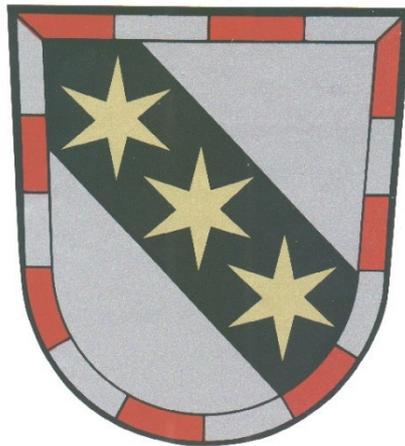


Gemeinde Speichersdorf, Lkr. Bayreuth

**Bebauungsplan Nr. 56
Gewerbegebiet „Am Wirbenzer Weg“
in Speichersdorf**



Textliche Festsetzungen

Vorentwurf vom 15.20.2021

Verfasser:



**Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 19.10.2021

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 4 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|---|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5. Bauweise | 5 |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 5 |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen | 6 |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 6 |
| 9. Stellplätze | 6 |
| 10. Baukörper | 6 |
| 10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten | 6 |
| 10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung | 6 |
| 11. Einfriedungen | 7 |
| 12. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen | 7 |
| 13. Grünordnerische Festsetzungen | 7 |
| 14. Ausgleichsmaßnahmen | 7 |
| 15. Auffüllungen und Abgrabungen | 7 |

C) Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--------------------|---|
| 16. Bodendenkmäler | 7 |
|--------------------|---|

D) Hinweise

- | | |
|--|---|
| 17. Schutz des Mutterbodens | 8 |
| 18. Bodenversiegelung | 8 |
| 19. Bepflanzung | 8 |
| 20. Regenwasserbeseitigung – Entwässerungssatzung Gemeinde | 8 |
| 21. Planunterlagen | 8 |

22. Altlasten	8
23. Grundwasser	9
24. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen	9
25. Immissionen	9
E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan	10

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Speichersdorf beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden zugelassen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Nicht zugelassen wird die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Bebauung mit

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nr. 3 Vergnügungsstätten

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Festgesetzt wird:

GRZ 0,80 Grundflächenzahl, max. 0,80

GFZ 0,80 Geschossflächenzahl max. 0,80

II Zahl der Vollgeschosse , max. 2

BMZ 5,0 Baumassenzahl, max. 5,0

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel- und Pultdächern max. 10,00 m.

Bei Gebäuden mit Flach- und flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 10,00 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m über Urgelände.

Für Garagen und Überdachungen von Stellplätzen innerhalb der hierfür definierten Flächen wird eine max. zulässige Höhe von 5,00 m festgesetzt. Gemessen wird vom geplanten Gelände bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage.

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

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für zu errichtende Baukörper wird eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen.

6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei wählbar. Ebenso bleibt die Firstrichtung frei wählbar.

8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen erfolgt gemäß zeichnerischer Darstellung der hierfür notwendigen Umgrenzung.

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen mit und ohne Überdachung, Garagen samt deren Zufahrten zulässig.

9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) zu errichten.

10. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Es sind alle Dachformen zulässig.

Die Anbringung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen ist auch in aufgeständerter Ausführung zulässig.

10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0,80 m und am Ortsgang 0,50 m nicht überschreiten. Die Dachrinne bleibt bei der Ermittlung der Dachüberstände unberücksichtigt.

Für Vordächer, bzw. vorgezogene Dächer im Bereich von Zufahrten und Zugängen gelten hinsichtlich zulässiger Dachüberstände die vor genannten Grenzwerte innerhalb der zulässigen Baugrenzen nicht.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind aus nicht reflektierenden Eindeckungen zulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumendeckungen oder begrünte Dächer zugelassen.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metaldächer nur in matter Beschichtung zugelassen.

11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und sockellosen Zäunen zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen darf 2,0 m nicht überschreiten.

12. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Durch das Gewerbegebiet verläuft eine Ferngasleitung mit Begleitkabel (Leistungsnummer FGN001084000) der Ferngas Netzgesellschaft mbH.

Die Baubeschränkungszone dieser Leitung beträgt im Planbereich 5 m beiderseits der Leitungssachse.

Ein entsprechender Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) ist nach den Bestimmungen des Versorgers mit einer Gesamtbreite von 10 m gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan ausgewiesen.

13. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für herzustellen Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Hinweis zum Verfahrensstand:

Grünordnerische Festsetzungen werden in Abhängigkeit der Umweltprüfung noch erarbeitet und im Verfahrensstand „Entwurf“ entsprechend eingepflegt!

14. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Hinweis zum Verfahrensstand:

Festsetzungen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung noch erarbeitet und im Verfahrensstand „Entwurf“ entsprechend eingepflegt!

15. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 3,00 m begrenzt. Das Gelände ist im Bereich der Grundstücksgrenzen an den natürlichen Verlauf anzupassen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

16. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

D) Hinweise

17. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

18. Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

19. Bepflanzung

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

20. Regenwasserbeseitigung – Hinweis auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Speichersdorf

Hinweis zum Verfahrensstand:
Inwieweit Versickerung für anfallende Regenwässer möglich ist, ggf. Rückhalte- oder Behandlungsmaßnahmen auf privater Seite erforderlich werden, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde noch geprüft. Die Ergebnisse hieraus werden im Verfahrensstand „Entwurf“ entsprechend eingepflegt!

21. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

Für den Fall einer erforderlichen Regenwasserrückhaltung (derzeit noch unklar!):
„Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.“

22. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

23. Grundwasser

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

24. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen

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, welches 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.

Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

25. Immissionen

26.1 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen

26.2 Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektronische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 Gewerbegebiet „Am Wirbenzer Weg“ in der Fassung vom

Speichersdorf, den

.....
Gemeinde Speichersdorf
Porsch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Grafenwöhr, den 15.10.2021

.....
Architektur- & Ingenieurbüro
Schultes GmbH