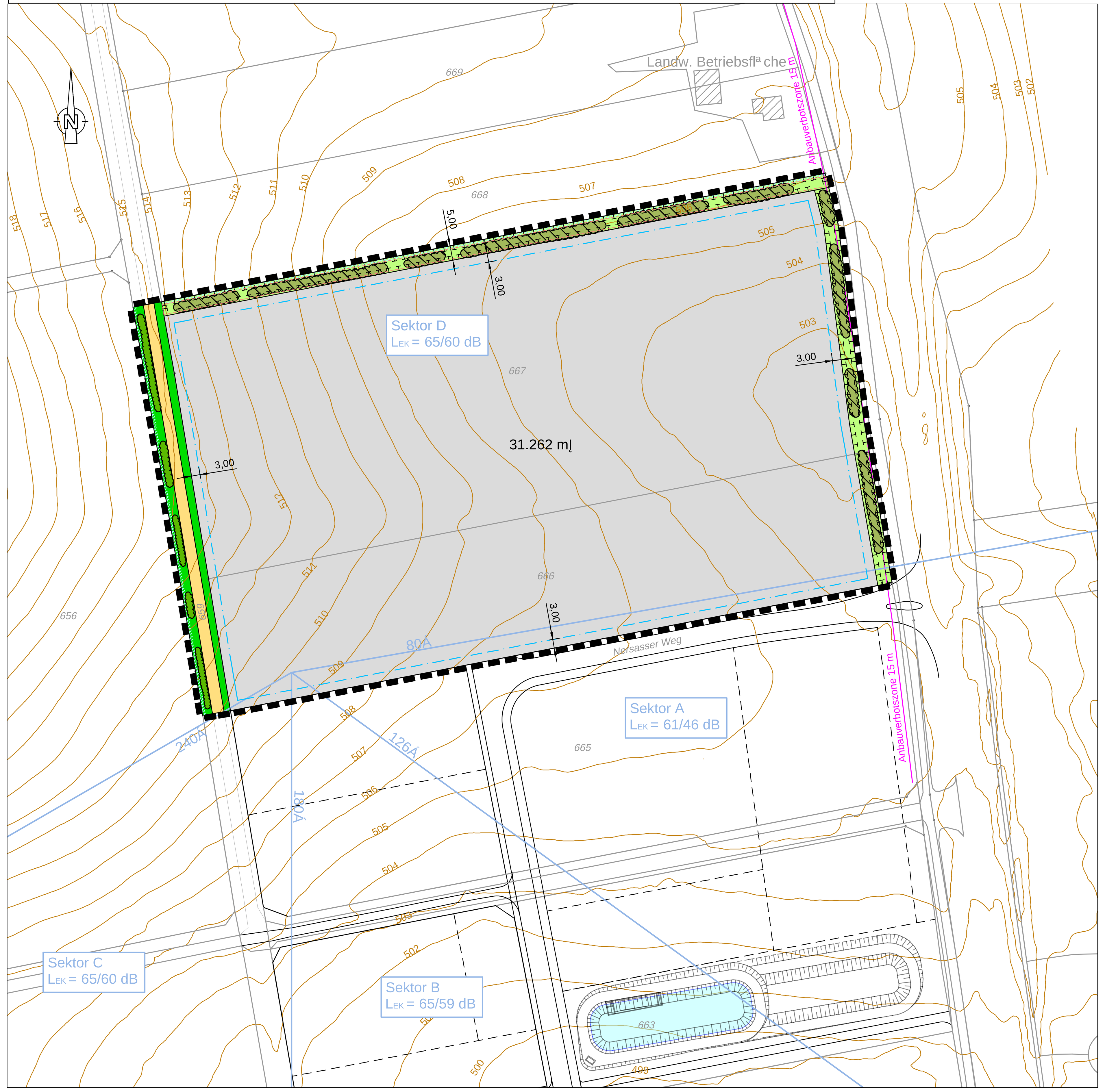
Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan "Gewerbegebiet Velburg Nord III"



