



HINWEISE

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Kemnather Straße“
Diese Änderung des Bebauungsplans regelt die Bebauung innerhalb des Änderungsbereichs abschließend. Sämtliche bisher geltende Festsetzungen treten im Änderungsbereich außer Kraft.

Vertrauensschutz
Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kemnather Straße“ gilt für die Eigentümer der einbezogenen Flurstücke ein Vertrauensschutz, der in Abwägungsprozessen zu würdigen ist.

Immissionsschutz
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 Bauasträger 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.

Niederschlagswasser
Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,
- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Schmutzwasser
Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Speichersdorf gilt bis 31.12.2042. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
§ 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten.

Barrierefreiheit
Insbesondere in Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsbetrieben ist die barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Flächen wichtig. Zunächst sind die allgemeinen Regelungen der DIN 18040-3 zur Gestaltung von Gehwegen (s. 5.1 DIN 180-40-3) zu beachten. In diesem Zusammenhang muss z.B. die Mindestbreite, die Längs- und Querneigung und die Oberflächenbeschaffenheit berücksichtigt werden.

Bodendenkmalflegerische Belange
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 02.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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 17.04.2025 hat in der Zeit vom 14.07.2025 bis 29.08.2025 stattgefunden.

3. 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 17.04.2025 hat in der Zeit vom 14.07.2025 bis 29.08.2025 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 13.10.2025 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am XX.XX.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2025 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.

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in der Sitzung vom XX.XX.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

