



### HINWEISE

**Immissionschutz**  
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen sollte mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abgestimmt werden. Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße B22 wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen sind ausgeschlossen.

**Brandschutz**  
Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

**Wasserrecht**  
Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFrelV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) müssen beachtet werden.

Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten.

### VERFAHENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in der Sitzung vom 10.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Kemnather Straße", Gemarkung Speichersdorf, im Normalverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2025 hat in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2025 hat in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 stattgefunden.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom XX.XX.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans vom XX.XX.2025 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am XX.XX.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in der Sitzung vom XX.XX.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2025 als Satzung beschlossen.

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

7. Ausgefertigt

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

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Speichersdorfer Rathaus zur 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 wird hingewiesen.

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

### PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Baulinie, Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

**9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)**

Grünflächen

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsgebäude

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (M) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

M - Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Die allgemein zulässige Nutzung der Tankstelle gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl und Geschossigkeit bestimmt.

Es werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Mf: GRZ 0,6

Die Geschossigkeit wird für das Baufeld in der Planzeichnung dargestellt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dadurch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Es werden entlang der Weidener bzw. Kemnather Straße Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

**Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Pflanzung von Bäumen  
Baumpflanzung im Planungsgebiet.

Folgende Arten sind festgesetzt:

- Spitzahorn Acer campestre 'Elsrijk'
- Feldahorn Tilia cordata
- Winterlinde Fraxinus ornus
- Blüten-Esche Carpinus betulus
- Hainbuche Tilia tomentosa
- Silber-Linde Sorte 'Lobel'
- Ulm-Hybride Corylus columna
- Baum-Hasel Sorbus aucuparia
- Eberesche Sorbus aria
- Mehlbeere Crataegus x lavalleyi 'Carrierei'
- Apfeldorn Ostrya carpinifolia
- Hopfen-Buche Juglans regia
- Walnuss
- regionale Obstsorten

Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16.

Rodung von Gehölzbeständen:  
Die zum Zwecke der Erschließung bzw. Durchführung von Bauvorhaben erforderliche Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. (29.) Februar zulässig.

Pflanzung von Sträuchern  
Pflanzung von niedrigen Hecken.

Folgende Arten sind festgesetzt:

- Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Liguster Ligustrum vulgare
- Hainbuche Carpinus betulus
- Kornelkirsche Cornus mas
- Rosmarin-Weide Salix rosmarinifolia
- Weigelia Weigela florida
- Schmetterlingsstrauch Buddlejia in Sorten
- Bartblume Caryopteris in Sorten

Zu pflanzen im Abstand von 1,2 m und in der Pflanzgröße: v Str, oB, 80-100 cm

Pflanzung von Kletterpflanzen

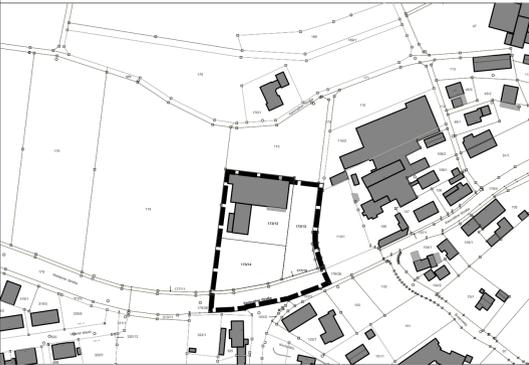
Folgende Arten sind festgesetzt:

- Kletter-Hortensie Hydrangea petiolaris
- Akebie Akebia quinata
- Geißblatt in Sorten Lonicera
- Hopfen Humulus lupulus
- Kiwi Actinidia arguta
- Clematis Clematis
- Kletterrosen in Sorten Rosa
- Pfeifenwinde Aristolochia macrophylla
- dornlose Brombeeren Rubus

Zu pflanzen im Abstand von 0,8 m und in der Pflanzgröße: v Str, oB, 80-100 cm.



**GEMEINDE SPEICHERSDORF**  
**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 27**  
**"Gewerbegebiet Kemnather Straße"**



Übersichtslageplan Geltungsbereich | M 1 : 2.500

Plangrundlage: Geobasisdaten des bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Lagesystem: ETRS89



M 1:500 | **VORENTWURF**  
Datum: 17.04.2025

**Verfahrensträger:**  
Gemeinde Speichersdorf  
Rathausplatz 1  
95469 Speichersdorf  
Tel. 09275 / 988-0  
poststelle@speichersdorf.bayern.de

**Planung:**  
UmbauStadt PartGmbH  
Cranachstraße 12  
95423 Weimar  
Tel. 03643-808432  
mail@umbaustadt.de

..... Porsch, Bürgermeister Speichersdorf

..... Dittmar, UmbauStadt PartGmbH