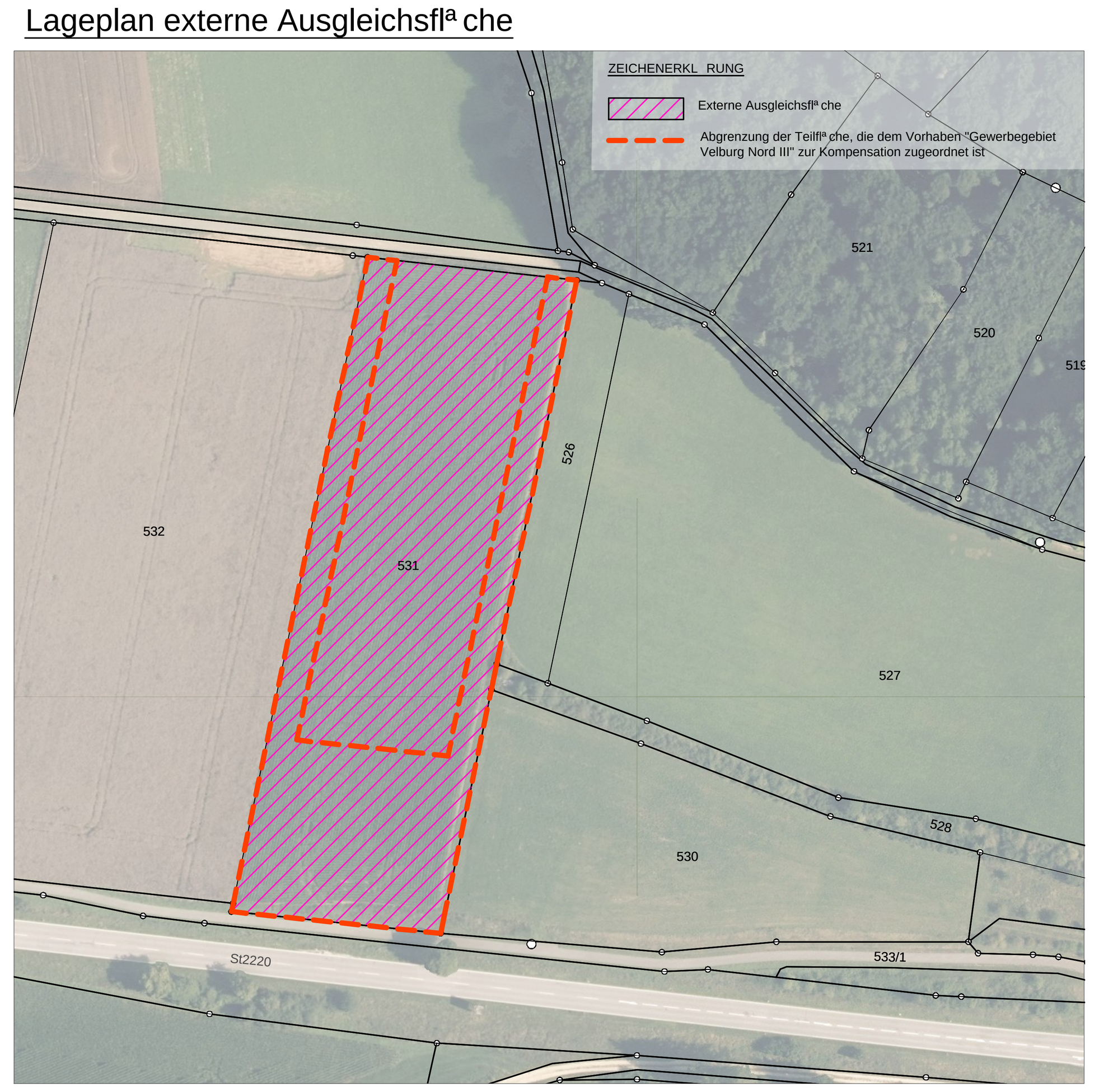
Festsetzungen durch Planzeichen

(Symbol)	Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches (Ä 9 Abs. 7 BauGB)
(Symbol)	Baugrenze f¿r Gebªude (Ä 23 Abs. 3 BauNVO, Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Symbol)	Anbauverbotszone (15 m)
(Symbol)	bebaubare Flªche
(Symbol)	Schotterweg
(Symbol)	¥ffentliche Gr¿nflªche
(Symbol)	Ausgleichsflªche intern, gem. textlicher Festsetzungen
(Symbol)	Heckenabschnitte 2-3-reihig, zu pflanzen aus heimischen und standortgerechten Gehºlzarten des Naturraums 081
(Symbol)	Gehºlzstrukturen im Bestand, zu erhalten
Sektor A	Sektorgrenzen mit Schallemissionskontingenten

Planliche Hinweise

(Symbol)	Bebauung, bestehende Gebªude mit Hausnummern
1101	Grundst¿cksgrenze mit Flurnummern
596	Hºhenschichtlinien in m ¿. NHN
(Symbol)	Regenr¿ckhaltebecken
(Symbol)	Abflussmulde im Bestand vorhanden; ggf. bei Bauausf¿hrung nachzuprofilieren
(Symbol)	Flacher Erdwall zur Verstªrkung der Abflussmulde

Lageplan externe Ausgleichsflªche



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (Ä 8 BauNVO):

Zulªssig sind:
a) Gewerbetriebe aller Art, Lagerhªuser, Lagerplªtze, ºffentliche Betriebe,
b) Speditionen soweit nach Ä 8 BauNVO zulªssig.
c) Geschªfts-, B¿ro- und Verwaltungsgebªude
d) Tankstellen
e) Anlagen f¿r sportliche Zwecke

Ausnahmsweise kºnnen zugelassen werden:
f) Anlagen f¿r gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke

Nicht zulªssig sind:
g) Wohnungen f¿r Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie f¿r Betriebsinhaber und Betriebsleiter
g) Vergn¿gungsstªtten

2. MaÇ der baulichen Nutzung

a) maximale Grundflªchenzahl: 0,8 (Ä 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
b) maximale GeschoÇflªchenzahl: 1,6 (Ä 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3. Immissionsschutz

Die Gewerbeflªche GE wird nach Art der Betriebe und Anlagen derart eingeschrªnkt, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulªssig sind, deren Gerªusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundst¿cks im Sinne des Ä 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht ¿berschreiten.

