE 1a	60	12
GE 2	60	11
GE 3	60	11
GE 4	60	15
GE 5	60	17
GE 6	60	14
GE 7.N	67	15
GE 7.S	60	12

Tabelle 2: Emissionskontingente (LEK), Summenpegel und nächtliche Pegelminderung

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliedert. Im Gebiet gibt es ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten zu verwirklichen. Dabei beruft sich die Gemeinde Speinshart auf das Urteil des 4. Senats des BVerwG 4 CN 8.19 vom 29. Juni 2021.

Die relevanten Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung 2088_2 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH zu entnehmen.

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes wird tagsüber der Orientierungswert für Verkehrslärmimmissionen aus dem Beiblatt der DIN 18005 für den Tagzeitraum unterschritten. Nachts wird der Orientierungswert geringfügig um 1 dB überschritten. Der hilfsweise heranziehbare Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung wird um 3 dB unterschritten. Auf Festsetzungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm kann aufgrund der geringfügigen Überschreitungen verzichtet werden.

Durch den Zusatzverkehr ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um maximal 1 dB. Merkbar sind üblicherweise Pegelerhöhungen ab 3 dB. In seltenen Ausnahmefällen - jedoch in der Regel nur bei Vorliegen einer direkten Vergleichsmöglichkeit - sind auch Pegeländerungen ab 1 dB merkbar. Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen sind daher nicht erforderlich.

Anlage Statistik zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf

Planstand 17.05.2023 / 14.09.2023 / 06.11.2023

Bruttobauland	ca.	6,226 ha
Private Grundstückfläche (ohne besondere Zweckbindung)	ca. 5,567 ha	
Private Grundstücksfläche (mit besonderer Zweckbindung = Pflanzstreifen an der Nordseite und Nordwestseite des Geltungsbereiches)	<u>ca. 0,158 ha</u>	
Nettobauland	ca. 5,725 ha	5,725 ha
innere Erschließung	ca.	0,393 ha
öffentliche Bedarfsfläche (Regenrückhaltung und Versorgungstreifen)	ca.	0,108 ha
Landwirtschaftliche Flächen		-,--
Verhältnis Innere Erschließung zu Nettobauland:	$\frac{0,393ha}{5,725ha}$	0,069
Anzahl Parzellen		8 St
kleinstes Grundstück (Parzelle 1a, Fl.Nr. 492)	ca.	2.025,0 m ²
größtes Grundstück (Parzelle 7, Fl.Nrn. 499/2 mit 499/3)	ca.	20.200,0 m ²
durchschnittliche Grundstücksgröße (einschl. Pflanzstreifen)		
$\frac{5,725ha}{8Parzellen} =$		7.156,0 m ²

**B) Umweltbericht
vom 16.10.2023 / 06.11.2023**

- siehe Anlage -

Aufgestellt:
Eschenbach, den
17.05.2023 / 14.09.2023 / 06.11.2023

Genehmigt:
Speinshart, den

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer

Hans J. Oberndorfer

.....
Albert Nickl, 1. Bürgermeister

mit

Eugen Schimmel
Freier Landschaftsarchitekt

Textliche Festsetzungen



Gemeinde Speinshart

Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

C) Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen und Hinweise

zur

Fassung vom 17.05.2023 / 14.09.2023 / 06.11.2023

Gemeinde Speinshart Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Klingen", Tremmersdorf

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Speinshart erlässt aufgrund

- von §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- von Art. 81 oder Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- von Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (Lageplan M = 1 : 1000) mit Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Verfahrensvermerke
- Begründung

jeweils in der Fassung vom 17.05.2023 / 14.09.2023 / 06.11.2023

- Umweltbericht
in der Fassung vom 14.07.2023 / 16.10.2023 / 06.11.2023
- Schalltechnischer Bericht
in der Fassung vom 04.05.2023

1 Bauplanungsrechtliche (textliche) Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauBG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt:
- (2) Zulässig sind:
 - Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Ausdrücklich können ausnahmsweise auch zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Es gilt dies für Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (4) Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schrotthandelsflächen
 - selbständige Lagerplätze ohne betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben oder sonstigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO), Höhenfestsetzungen

- (1) Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- (2) Höhen im Bestand
Für alle bereits bestehenden Gebäude gilt in Bezug auf ihre Lage, Höhenlage und ihre Abmessungen Bestandsschutz.

