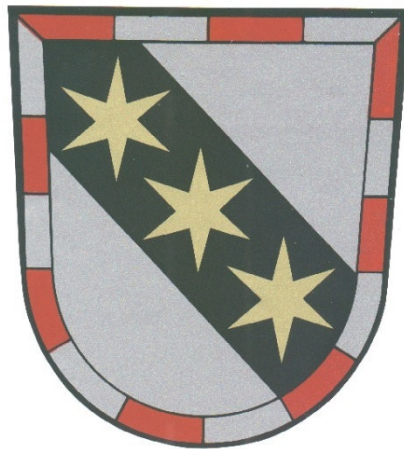


Gemeinde Speichersdorf, Lkr. Bayreuth

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



Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 13.12.2021

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: 09.12.2021

Formaler Hinweis: Das hier vorliegende „textliche Arbeitsdokument“ soll während des Aufstellungsverfahrens die Bearbeitung erleichtern. Spätestens **in der abschließenden Planfassung werden die hier gelisteten Inhalte (Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke) gemeinsam mit der Planzeichnung **zu einer „Urkunde“ zusammengeführt.****

INHALT

A) Planzeichnung

B) Präambel

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

C) 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 |
| 10.3 Abstandsflächen | 6 |
| 11. Einfriedungen | 7 |
| 12. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen | 7 |
| 13. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser | 7 |
| 14. Nutzung solarer Strahlungsenergie | 7 |
| 15. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen | 7 |
| 16. Grünordnerische Festsetzungen | 7 |
| 17. Ausgleichsmaßnahmen | 8 |
| 18. Auffüllungen und Abgrabungen | 9 |

D) Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--------------------|---|
| 19. Bodendenkmäler | 9 |
|--------------------|---|

E) Hinweise

20. Schutz des Mutterbodens	9
21. Bodenversiegelung, Versickerung von Niederschlagswasser	10
22. Bepflanzung	10
23. Planunterlagen	10
24. Altlasten	10
25. Grundwasser	10
26. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen	10
27. Immissionen	11

F) Verfahrensvermerk Bebauungsplan **12**

A) Planzeichnung

B) 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).

C) 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.

10.3 Abstandsflächen

Es gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die gesetzlichen Regelungen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

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.

Tore und Türen in der Einfriedung sind so anzuordnen, dass sie nicht zur Straßenseite hin aufschlagen.

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. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versickerung von Niederschlagswasser:

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik durch geeignete Versickerungsanlagen der vollständigen Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Ein Überlauf mit Anschluss am öffentlichen Kanal ist unzulässig.

14. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB):

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf Dachflächen wird zwingend vorgeschrieben. Eine quantitative Festsetzung hierzu erfolgt nicht.

15. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Hinweis zum Verfahrensstand:
Schallschutztechnische Festsetzungen (Lärmkontingentierung) werden derzeit noch erarbeitet und sind noch einzupflegen!**

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

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

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbauten Flächen liegen sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

Minimierungsmaßnahme

Entsprechend zeichnerischer Festsetzung sind im östlichen Randbereich des Gebietes die nachfolgenden Strukturen herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

Heckenstruktur mit 3 und 5 m Breite als Ortsrandeingrünung, Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna, es ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden,
Abschnittsweises auf den Stock setzen alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfläche, keine Düngung.

Heckensträucher:

zu verwendende Arten im Raster 1,5 x 1,5 m:

Pflanzgröße: v Str, oB, 100-150 cm

Salix caprea – Sal-Weide

Corylus avellana - Hasel

Acer campestre - Feldahorn

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hundsrose

Überhälter: 1 St. je 10 m lfm Heckenlänge

Carpinus betulus – Hainbuchen, STU 10-12

Acer campestre – Feld-Ahorn, STU 10-12

Prunus avium – Vogel-Kirsche, STU 10-12

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

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung:

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 2.618,40 m² (siehe Anlage 1).

Erforderliche Maßnahmen werden auf Fl.-Nr. 397, Gemarkung Speichersdorf entsprechende zeichnerischer Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

Ausgangszustand: intensiv genutztes Grünland

Ausgleichsfläche Nr. 1 mit 720 m²

Zielzustand:

Heckenstruktur mit 7 m Breite als Schutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna, es ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden,
Abschnittsweises auf den Stock setzen alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfläche, keine Düngung.

Heckensträucher:

zu verwendende Arten im Raster 1,5 x 1,5 m:

Pflanzgröße: v Str, oB, 100-150 cm

Salix caprea – Sal-Weide

Corylus avellana - Hasel

Acer campestre - Feldahorn

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose

Überhälter: 1 St. je 10 m lfm Heckenlänge
Carpinus betulus – Hainbuchen, STU 10-12
Acer campestre – Feld-Ahorn, STU 10-12
Prunus avium – Vogel-Kirsche, STU 10-12

Ausgleichsfläche Nr. 2 mit 1.908 m²

Zielzustand:

Dauerhafte artenreiche Wiesenstruktur mit 50 % Gräsern und 50 % Kräutern mittels autochthonem Saatgut als Insektennährfläche (Alternativ kann in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Weigl auch Wiesendrusch von einer geeigneten Wiese im Gemeindegebiet ausgebracht werden - Mahdgutübertragung)
Ansaatmischung mit Saatmenge 4 g/m²

Keine Düngung und Verwendung von Pestiziden

Die Mahd soll zweischürig ab dem 15.6. mit einer Höhe von 8 cm erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Es darf nicht gemulcht werden.

Es muss ein Messermähwerk verwendet werden. Kreiselmäherwerke sind verboten, weil sie fast alle Insekten töten.

10 % der Fläche sollen als Altgrasstreifen als Rückzugsort und zum Versamen über den Winter bis zur 1. Mahd im neuen Jahr stehen bleiben. Im ersten und zweiten Jahr an der Hecke und im dritten Jahr am Baugebiet.

18. 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.

D) Nachrichtliche Übernahmen

19. Bodendenkmäler

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

E) Hinweise

20. 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]

21. Bodenversiegelung, Versickerung von Niederschlagswasser

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

Für die festgesetzte Versickerung ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Im Einzelnen sind hier unter anderem die NWFreiV, TRENGW, TREN OG sowie einschlägige Technische Regeln zu beachten. Alle aufgeführten Vorschriften und Regelwerke liegen im Rathaus der Gemeinde Speichersdorf zur Einsichtnahme bereit. Ebenso die Ergebnisse der im Zuge der Bebauungsaufstellung durchgeführten Sickertests.

22. Bepflanzung

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

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

F) 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

..... (Siegel)
Gemeinde Speichersdorf
Porsch, 1. Bürgermeister

Grafenwöhr, den 13.12.2021

.....
Architektur- & Ingenieurbüro
Schultes GmbH