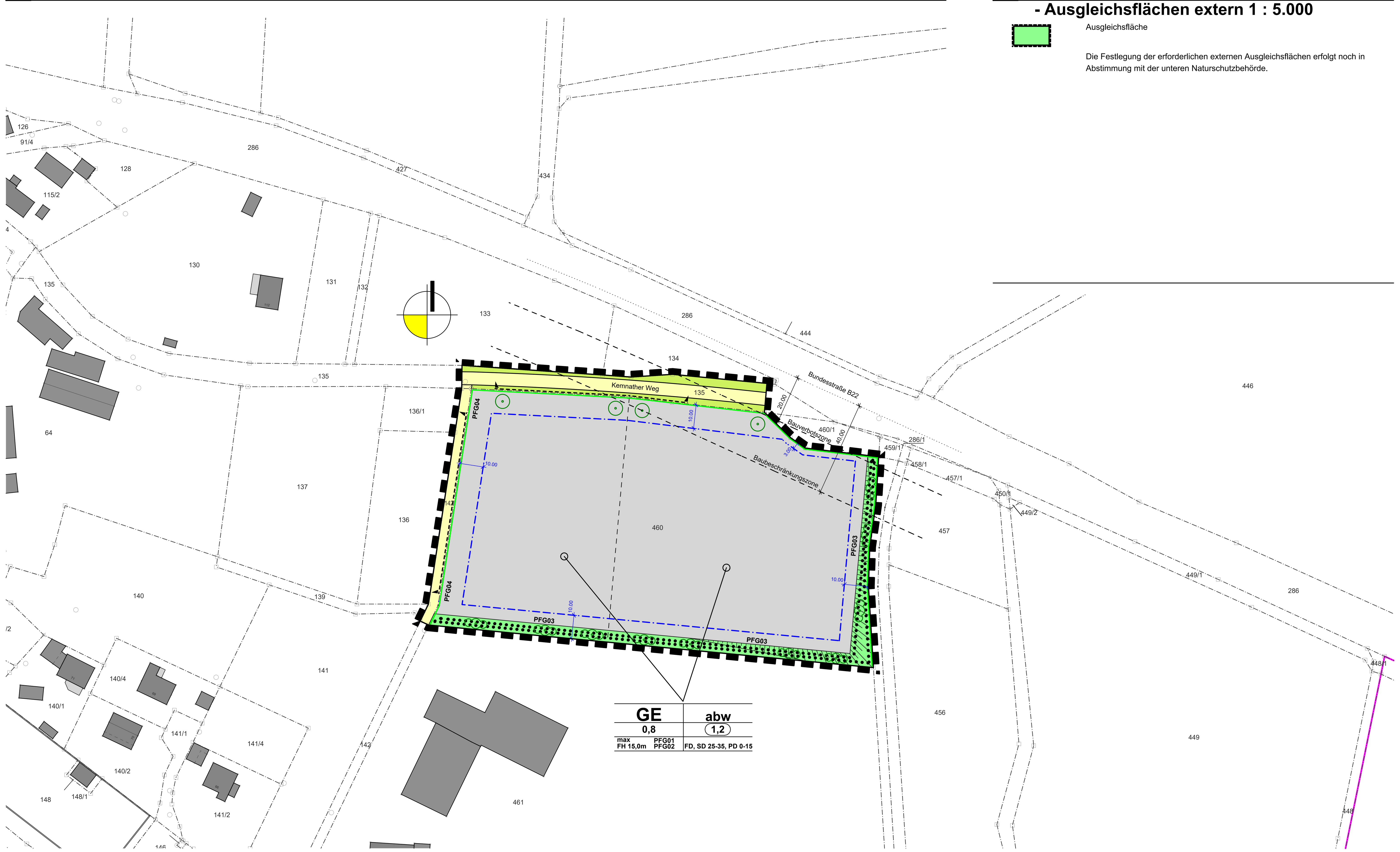
A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - Bebauungsplan 1 : 1.000



A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - Ausgleichsflächen extern 1 : 5.000

Ausgleichsfläche

Die Festlegung der erforderlichen externen Ausgleichsflächen erfolgt noch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN - Zeichenerklärung

1.0 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

1.1 **GE** Gewerbegebiet nach Punkt 1.0 [B] Textliche Festsetzungen — § 8 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO

2.1 z.B. (1,2) Geschoßflächenzahl

2.2 z.B. **0,8** Grundflächenzahl

2.3 z.B. **max FH 15,0** maximale Firsthöhe über Geländehöhe

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 u. (4) BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO

3.1 **abw** abweichende Bauweise nach Punkt 3.1 [B] Textliche Festsetzungen

3.2 Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.4 Ein- und Ausfahrtsbereich

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung — § 9 (1) 12 BauGB

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen (nach Bedarf)

5.2 Zweckbestimmung: nach Bedarf

6.0 Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

6.1 Verkehrsgrün

6.2 private und öffentliche Grünflächen

7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden — § 9 (1) 20 BauGB

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (interne Ausgleichsfläche)

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7.3 z.B. **PFG01** Pflanzgebote nach Punkt 7.2 [B] Textliche Festsetzungen

7.4 Anpflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a, 25b BauGB

7.4.1 Pflanzempfehlungen

Empfehlung für Bäume ohne Standortvorgabe nach Pkt. 7.2 bzw. für Hecken und Sträucher nach Pflanzliste 7.1 der textlichen Festsetzungen

8.0 Sonstige Planzeichen

8.1 Geltungsbereich — § 9 (7) BauGB

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grundstücksgrenzen

Bestand

Parzellierungsvorschlag

Kartenzeichen

z.B. 457/1 Flurnummer

Grenzstein / Grenzpunkt

Sonstige Kennzeichen

Hauptgebäude, bestehend

Nebengebäude, bestehend

3.3 Böschung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

GE Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

Unzulässig sind folgende in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Vergnügungsstätten

Zulässig sind folgende in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in den zeichnerischen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, wird für das in den zeichnerischen Festsetzungen ausgewiesene Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **0,8** festgesetzt.

Die Geschossflächenzahlen wird wie folgt festgesetzt: (1,2)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf **15,0m** festgesetzt. Das Höhenmaß bezieht sich auf die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 u. (4) BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO

3.1 Es wird die abweichende Bauweise (abw) festgesetzt:
Es gelten die Festlegungen für eine offene Bauweise nach § 22 (2) es sind jedoch Baukörper mit einer Länge >50 m zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen in den [A] Zeichnerischen Festsetzungen - Bebauungsplan dargestellt.

3.5 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen bestimmen sich nach der BayBO

4.0 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind in [A] Zeichnerische Festsetzungen - Bebauungsplan dargestellt.

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung — § 9 (1) 12 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung sind in [A] Zeichnerische Festsetzungen - Bebauungsplan dargestellt.

Die Festlegung erfolgt nach Bedarf.

6.0 Grünflächen

Die Grünflächen sind in [A] Zeichnerische Festsetzungen - Bebauungsplan dargestellt.

7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden — § 9 (1) 20, 25a, 25b BauGB

7.1 Pflanzlisten

7.1.1 Sträucher und Kleinbäume
* Acer campestre (Feldahorn)
* Cornus sanguinea (Hartriegel)
* Corylus avellana (Haselnuß)
* Euonimus europaeus (Pfaffenhütchen)
* Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
* Prunus spinosa (Schlehe)
* Rhamnus frangula (Faulbaum)
* Rosa canina (Hundsrose)
* Salix caprea (Salweide)
* Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
* Viburnum opulus (Wasserschneeball)

7.1.2 mittelwüchsige Bäume
* Carpinus betulus (Weißbuche)
* Prunus avium (Vogelkirsche)
* Pyrus pyraster (Wildbirne)
* Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

7.2 Pflanzgebote

7.2.1 **PFG01** **nicht befestigte Flächen:**
Die nicht befestigten GE-Flächen sind mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Richtwert: je 500 qm Grünfläche ein Laubbaum Umfang 18/20.
Empfehlung: nach Pflanzlisten 7.1.
Nicht zulässig sind Kiesgärten, Schottergärten und Kunstrasen.

7.2.2 **PFG02** **Rasenflächen:**
Rasenflächen sollen mit einer insektenfreundlichen Samenmischung angelegt werden.
Mind. 10 % der Rasenfläche darf nicht vor dem 15. Juni gemäht werden.