- (3) Höhenlage von geplanten Gebäuden an der Erschließungsstraße Fl.Nr. 499/1:
- Für Gebäude, die ganz oder teilweise innerhalb eines Korridors von 40 m westlich und 40 m östlich der Straßenachse errichtet werden sollen gilt:
Die FOK des Erdgeschosses neuer Gebäude darf bis zu 40 cm höher liegen als der zuzuordnende Fahrbahnrand der Erschließungsstraße, gemessen auf Höhe des nördlichsten Gebäude-Punktes und senkrecht von der Straßenachse aus.
- (4) Höhenlage von geplanten Gebäuden in Bereichen außerhalb des Korridors nach (3) wird wie folgt festgelegt:
- (4.1) Fl.Nr. 492 bzw. Parzelle GE 1a:
Die FOK des Erdgeschosses neuer Gebäude darf bis zu 20 cm höher liegen als die Fahrbahn auf Fl.Nr. 508 beim Grenzpunkt der Fl.Nrn. 491, 492 und 508.
- (4.2) Fl.Nr. 494 bzw. Parzelle GE 1:
Außerhalb des Korridors nach (3) darf die FOK des Erdgeschosses neuer Gebäude bis zu 20 cm höher liegen als die Fahrbahn auf Fl.Nr. 508 beim Grenzpunkt der Fl.Nrn. 493, 494 und 508 (Bem.: Es besteht bereits ein Gebäude im Rohbau; dieses ist im Katasterplan noch nicht erfasst).
- (4.3) Fl.Nr. 499/3 bzw. Parzelle GE 7:
Außerhalb des Korridors nach (3) gelten die gleichen Festsetzungen wie bei Abs. (3). Alternativ dazu kann die FOK des Erdgeschosses neuer Gebäude genauso hoch angelegt werden wie die Bestandshöhe von bereits vorhandenen, genehmigten Gebäuden auf der Parzelle.
- (4.4) Fl.Nr. 499/2 bzw. Parzelle GE 7.1:
Außerhalb des Korridors nach (3) gelten die gleichen Festsetzungen wie bei Abs. (3). Alternativ dazu kann die FOK des Erdgeschosses neuer Gebäude genauso hoch angelegt werden wie die Bestandshöhe von bereits vorhandenen oder genehmigten Gebäuden auf der Parzelle.
- (4.5) Fl.Nr. 499 bzw. Parzelle GE 6:
Außerhalb des Korridors nach (3) gelten die gleichen Festsetzungen wie bei Abs. (3). Alternativ dazu kann die FOK des Erdgeschosses neuer Gebäude genauso hoch angelegt werden wie die Bestandshöhe von bereits vorhandenen oder genehmigten Gebäuden auf der Parzelle.
- (4.6) Fl.Nr. 497 und 498 bzw. Parzelle GE 4 und GE 5:
Außerhalb des Korridors nach (3) gelten die gleichen Festsetzungen wie bei Abs. (3). Alternativ dazu kann die FOK des Erdgeschosses neuer Gebäude genauso hoch angelegt werden wie die Bestandshöhe von bereits vorhandenen oder genehmigten Gebäuden auf der Parzelle.