Schallemissionskontingent LEK in dB							
Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D	
tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
61	46	65	59	65	60	65	60

Erläuterungen:
Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Referenzpunkt im Koordinatensystem UTM 32 (EPSG 25832) (Rechtswert) E 693910 (Hochwert) N 5457420
Die Winkelangaben sind wie folgt definiert: Norden entspricht 0°, Osten entspricht 90°, Süden entspricht 180°, Westen entspricht 270°

Die Pr¿fung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erf¿llt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lªrm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

4. Bauweise (Ä 22 BauNVO)

F¿r das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (Ä 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Zulªssig sind Gebªude in offener und geschlossener Bauweise mit einer Lªnge von mehr als 50 m. Die dargestellten Baugrenzen, sowie die vorgegebenen Abstandsflªchen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5. Gebªudehºhen (Ä 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulªssige Wandhºhe ist auf 523,00 m ¿. NHN zu beschrªnken. Die Wandhºhe ist als Schnittpunkt der verlªngerten AuÇenwand mit der OK Dachhaut, bzw. der Attika bei Flachdªchern in die Eingabeplanung in Normalhºhen-Null (NHN) maÇlich einzutragen. Die Hºhenbeschrªnkungen gelten nicht f¿r technisch notwendige Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung (wie z.B. Kamine, L¿ftungs-anlagen, o.ª).

6. ¦berbaubare Grundst¿cksflªchen (Ä 23 BauNVO)

F¿r Hauptgebªude stehen die Flªchen innerhalb der Baugrenzen zur Verf¿gung. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflªchen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO sind sicherzustellen (0,2 H in Gewerbe- und Industriegebieten) und haben Vorrang gegen¿ber den dargestellten Baugrenzen.

7. Stellplªtze und Garagen (Ä 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

a) Die erforderlichen Stellplªtze sind entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Velburg (in der jeweils g¿ltigen Fassung) zu ermitteln und nachzuweisen. Abweichungen davon sind im Einzelfall zulªssig, sofern der Bauwerber nachweist, dass weniger Stellplªtze notwendig sind.
Auf den jeweiligen Baugrundst¿cken sind abhªngig vom zu erwartenden Lieferverkehr ausreichend Stell-plªtze f¿r LKW vorzuhalten. Falls erforderlich sind die Stellplªtze so anzulegen, dass sie auch auÇerhalb der Betriebszeiten angefahren werden kºnnen.
b) Grundst¿ckszufahrten d¿rfen nicht in den ºffentlichen StraÇenbereich entwªssert werden.
c) Auf Garagen und Carports kºnnen Solaranlagen angebracht werden. Eine Blendwirkung auf den Verkehr der NM1 ist vor allem bei aufgestªnderter Bauweise zu vermeiden.

8. Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

a) Zulªssige Dachart und Dachneigung f¿r Hauptgebªude und Nebenanlagen:

Satteldach:	max. 25Á
Zeltdach:	max. 25Á
Pultdach/gegengeneigtes Pultdach:	max. 17Á
Walmdach:	max. 25Á
Sheddach:	max. 30Á
Flachdach:	0Ábis 7Á

b) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet (die Vorgaben des Art. 44 a BayBO sind zu beachten). Aufgestªnderte Bauweisen auf Dªchern von Hauptgebªuden sind erlaubt. Separate Anlagen auf dem Boden ab 5,0 mI sind nicht gestattet.
c) Werbeanlagen auf den Dachflªchen sind nicht erlaubt.
d) Es d¿rfen keine Blendwirkungen oder Beeintrªchtigungen f¿r die KreisstraÇe NM1 auftreten. Dacheindeckungen mit Zink, Kupfer oder Blei sind gemªÇ DIN 55634 organisch zu beschichten und d¿rfen keinen Reflexionsgrad > 50% aufweisen.

9. Fassadengestaltung (Art. 81 BayBO)

a) GroÇflªchige Wandabschnitte ab 30,00 m Lªnge oder 8,00 m Hºhe sind durch bauliche Elemente oder Fassadenteile optisch wirksam zu gliedern.
b) Neonfarben (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 6037, 6038) sind nicht zugelassen.
c) Es d¿rfen keine Blendwirkungen oder Beeintrªchtigungen f¿r die KreisstraÇe NM1 auftreten. Die Verwendung von glªnzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50 % f¿r die Fassaden sind unzulªssig.

10. Einfriedungen (Art. 81 BayBO)

a) Mauern, Gabionen und Stacheldrahtzªune sind als Einfriedung nicht erlaubt.
b) Einfriedungen entlang der Grundst¿cksgrenzen d¿rfen ein MaÇ von 2,00 m zzgl. 0,50 m als ¦bersteigschutz ¿ber fertigem Gelªnde nicht ¿berschreiten. Als nach innen gewinkelter ¦bersteigschutz sind Stacheldrahtzªune zulªssig.
c) Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuf¿hren. Abweichend davon ist ein Unterkriechschutz zulªssig, sofern er aus hygienischen Gr¿nden erforderlich ist.
d) Notwendige St¿tzmauern, oder Lªrmschutzwªnde bleiben davon unber¿hrt.