7.2.3 **PFG03** **Südliche und östliche Plangebietsgrenze:**
An den südlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets sind am Übergang zur freien Landschaft mindestens 5m breite dreireihige Strauchpflanzungen anzulegen.
Bepflanzung nach Pflanzlisten 7.1.1 und 7.1.2.

7.2.4 **PFG04** **Westliche Plangebietsgrenze:**
An der westlichen Grenze des Plangebiets sind am Übergang zur freien Landschaft außer im Bereich von Grunstückseinfahrten mindestens 5m breite dreireihige Strauchpflanzungen anzulegen.
Bepflanzung nach Pflanzlisten 7.1.1 und 7.1.2.

7.3 Grenzabstand der Pflanzungen
Baum- und Strauchpflanzungen bis 2 m Höhe sind mit einem Mindestgrenzabstand von 0,5 m zu pflanzen. Für Pflanzungen über 2 m Höhe sind mindestens 2 m Grenzabstand einzuhalten.

7.4 Ausgleichsflächen
Externe Ausgleichsflächen
Die Festlegung der erforderlichen externen Ausgleichsflächen erfolgt noch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

7.4.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt noch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

7.4.2 Ausgleichsflächen
Die externe Ausgleichsfläche wird unter [A] Zeichnerische Festsetzungen - Ausgleichsflächen dargestellt.

8.0 Sonstige Planzeichen

Der Geltungsbereich und weitere Planzeichen sind in [A] Zeichnerische Festsetzungen - Bebauungsplan dargestellt.

9.0 Gestalterische Festsetzungen

9.1 Dachform
Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

Flachdach (FD), Satteldach (SD) Neigung 25° - 35°, Pultdach oder gegengeneigtes Pultdach (PD) Neigung 0° - 15°

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

10.0 Sonstige Festsetzungen

10.1 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und geplant zu versickern oder - wenn dies nicht möglich ist - gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Hierzu sind oberirdische und unterirdische Anlagen zulässig.

10.2 Drainagewasser
Die Einleitung von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet, eine geordnete Versickerung hat hier auf dem Grundstück zu erfolgen.

10.3 Befestigte Flächen
Es wird empfohlen, befestigte Flächen versickerungsfähig auszuführen.

10.4 Abgrabungen und Auffüllungen
Abgrabungen und Auffüllungen sind im südöstlichen Bereich bis maximal 3,00m zulässig, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Emissionen

Die von der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen ausgehenden Beeinträchtigungen, wie Staubentwicklung oder Geruchsbelästigungen sind entschädigungslos zu dulden.

Auf die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der Bundesstraße B22 wird hingewiesen.

Für die Sicherstellung des Lärmschutzes ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Falls Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 nach BauNVO im Gebiet errichtet werden, sind sowohl Schallschutzfenster als auch Anordnung von Schlafräumen auf der schallabgewanden Seite erforderlich!

Denkmalschutzgesetz

Art 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, soweit der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil. so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C SONSTIGES

1.1 GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 22.04.2025
Umweltbericht vom 22.04.2025

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN:

Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

des Baugesetzbuches (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 03.07.2023.06.2022 (BGBl. 2023 I S. 176)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 Gesetz vom 23.122024 (GVBl. S. 619)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 "Wirbenz - Gewerbegebiet am Kemnather Weg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2025 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2025 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Speichersdorf, den ____________ Christian Porsch Erster Bürgermeister

---

Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom __.__.____, AZ ______ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel)
(Genehmigungsbehörde)

Bayreuth, den ____________ Unterzeichner/-in

Ausgefertigt

(Siegel)

Speichersdorf, den ____________ Christian Porsch Erster Bürgermeister

---

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Speichersdorf, den ____________ Christian Porsch Erster Bürgermeister

GEMEINDE SPEICHERSDORF

LANDKREIS BAYREUTH
REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

Bebauungsplan Nr. 60 "Wirbenz - Gewerbegebiet am Kemnather Weg"

mit integriertem Grünordnungsplan

Übersicht

Fassung

VORENTWURF

VORABZUG 15.04.2025

Planfertiger

horstmann + partner Part GmbB
Architekten | Stadtplaner | Ber. Ingenieur

Maßstab
Bebauungsplan 1 : 1000
(594x1189)

Datum
22.04.2025

Bearbeitet
fli

H/B = 594 / 1189 (0.71m²)