- (4.7) Fl.Nr. 493 und 494/1 bzw. Parzelle GE 2 und GE 3:
Außerhalb vom Korridor nach (3) gelten die gleichen Festsetzungen wie bei Abs. (3). Alternativ dazu kann die FOK des Erdgeschosses neuer Gebäude genauso hoch angelegt werden wie die Bestandshöhe von bereits vorhandenen oder genehmigten Gebäuden auf der Parzelle (Bem.: An der Westseite der Parzelle GE 2 besteht bereits ein Gebäude im Rohbau; dies ist im Katasterplan noch nicht erfasst).
- (5) Firsthöhe
Die Firsthöhe neuer Gebäude (bei Flachdächern die Fassadenhöhe) darf 12,0 m über der jeweiligen FOK nicht überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es folgt keine Festsetzung über eine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude, auch Nebengebäude, Garagengebäude und Carports, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 2) Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nicht innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten - zugelassen werden.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- (2) Die Tiefe der Abgrabungen darf (bezogen auf das vorhandene Gelände) 1,5 m (bei Böschungsneigungen von 1 : 2 zu bestehenden Grundstücksgrenzen) nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe der Aufschüttungen darf (bezogen auf das vorhandene Gelände) 1,0 m (bei Böschungsneigungen von 1 : 2 zu bestehenden Grundstücksgrenzen) nicht überschreiten.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich sind über Abs. (2) und (3) hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände) zulässig, sofern diese
- für die Herstellung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses notwendig sind oder
 - für die Anlage von Rampen, vertieften oder erhöhten Ladezonen notwendig sind.

- (5) **Hinweis:**
Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z. B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall ist der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich; auf Verlagen des Landratsamtes sind insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigen Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nach zu weisen.

1.6 Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind möglichst auf öffentlichen Grundflächen und unterirdisch zu verlegen.

Zur Sicherung von bereits bestehenden und ggfs. zu ergänzenden Leitungen ist ein Versorgungstreifen im Bereich der Fl.Nr. 499/2 ausgewiesen. Die Leitungen in diesem Streifen sind, bzw. werden über Dienstbarkeiten abgesichert.

Weitere Versorgungstreifen sind im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen möglich.

1.7 Lärmschutz

- (1) Es gelten die schalltechnischen Orientierungswerte für Beurteilungspegel entsprechend dem Beiblatt zur DIN 18005. Die Werte werden am Rand der bestehenden Bebauung bisher eingehalten und führen in den nächstgelegenen Siedlungsflächen (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) zu keinen Beeinträchtigungen oder Lärmpegelüberschreitungen (siehe auch Schalltechnischen Bericht der abConsultants vom 12.03.2022, zuletzt geändert am 04.05.2023 in der Anlage).

- (2) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 34 BauGB (siehe auch das Gesamtgutachten abConsultants vom 12.03.2022 / 04.05.2023 in der Anlage).

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (L(EK) nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Fläche	L _{EK, Tag}	L _{EK, Nacht}
GE 1	60	51
GE 2 / GE 1.a	60	48
GE 3	60	50
GE 4	60	45
GE 5	60	43
GE 6	60	44
GE 7.N	60	52
GE 7.S	60	48

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK,ZUS,k}:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte Gauß-Krüger, ETRS89, geozentrisch, GRS80					L _{EK,ZUS,k Tag} dB(A)	L _{EK,ZUS,k Nacht} dB(A)
Anfang			Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugs- punkt	4487090,52	5515638,10				
A	4487124,48	5515486,86	4486994,35	5515616,71	~	~
B	4486994,35	5515616,71	4486998,31	5515657,48	4	4
C	4486998,31	5515657,48	4487066,98	5515787,37	1	~
D	4487066,98	5515787,37	4487136,00	5515769,06	~	9
E	4487136,00	5515769,06	4487124,48	5515486,86	~	10

RW: Rechtswert

HW: Hochwert

Zählrichtung im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691: 2006-12 ist zu beachten.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691: 2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.

1.8 Grundstückszufahrten

Geplante Grundstückszufahrten sind in den jeweiligen Planvorlagen darzustellen. Private Sichtdreiecke zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen sich nur auf das Grundstück des Antragstellers erstrecken.