11. Gelªnderegulierung

a) Aufsch¿ttungen und Abgrabungen des nat¿rlichen Gelªndes sind groÇflªchig bis zur RFOK EG (RohfuÇbodenoberkante im ErdgeschoÇ) zulªssig.
b) F¿r Auff¿llungen zur Anpassung des Gelªndeverlaufs ist grundsªtzlich aus dem Baugebiet stammendes Erdmaterial wiederzuverwenden. Sofern in erheblichem Umfang Fremdmaterial f¿r die Auff¿llungen verwendet werden soll, sind die g¿ltigen Richtlinien zu beachten und die einschlªgigen Unterlagen den zustªndigen Behºrden vorzulegen.
c) Bºschungen d¿rfen ein maximales Neigungsverhªltnis von 1:1,5 nicht ¿berschreiten (nicht steiler), auÇer die erforderliche Standsicherheit kann nachgewiesen werden.
d) Die Gelªndeverªnderungen, evtl. auch in Verbindung mit St¿tzmauern, sind in der Eingabeplanung anzugeben.
e) St¿tzmauern zur Gelªndeterrassierung d¿rfen bis max. 5,0 m sichtbarer Hºhe errichtet werden.
f) St¿tzmauern sind zu begr¿nen. Die horizontalen Flªchen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubstrªuchern, bzw. Klettergehºlzen (Wilder Wein, Efeu, u. a.) zu bepflanzen.

12. Entwªsserung

Die Entwªsserung des Gebietes findet im Trennsystem statt. Dabei ist das Schmutzwasser der Parzellen in den ºffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Ableitung von nicht verschmutztem oder nur gering verschmutztem Niederschlagswasser erfolgt in den ºffentlichen Regenwasserkanal. F¿r Regen-wasser gilt dabei eine Einleitungsbeschrªnkung aus den Bauparzellen von Q_{max} = 150 l/s*ha.

13. Flªchen f¿r den ¿berºrtlichen Verkehr und Bauverbotszone mit nicht ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen (Ä 5 Abs. 2 Nr. 3 und Ä 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Art. 26 BayStrWG i.V.m Ä 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

a) Im Lageplan ist die Bauverbotszone entlang der NM1 auf 15,00 m festgesetzt.
b) Wasser und Abwªsser d¿rfen dem StraÇenkºrper der KreisstraÇe nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der StraÇenentwªsserung darf nicht beeintrªchtigt werden.
c) Innerhalb der Bauverbotszone sind Einfriedungen die den Vorgaben der Ziffer 10. entsprechen zulªssig.

14. Nebenanlagen (Ä 14 BauNVO)

a) Nebenanlagen im Sinne des Ä 14 BauNVO sind innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulªssig, soweit sie nicht nach den vorangegangenen Festsetzungen ausdr¿cklich zugelassen werden.
b) Nebenanlagen nach Ä 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auÇerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulªssig.
c) Nebenanlagen nach Ä 14 Abs. 1 und 3 BauNVO kºnnen ausnahmsweise auf den ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen zugelassen werden.

15. Allgemeine gr¿nordnerische Festsetzungen

a) Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens
Oberboden, der bei allen baulichen MaÇnahmen oder sonstigen Verªnderungen der Oberflªche anfªllt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeintrªchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist ¿berall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte ¦berprªgung der Oberflªche geplant bzw. erforderlich ist. Dies gilt in besonderem MaÇe f¿r die grºÇeren, nicht baulich ¿berprªgten oder aus sonstigen Gr¿nden zu verªndernden Gr¿nflªchen innerhalb des Geltungsbereichs.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige MaÇ zu beschrªnken (Ä 1a BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des r¿ckzuhaltenden und abzuleitenden Oberflªchenwassers und die Eingriffsvermeidung besondere Bedeutung zu.
b) Schutzzone lªngs der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bªume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Strªuchern betrªgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachtrªglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abstªnden an Anpflanzungen vorbeizuf¿hren.
Die Empfehlungen zu SchutzmaÇnahmen gemªÇ dem Merkblatt ñBªume, unterirdische Leitungen und Kanªleñ der Forschungsgesellschaft f¿r StraÇen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu ber¿cksichtigen.
c) Grenzabstªnde von Gehºlzpflanzungen
Bei allen Pflanzungen von Bªumen, Strªuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausf¿hrungsgesetzes zum B¿rgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.
d) Freiflªchengestaltungsplªne
Zu den privaten Bauantrªgen sind von den Bauwerbern Freiflªchengestaltungsplªne vorzulegen, in denen die konkrete Umsetzung der festgesetzten Pflanzpflichten im Detail aufzuzeigen sind (¦berwachung der Umsetzung durch die Stadt Velburg).