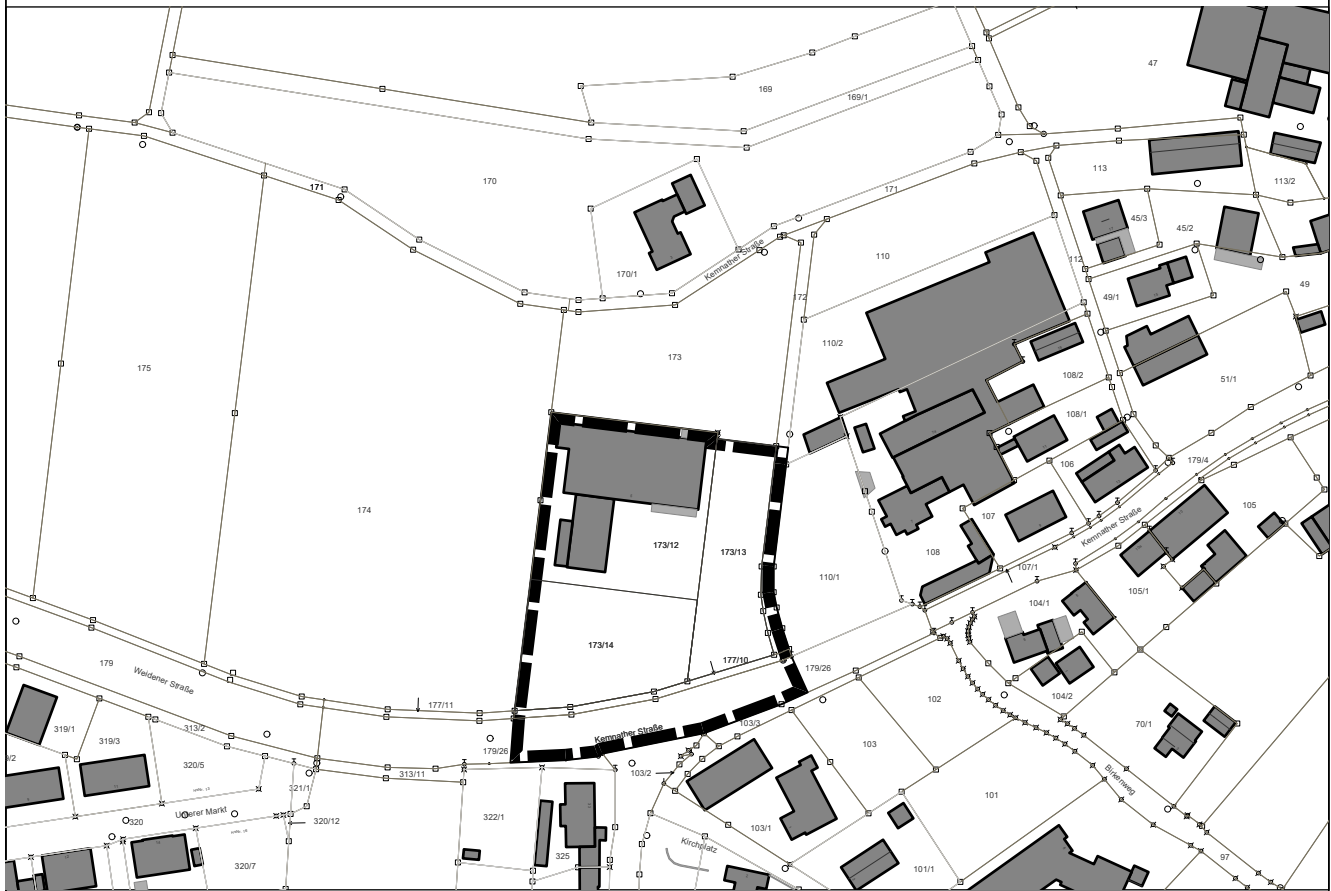
Speichersdorf, Porsch, Bürgermeister (Siegel)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN																																																														
<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)</p> <div><div></div>Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</div>	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (M) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.</p>																																																														
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <div><div>II</div>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</div>	<p>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 Vergnügungsstätten 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.</p>																																																														
<p>3. Baulinie, Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <div><div><div>o</div>offene Bauweise</div><div><div></div>Baulinie</div><div><div></div>Baugrenze</div></div>	<p>Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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.</p>																																																														
<p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)</p> <div><div></div>öffentliche Straßenverkehrsflächen</div> <div><div></div>Straßenbegrenzungslinie</div> <div><div></div>öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich</div>	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl und Geschossigkeit bestimmt.</p> <p>Es werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:</p> <p>MI: GRZ 0,6</p> <p>Die Geschossigkeit wird für das Baufeld in der Planzeichnung dargestellt.</p>																																																														
<p>9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)</p> <div><div></div>Grünflächen</div>	<p>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.</p>																																																														
<p>15. Sonstige Planzeichen</p> <div><div></div>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</div> <div><div></div>Bestandsgebäude</div>	<p>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.</p>																																																														
<p>Nutzungsschablone</p> <table><tr><th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th></tr><tr><th>GRZ</th><th>Bauweise</th></tr><tr><td colspan="2">Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</td></tr></table>	Art der baulichen Nutzung		GRZ	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Es werden entlang der Weidener bzw. Kemnather Straße Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.</p>																																																								
Art der baulichen Nutzung																																																															
GRZ	Bauweise																																																														
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß																																																															
	<p>Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>Pflanzung von Bäumen Baumpflanzung im Planungsgebiet.</p> <p>Folgende Arten sind festgesetzt:</p> <table><tr><td>- Spitzahorn</td><td>- Sorten 'Cleveland' und 'Emerald Queen'</td></tr><tr><td>- Feldahorn</td><td>- Acer campestre 'Eisrijk'</td></tr><tr><td>- Winterlinde</td><td>- Tilia cordata</td></tr><tr><td>- Blüten-Esche</td><td>- Fraxinus ornus</td></tr><tr><td>- Hainbuche</td><td>- Carpinus betulus</td></tr><tr><td>- Silber-Linde</td><td>- Tilia tomentosa</td></tr><tr><td>- Ulmen-Hybride</td><td>- Sorte 'Lobel'</td></tr><tr><td>- Baum-Hasel</td><td>- Corylus colurna</td></tr><tr><td>- Eberesche</td><td>- Sorbus aucuparia</td></tr><tr><td>- Mehlbeere</td><td>- Sorbus aria</td></tr><tr><td>- Apfeldorn</td><td>- Crataegus x lavalley 'Carrierei'</td></tr><tr><td>- Hopfen-Buche</td><td>- Ostrya carpinifolia</td></tr><tr><td>- Walnuss</td><td>- Juglans regia</td></tr><tr><td>- regionale Obstsorten</td><td></td></tr></table> <p>Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16.</p> <p>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.</p> <p>Pflanzung von Sträuchern Pflanzung von niedrigen Hecken.