1.9 Sichtflächen

Die im Planteil gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) auf öffentlichen Flächen sind von allen Sicht-Hindernissen über 1,00 m Höhe freizuhalten. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen ist einzuhalten.

1.10 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses

- (1) Im Geltungsbereich ist auf der (durch Beschriftung RRB) gekennzeichneten Fläche voraussichtlich ein Retentionsraum zur Rückhaltung, Drosselung und Ableitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen herzustellen.
- (2) Volumen und Drosselabfluss der geplanten Rückhalteeinrichtung sind entsprechend der einschlägigen, technischen Regelungen bzw. entsprechend der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis zu bemessen und zu gestalten. Gegebenenfalls ist das Gelände an der Regenrückhaltung einzufrieden.
- (3) Eventuell vorhandene Dränleitungen im Baugebiet, insbesondere solche, die von oder zu außerhalb liegenden Landwirtschaftsflächen verlaufen, sind in ihrer Funktion zu sichern oder umzulegen, in jedem Fall zu erhalten.
- (4) Niederschlagswasser aus den Gewerbegebietsflächen ist jeweils auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und entsprechend der Festsetzungen bzw. entsprechend der technischen und rechtlichen Regelungen abzuleiten (vgl. auch Art. 11 BayBO).

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachneigungen / Dachformen
 - (1.1) Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.
 - (1.2) Metallische Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen (die besonders bei sauerem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss aufweisen können) sind nur zugelassen, wenn deren Oberflächen mit geeigneten Beschichtungen dauerhaft gegen Abspülung versiegelt sind.
- (2) Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen / sonstige erforderliche Dachaufbauten
 - (2.1) Im gesamten Geltungsbereich sind bei geneigten oder ebenflächigen Dachflächen in oder parallel dazu liegende Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zulässig. Als parallel zur Dachfläche gelten Anlagen, die mit einem maximalen Abstand von 30 cm parallel zur Oberkante der Dachhaut errichtet werden.
 - (2.2) Aufgeständerte Anlagen sind nur auf flachgeneigten Dächern (max. 5 % Neigung) zulässig.
- (3) Fassaden
 - (3.1) Fassadenanstriche sind mit "gedeckten" Farben oder betongrau auszuführen. Die Verwendung greller Farbtöne ist nicht erlaubt.
- (4) Werbeanlagen
 - (4.1) Je Grundstück sind Werbeanlagen an den Betriebsgebäuden bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 5 m² je Gebäude und zusätzlich freistehende Werbeanlagen bis zu einer Gesamt-Werbefläche von 5 m² zulässig.
 - (4.2) Werbe-Pylone sind nicht zugelassen.
 - (4.3) Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen (z. B. Skybeamer) sind nicht zugelassen.
 - (4.4) Eine Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur während der auf dem jeweiligen Baugrundstück herrschenden Betriebszeiten erfolgen.
- (5) Einfriedungen
 - (5.1) Einfriedungen durch Zäune sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Zaunhöhe ist das geplante Gelände unter Berücksichtigung der Höhenlage des heute vorhandenen, anliegenden Nachbargrundstückes.
 - (5.2) Zaunsockel sind zu vermeiden. Zur Sicherstellung von uneingeschränkten Kleintierwander-Bewegungen ist unter Einfriedungen immer ein Lichtraum von 15 cm offen zu halten.
 - (5.3) Einfriedungen in Form von geschlossenem Mauerwerk sind nicht zugelassen.
 - (5.4) Einfriedungen mit geschlossenem Sichtschutz sind nicht zugelassen.

2.2 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächenregeln des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

siehe auch Umweltbericht vom 16.10.2023 / 06.11.2023

3.1 Allgemeines

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) auszuführen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsart zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- (2) Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind, sofern nicht anders durch Planzeichen oder im Umweltbericht festgesetzt, unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch frei wählbar.
- (3) Im Geltungsbereich sind alle nicht durch Gebäude, Arbeitsflächen, Zufahrten, Wege, Eingänge, Stellplätze o. ä. überbaute Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaaten zu begrünen, art-gerecht zu pflegen, im Wuchs zu fördern und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten.