16. Besondere gr¿nordnerische Festsetzungen

a) Allgemeines
Die Gehºlzpflanzungen und Einzelbªume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bªume und Strªucher sind in der nªchsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind durch entsprechende begleitende MaÇnahmen (Bodenvorbereitung, Wªssern, Mulchen) im Wuchs zu fºrdern und zu entwickeln.
b) Auf den privaten Flªchen sind 30 % der nicht ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen mit Gehºlzen zu bepflanzen. Vorzugsweise sind die Pflanzflªchen in den Randbereichen zur StraÇe oder zu Nachbargrundst¿cken zu situieren. Zusªtzlich zu dieser Festsetzung ist auf den privaten Parzellen je angefangenen f¿nf Kfz-Stellplªtzen ein standortgerechter Baum zu pflanzen (unversiegelter Standraum mindestens 4 mI und in beengten Bereichen Einbau eines Baumsubstrats; empfohlen wird ein durchwurzelbares Volumen von min. 24 mj). Die Standorte kºnnen frei gewªhlt werden. Abweichend hiervon kann im Gewerbegebiet die Pflanzung eines Baumes mit je 15 mI intensiver Dachbegr¿nung (mind. 8 cm Substrat) ersetzt werden.
Alle nicht ¿berbaubaren Gr¿nflªchen sind (mit belebter Bodenzone) gªrtnerisch anzulegen. Nicht bepflanzte Teilflªchen (siehe oben, 30 % der nicht ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen sind mit Gehºlzen zu begr¿nen) sind als Rasen- oder vorzugsweise extensive Wiesenflªchen oder mit Bepflanzung (Gehºlze, Stauden, Blumen etc.) anzulegen. Stein- und Schottergªrten, auch mit untergeordneter Bepflanzung, sind nicht zulªssig. Empfohlen wird die Anlage bl¿tenreicher Wiesenflªchen aus gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebiets 14 (Frªnkische Alb) mit mind. 30 % Krªutern.
c) VermeidungsmaÇnahme Beleuchtung
Zum allgemeinen Schutz von Insekten und nachtaktiven Lebewesen ist im gesamten Baugebiet auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Vorzugsweise LED-Leuchtmittel im warmweiÇen, Licht-spektrum (<2700 Kelvin, bzw. optimalerweise 2200 Kelvin). Der Leitfaden zur Eindªmmung der Lichtverschmutzung des StMUV empfiehlt zudem Leuchtmittel mit einer Wellenlªnge kleiner 900 nm, niedriger Lichtpunkthºhe, und reduzierter Leuchtdichte.
Beleuchtungen im Freien - auch f¿r notwendige StraÇenbeleuchtung - sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung auf den Baugebietsbereich fokussiert bleibt und nicht nach oben (Nachthimmel) und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.
Bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sind Lichtimmissionen auf benachbarte schutzbed¿rftige Nutzungen mºglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren. Hierbei sind die ÄHinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionenñ der Bund-/Lªnder Arbeitsgemeinschaft f¿r Immissionsschutz (LAI), insbesondere die darin aufgef¿hrten MaÇnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lichtimmissionen zu ber¿cksichtigen.

17. Ausgleichsflªchen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

17.1 Interne Ausgleichsflªche mit dem Aufwertungsziel einer mesophilen Hecke mit einheimischen, stand-ortgerechten Arten (B112):

a) In den planlich dargestellten Bereichen ist zur Minimierung des Eingriffs und zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets, eine zwei- bis dreireihige Heckenpflanzung anzulegen. Die Pflanzungen haben in Gruppen zu 3-5 einer Art und mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu erfolgen. Es sind Arten aus der u.g. Pflanzliste des Herkunftsgebietes 5.2 "Schwªbische und Frªnkische Alb" in der nachfolgend (unter Ziffer 18.) aufgef¿hrten Qualitªt zu verwenden.
b) Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehºlze sicherzustellen, ausgefallene Strªucher sind nachzupflanzen. Die Hecke ist durch regelmªÇige Pflege zu erhalten (abschnittsweises ÄAuf den Stock setzenñ).
c) Zur Fertigstellungspflege wird ein Zeitraum von 5 Jahren festgesetzt. In diesem Zeitraum ist das Aufwachsen der Gehºlze durch die Freistellung von Gras-/ Krautaufwuchs, sowie ggf. nºtiger Bewªsserung sicherzustellen.
d) Das "Auf den Stock setzen" hat nach der festgelegten Fertigstellungspflege zum ersten mal zu erfolgen und ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuf¿hren.
g) Das "Auf den Stock setzen" hat in einem Turnus von 10 - 15 Jahren zu erfolgen. Dabei werden die Gehºlze - in Abschnitten von jeweils maximal 20 m Lªnge - etwa 20-40 cm ¿ber dem Boden abgeschnitten bzw. abgesªgt.

17.2 Externe Ausgleichsflªche mit dem Aufwertungsziel eines Mischwaldes mit gestuftem Waldrand (L112, W12 und B13 im Komplex)

a) Der erforderliche externe Ausgleichsbedarf wird ¿ber die o.g. Aufwertung der Flªche mit der Flurnummer 531 der Gemarkung Lengenfeld erbracht.

18. Gehºlzauswahlliste

Empfohlene Liste heimischer, standortgerechter Gehºlzarten

Liste 1 Bªume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		

Auf privaten Gr¿nflªchen werden f¿r die Baumpflanzungen auÇerdem Obstbªume als Hoch- oder Halbstªmme empfohlen.