</p> <p>Folgende Arten sind festgesetzt:</p> <table><tr><td>- Rote Heckenkirsche</td><td>- Lonicera xylosteum</td></tr><tr><td>- Liguster</td><td>- Ligustrum vulgare</td></tr><tr><td>- Hainbuche</td><td>- Carpinus betulus</td></tr><tr><td>- Kornelkirsche</td><td>- Cornus mas</td></tr><tr><td>- Rosmarin-Weide</td><td>- Salix rosmarinifolia</td></tr><tr><td>- Weigelia</td><td>- Weigela florida</td></tr><tr><td>- Schmetterlingsstrauch</td><td>- Buddlejia in Sorten</td></tr><tr><td>- Bartblume</td><td>- Caryopteris in Sorten</td></tr></table> <p>Zu pflanzen im Abstand von 1,2 m und in der Pflanzgröße: v Str, oB, 80-100 cm</p> <p>Pflanzung von Kletterpflanzen</p> <p>Folgende Arten sind festgesetzt:</p> <table><tr><td>- Kletter-Hortensie</td><td>- Hydrangea petiolaris</td></tr><tr><td>- Akebie</td><td>- Akebia quinata</td></tr><tr><td>- Gelblatt in Sorten</td><td>- Lonicera</td></tr><tr><td>- Hopfen</td><td>- Humulus lupulus</td></tr><tr><td>- Kiwi</td><td>- Actinidia arguta</td></tr><tr><td>- Clematis in Sorten</td><td>- Clematis</td></tr><tr><td>- Kletterrosen in Sorten</td><td>- Rosa</td></tr><tr><td>- Pflefenwinde</td><td>- Aristolochia macrophylla</td></tr><tr><td>- dornenlose Brombeeren</td><td>- Rubus</td></tr></table> <p>Zu pflanzen im Abstand von 0,8 m und in der Pflanzgröße: v Str, oB, 80-100 cm.</p>	- Spitzahorn	- Sorten 'Cleveland' und 'Emerald Queen'	- Feldahorn	- Acer campestre 'Eisrijk'	- Winterlinde	- Tilia cordata	- Blüten-Esche	- Fraxinus ornus	- Hainbuche	- Carpinus betulus	- Silber-Linde	- Tilia tomentosa	- Ulmen-Hybride	- Sorte 'Lobel'	- Baum-Hasel	- Corylus colurna	- Eberesche	- Sorbus aucuparia	- Mehlbeere	- Sorbus aria	- Apfeldorn	- Crataegus x lavalley 'Carrierei'	- Hopfen-Buche	- Ostrya carpinifolia	- Walnuss	- Juglans regia	- regionale Obstsorten		- 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	- Kletter-Hortensie	- Hydrangea petiolaris	- Akebie	- Akebia quinata	- Gelblatt in Sorten	- Lonicera	- Hopfen	- Humulus lupulus	- Kiwi	- Actinidia arguta	- Clematis in Sorten	- Clematis	- Kletterrosen in Sorten	- Rosa	- Pflefenwinde	- Aristolochia macrophylla	- dornenlose Brombeeren	- Rubus
- Spitzahorn	- Sorten 'Cleveland' und 'Emerald Queen'																																																														
- Feldahorn	- Acer campestre 'Eisrijk'																																																														
- Winterlinde	- Tilia cordata																																																														
- Blüten-Esche	- Fraxinus ornus																																																														
- Hainbuche	- Carpinus betulus																																																														
- Silber-Linde	- Tilia tomentosa																																																														
- Ulmen-Hybride	- Sorte 'Lobel'																																																														
- Baum-Hasel	- Corylus colurna																																																														
- Eberesche	- Sorbus aucuparia																																																														
- Mehlbeere	- Sorbus aria																																																														
- Apfeldorn	- Crataegus x lavalley 'Carrierei'																																																														
- Hopfen-Buche	- Ostrya carpinifolia																																																														
- Walnuss	- Juglans regia																																																														
- regionale Obstsorten																																																															
- 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																																																														
- Kletter-Hortensie	- Hydrangea petiolaris																																																														
- Akebie	- Akebia quinata																																																														
- Gelblatt in Sorten	- Lonicera																																																														
- Hopfen	- Humulus lupulus																																																														
- Kiwi	- Actinidia arguta																																																														
- Clematis in Sorten	- Clematis																																																														
- Kletterrosen in Sorten	- Rosa																																																														
- Pflefenwinde	- Aristolochia macrophylla																																																														
- dornenlose Brombeeren	- Rubus																																																														



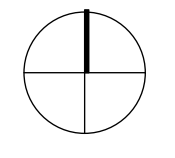
GEMEINDE SPEICHERSDORF

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 | **ENTWURF**
Datum: 13.10.2025

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

Planung:
UmbauStadt PartGmbH
Cranachstraße 12
99423 Weimar
Tel. 03643-808432
mail@umbaustadt.de

..... Porsch, Bürgermeister Speichersdorf

..... Dittmar, UmbauStadt PartGmbH