3.2 Öffentliche Grünflächen

- (1) Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern dicht (gemäß Ziffer 1.5.1 des Umweltberichtes) zu bepflanzen und artentsprechend zu pflegen.
- (2) Bei Pflanzungen, die an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist ein Mindestabstand für Bäume (ab Stamm-Mittelpunkt) von 4,00 m und für Sträucher (ab Strauch-Mittelpunkt) von 2,00 m einzuhalten.

3.3 Private Grünflächen

- (1) Auf jedem Baugrundstück ist je 400 m² Grünfläche ein Baum zu pflanzen. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten im Umweltbericht Ziffer 1.5.1 zu entnehmen.
- (2) In den privaten Grünflächen an der Nordseite des Planungsgebietes ist ein 4,0 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mit Bäumen zu bepflanzen. An der Westseite der Fl.Nr. 492 und 493 ist als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ein 4,0 m breiter Streifen mit Sträuchern zu bepflanzen. Die zulässigen Arten und Pflanzqualitäten sind den Pflanzlisten aus Ziffer 1.5.1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

- (3) In den sonstigen privaten Grünflächen sind Pflanzungen gemäß Gehölzliste "Sträucher" Ziffer 1.5.1.1 im Umweltbericht anzulegen. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten unter Punkt 1.5.1 des Umweltberichtes zu entnehmen.
- (4) Die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken müssen unmittelbar nach Bezugsfertigkeit der Gewerbebauten begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.
- (5) Bei der Pflanzung von Gehölzen an Grundstücksgrenzen gilt das 29. Gesetz AGBGB Art. 47 bis Art. 50 (zuletzt geändert am 26.03.2019).

3.4 Versorgungseinrichtungen in öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grund-Fläche von 50 m² zulässig.

3.5 Begrünung der Stellplätze in privaten Grundstücksflächen

- (1) Zu jeweils 10 Stellplätzen auf einem Baugrundstück ist auf diesem ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die zulässigen, bzw. empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 1.5.1 des Umweltberichtes zu entnehmen. Diese Bäume sind zusätzlich zu den unter Punkt 3.3 (1) festgesetzten Baumpflanzungen nachzuweisen.

3.6 Begrünung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses

- (1) Die Fläche an der Regenrückhalteeinrichtung (Becken oder unterirdische Anlage) ist gemäß Planeintrag bzw. gem. Ziffer 1.5.1.3 des Umweltberichtes zu begrünen.
- (2) Die Fläche der Regenrückhalteeinrichtung ist möglichst naturnah auszubilden. Dabei müssen jedoch der Zugang und die technischen Anlagen stets funktionsfähig gehalten werden und der erforderliche Retentionsraum immer verfügbar sein.
- (3) Bei Ausbildung der Regenrückhaltung als offenes Becken ist eine Einzäunung zu errichten. Die Festsetzungen unter Punkt 2.1 (5) sind zu berücksichtigen.

3.7 Pflanzlisten

siehe Umweltbericht Ziffer 1.5.1

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.8.1 Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser

- (1) Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den privaten Bauflächen gilt der wasserrechtliche Bescheid des Landratsamtes Neustadt/WN vom 15.01.2004, AZ: 34-641/23-421.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen usw. sind vor der Errichtung weiterer Straßen- und Wege die Nachweise über die Einhaltung der einschlägigen technischen Anforderungen (DWA-M 153, LfU M 4.4/22, DWA-A 117, ggfs. DWA-A 138) zu führen.

3.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

- 3.9.1 Das Vorhaben macht einen Ausgleich erforderlich (tatsächlicher Kompensationsbedarf). Die Ausgleichsflächen können nur außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereit gestellt werden. Innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich möglich.
Für die Begrünung und Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone und standortgerechte Gehölze bzw. Ansaaten zu verwenden.