Liste 2 Strªucher:

Berberis vulgaris	Berberitze	Corylus avellana	HaselnuÇ
Crataegus monogyna	Eingriffliger WeiÇdorn	Crataegus laevigata	Zweigriffliger WeiÇdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenh¿tchen	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose	Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitªten:
- Obstbªume, H mind. 2 x verpflanzt, mind. 8-10 cm Stammumfang
- sonstige Laubbªume in Einzelstellung, H 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
- Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Hºhe
- Strªucher, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Hºhe

Zeitpunkt der Pflanzung:
Die ºffentlichen BepflanzungsmaÇnahmen sind im Zuge der ErschlieÇung des Gewerbegebiets durchzuf¿hren. Die Ausf¿hrungen der PflanzmaÇnahmen auf den privaten Parzellen haben spªtestens ein Jahr nach Bezugsfªhigkeit der Gebªude zu erfolgen. Die naturschutzrechtlichen AusgleichsmaÇnahmen sind spªtestens in der auf die Fertigstellung der ErschlieÇung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

19. Werbeanlagen

a) Werbeanlagen ab 5,00 mI bed¿rfen einer Genehmigung.
b) Werbepylone sind bis zu einer Hºhe von 8,00 m zulªssig.
c) Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemªÇ Art. 23 BayStrWG innerhalb der reduzierten Bauverbotszone von 15,00 m unzulªssig. AuÇerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestºrt wird.

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung
a) Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation
Die Versorgung wird durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen von Seite des Gewerbegebiets Velburg Nord II sichergestellt.
b) Entsorgung Abfall
Das neue Gewerbegebiet kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die M¿ll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an der ErschlieÇungsstraÇe bereit zu stellen.

2. Oberflªchenwasser, Grundwasser
a) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflªchenwasser muss auch wªhrend der Bauzeit erhalten bleiben.
b) Wassergefªhrdende Stoffe d¿rfen nicht in den Untergrund oder in Oberflªchengewªsser gelangen.
c) Angaben ¿ber Grundwasserstªnde liegen nicht vor. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausf¿hrung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulªssig ist, empfiehlt es sich, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete MaÇnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verf¿llung von Arbeitsrªumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
d) Es wird empfohlen, f¿r die Unterkellerungen Vorkehrungen gegen Wassereinbr¿che zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschlªge wird empfohlen, die Unterkante von Gebªudeºffnungen (wie Eingªnge, Kellerlichtschªchte) mit einem Sicherheitsabstand ¿ber Gelªndehºhe und StraÇenoberkante zu legen. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtung wird hiermit verwiesen, um Schªden an Gebªuden zu verhindern.
e) Hangseitig auf das Baugrundst¿ck einwirkende Oberflªchenwasser hat der jeweilige Eigent¿mer der Parzelle eigenstªndig abzuleiten.
f) Auf den gekennzeichneten Flªchen im Norden und Westen des Geltungsbereichs sind die bestehenden Abflussmulden (ca. 1 m breit und 0,2 m tief) zu erhalten und ggf. nachzuprofilieren. Zudem ist auf der ebenfalls gekennzeichneten Flªche im Norden ein flacher Erdwall (ca. 3,5 m breit und 0,5 m hoch) anzudecken. Aus Gr¿nden der Hochwasservorsorge sind die Mulden von Anpflanzungen, Zªune sowie die Lagerung von Gegenstªnden, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden kºnnen, freizuhalten.
g) AbflieÇendes Oberflªchenwasser der Privatparzellen darf nicht auf ºffentliche StraÇenflªchen (Bereich Grundst¿ckszufahrten) oder in andere private Grundst¿cke abgeleitet werden.
h) Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen dr¿ckendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschlieÇen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemªÇ Ä 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemªÇ Ä 8 i.V.m. Ä 9 WHG wird hingewiesen.
Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bau-werken, z.B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverz¿glich zu benachrichtigen.
i) Die Handlungsempfehlungen nach dem DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 sind zu beachten.
j) F¿r das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (Verordnung ¿ber die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser, NWFrei) und die hierzu eingef¿hrten Technischen Regeln (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

3. Altlasten
Auf der Planflªche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchf¿hrung der BaumaÇnahme Verdachtsflªchen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

4. Brandschutz
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausf¿hrung der Gebªude wird hingewiesen.

5. Emissionen aus der Umgebung
a) Im Umgebungsbereich des neuen Gewerbegebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflªchen an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flªchen entstehen Staub-, Lªrm- und Geruchsemissionen, welche auf das neue Gewerbegebiet einwirken und entschªdigungslos hinzunehmen sind.
b) Von der KreisstraÇe NM1 gehen ebenfalls Staub-, Lªrm- und Geruchsemissionen aus, welche auf das neue Gewerbegebiet einwirken und entschªdigungslos hinzunehmen sind.

6. Regenerative Energien
Ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energie-erzeugungs- und Verbrauchstechnologien wird angestrebt, ebenso die Nutzung erneuerbarer Energien;
Auf die Vorgaben des Art. 44 a der BayBO wird verwiesen.