- 3.9.2 Ausgleichsflächen
Siehe Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Eugen Schimmel vom 16.10.2023 / 06.11.2023.

4 Hinweise

4.1 Allgemeines

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

4.2 Baumpflanzungen

Baumpflanzungen sind ggfs. entsprechend der ZTV-Vegtra-Mü "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten" auszuführen.

4.3 Befestigte Flächen im privaten Grundstücken

Es wird empfohlen, befestigte Flächen in den Privatgrundstücken auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind möglichst wasserdurchlässige Belagsarten zu wählen.

4.4 Bodendenkmäler

Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt; auch nicht zu vermuten.

Bodendenkmäler, die unerwartet bei der Verwirklichung von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Adolf-Schmetzer-Straße 1, 93055 Regensburg, bekannt gemacht werden. Für den Fall, dass dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt geworden, diese Informationen an den Planungsträger und das zuständige Landratsamt weiter geleitet worden sind, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange gem. BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

4.5 Auftreten von Altlastenverdacht

Im Planungsgebiet sind auf Grund der historisch nachvollziehbaren Nutzung (Landwirtschaft) keine Altlasten zu vermuten.

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Aus der Nutzungshistorie der Flächen in und am Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist abzuleiten, dass sich hier keine Kampfmittel aus dem ersten und zweiten Weltkrieg oder dem Folgezeitraum befinden.

4.6 Stellplätze

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück ist entsprechend der geltenden Fassung der Verordnung über den "Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze [§ 20 GaStellV i.V.m. Anlage 1 des Bayerischen Staatsministerium des Innern" vom 30. November 1993, (letzte berücksichtigte Änderung am 07.08.2018)] nachzuweisen.

4.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine bestehende Leitung, die das Planungsgebiet in West-Ost-Richtung durchquert und in der Haupteerschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung abzweigt.

4.8 Wild abfließendes Wasser

Obwohl das natürliche Gelände nur sanft von Nord nach Süd zum Creußenbach hin abfällt, wird für die einzelnen Bauvorhaben empfohlen, Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu ergreifen. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten und (soweit erforderlich) in ihrer Funktion aufrecht zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

4.9 Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Baulichkeiten ist auf besondere Anforderung der Bauaufsichtsbehörde hin mit dem Antrag auf Baugenehmigung ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte vorzulegen.

aufgestellt/

geändert: Eschenbach, den 17.05.2023 / 14.09.2023 / 06.11.2023

.....
Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
mit

.....
Albert Nickl
1. Bürgermeister
(Siegel)

.....
Eugen Schimmel,
freier Landschaftsarchitekt, Windischeschenbach

D) **Verfahrensvermerke**

Vorwort

Aufgrund der §§ 1, 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Form, beschließt die Gemeinde Speinshart diesen Bebauungsplan als Satzung.

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.
- § 2 Der Lageplan 1:1000 mit den Zeichenerklärungen und die textlichen Festsetzungen (Textteil) sind Bestandteile dieser Satzung.
- § 3 Der Umweltbericht vom 16.10.2023 / 06.11.2023 mit den Planungen zu den Ausgleichsflächen sind verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.
- § 4 Der schalltechnische Bericht von abConsultants Dipl.-Ing. (FH) Alfred Bartl vom 04.05.2023 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 5 Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- § 6 Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtverbindlich.

Verfahrensvermerke

<p>1. Der Gemeinderat von Speinshart hat in seiner Sitzung am 23.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p>	
<p>2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.</p>	
<p>3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.</p>	
<p>4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.</p>	
<p>5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.</p>	

<p>6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.</p>	
<p>7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit seiner Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.</p>	
<p>8. Die Gemeinde Speinshart hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen Der Satzungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Speinshart, den</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>
<p>9. Das Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gem. § 10 BauGB genehmigt.</p>	<p>Speinshart, den</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>
<p>10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.</p>	<p>Speinshart, den</p> <p>A. Nickl, 1. Bürgermeister (Siegel)</p>