7. ¦bergeordnete StraÇen
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der KreisstraÇe NM1 darf durch den Bau und den laufenden Betrieb der Gewerbeanlagen nicht beeintrªchtigt werden.

8. Bauantragsunterlagen
In den Bauantragsunterlagen ist sowohl das vorhandene (nat¿rliche) Gelªnde als auch das fertige (hergestellte) Gelªnde, sowie Mauern und deren Ausf¿hrung bzw. Einfriedung darzustellen. Des Weiteren ist eine Aufteilung der Freiflªchen, in befestigte Flªchen (Zufahrten, Stellplªtze, Wege) und nicht befestigte Flªchen (Pflanzflªchen) dem Bauantrag beizulegen.

9. Einsichtnahme von DIN-Normen
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder der Begr¿ndung des Bebauungsplanes verwiesen wird, kºnnen im Rathaus der Stadt Velburg eingesehen werden.

10. Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmªler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt f¿r Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehºrde gemªÇ Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

11. Umgang mit wassergefªhrdenden Stoffen
Der Umgang mit wassergefªhrdenden Stoffen ist dem Landratsamt Neumarkt in der Oberpfalz (Sachgebiet Wasserrecht) rechtzeitig anzuzeigen. Es gelten die Anforderungen des Ä 62 WHG und der Anlagenverordnung (VAwS). Dazu gehºren insbesondere Lagerungen von ¥len, Sªuren und Laugen, sowie Arbeitsgerªten, welche mit wassergefªhrdenden Fl¿ssigkeiten betrieben werden (z.B. Hydraulikfl¿ssigkeit, K¿hlmittel).

12. Schallimmissionsschutz (Gewerbegerªusche)
Im Bebauungsplan wurden Schallemissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) in s¿dºstlicher Richtung (bestehendes Wohngebiet ºstlich der KreisstraÇe NM1) deutlich unter dem Anhaltswert der DIN 18005 f¿r Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung von LñW = 60 dB(A) liegen. Daraus folgt eine teilweise Einschrªnkung der Nutzbarkeit des Gewerbegebietes im Beurteilungszeitraum nachts. Die richtungsabhªngigen Emissionskontingente ermºglichen jedoch eine erhºhte Schallabstrahlung insbesondere in westlicher Richtung.
Ob die ermittelten Emissionskontingente f¿r Betriebe mit relevanten nªchtlichen Gerªuschimmissionen (z. B. Produktionsstªtten im Dreischichtbetrieb, Speditionen mit Nachtanlieferungen, Gabelstaplerverkehre im Freien etc.) ausreichen, ist im Einzelfall zu pr¿fen. F¿r derartige Betriebe werden schalltechnische Voruntersuchungen zur Standortpr¿fung sowie eine schalltechnische Begleitung der Planungsphase empfohlen. Wesentliche Planungskriterien sind die Orientierung von Gerªuschquellen (z. B. technische Anlagen, Anlieferzonen, L¿ftungsºffnungen) und die Abschirmwirkung von Gebªuden. Die abschlieÇende Beurteilung der Zulªssigkeit bleibt dem jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Hierzu ist im Bauantragsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die die Festsetzungen im Bebauungsplan nachweist. Auf innerhalb des Plangebiets vorgesehene schutzbed¿rftige Rªume kºnnen Gerªuschimmissionen des eigenen Betriebs sowie benachbarter Gewerbebetriebe einwirken. Diese sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach TA Lªrm zu ermitteln und zu bewerten.

13. Geogefahren
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der WeiÇjura-Gruppe, die von unterschiedlich mªchtigen Deckschichten ¿berlagert werden. Es besteht ein Restrisiko f¿r die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfªlle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlrªume.

Prªambel

Die Stadt Velburg im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz erlªsst aufgrund
- der ÄÄ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses g¿ltigen Fassung, den Bebauungs- und Gr¿nordnungs-plan ÄVelburg Nord IIIñin Velburg als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat von Velburg hat in der Sitzung vom 19.03.2026 gemªÇ Ä2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___________ orts¿blich bekannt gemacht.

2. Die fr¿hzeitige ¥ffentlichkeitsbeteiligung gemªÇ Ä3 Abs.1 BauGB mit ºffentlicher Darlegung und Anhºrung f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2026 hat in der Zeit vom 24.07.2026 bis 31.08.2026 stattgefunden.

3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä4 Abs.1 BauGB f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2026 hat in der Zeit vom 24.07.2026 bis 31.08.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2026 wurden die Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ___________ bis ___________ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2026 wurde mit der Begr¿ndung gemªÇ Ä3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ___________ bis ___________ im Internet verºffentlicht. Zusªtzlich zur Verºffentlichung im Internet wurden die Verfahrensunterlagen auch im Rathaus der Stadt Velburg (Hinterer Markt 1, 92355 Velburg), wªhrend wªhrend der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt.

6. Die Stadt Velburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ___________ den Bebauungsplan gem. Ä 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ___________ als Satzung beschlossen

Stadt Velburg, den ___________

____
(1. B¿rgermeister, Christian Schmid)

7. Ausgefertigt

Stadt Velburg, den ___________

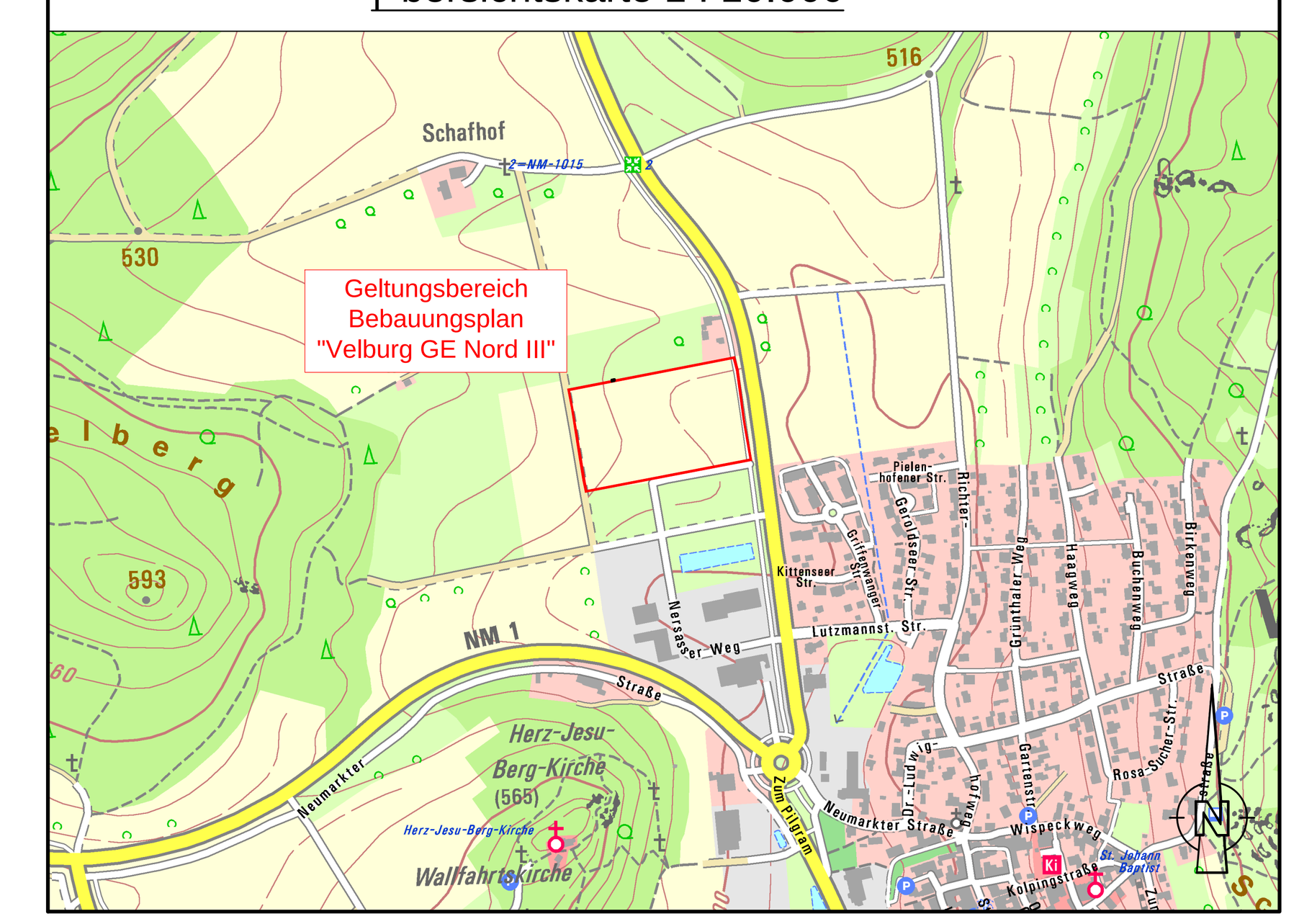
____
(1. B¿rgermeister, Christian Schmid)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ___________ gemªÇ Ä 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB orts¿blich bekannt gemacht.Der Bebauungsplan mit Begr¿ndung und zusammenfassender Erklªrung wird seit diesem Tag zu den ¿blichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und ¿ber dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des Ä 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die ÄÄ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Velburg, den ___________

____
(1. B¿rgermeister, Christian Schmid)

¦bersichtskarte 1 : 10.000



Rev.-Nr.:	Datum:	bearbeitet:	gezeichnet:	gepr¿ft:	Revisionsmitteilung:

Bauherr:
Stadt Velburg

Bauvorhaben:
Gewerbegebiet Velburg Nord III

Entwurf i.d.F. vom 31.10.2026

Plan / Bauteil:
Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan

BBI
BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Tel: +49 941 40208-0
Fax: +49 941 40208-30
www.bbi-ingenieure.de

	Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:	Regensburg, 31.10.2026
bearbeitet:	Okt. 2026	lv	01	001	
gezeichnet:	Okt. 2026	gc			
gepr¿ft:	Okt. 2026	lv	Projekt Nr.: 4.26037 BP.0		MaÇstab: 1 : 1.000
Plancodierung:	426037-2-LP-01-001-01-F				

É Dieses Dokument ist f¿r BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich gesch¿tzt