

## PLANZEICHNUNG



## 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.

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

**Immissionsschutz**  
Bei der Neuerichtung 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.

**Niederschlagswasser**  
Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbesetzung 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 Dictheit 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.

**Boden Denkmalpflegerische 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 02.07.2023 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 13.10.2025 bis 29.08.2025 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 13.10.2025 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung des Entwurfs 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 sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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.

7. 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

## 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 Vollgeschoisse 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

5. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich

Grünflächen

## 15. Sonstige Planzeichen

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

Bestandsgebäude

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	

Zahl der Vollgeschoisse als Höchstmaß

Grundordnung  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzung von Bäumen  
Baumpflanzung im Planungsgebiet.

Folgende Arten sind festgesetzt:

- Spitzahorn
- Feldahorn
- Winterlinde
- Blüten-Esche
- Hainbuche
- Silber-Linde
- Ulmen-Hybride
- Baum-Hasel
- Eberesche
- Schneeball
- Apfelbaum
- Hopfen-Buche
- 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 Heckenrosche
- Liguster
- Hartrieche
- Mandelrosche
- Rosmarin-Weide
- Weigelie
- Schmetterlingsstrauch
- Bartblume

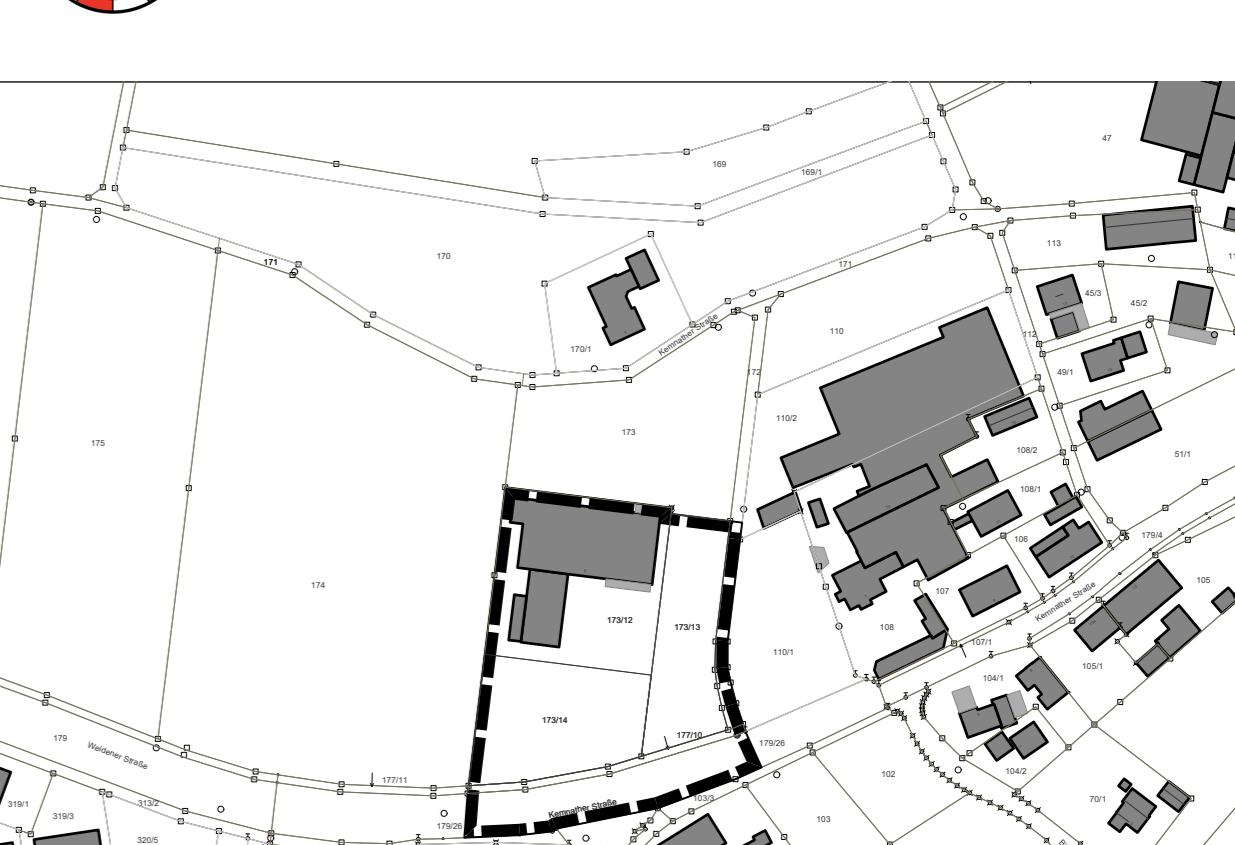
Zu pflanzen im Abstand von 1,2 m und in der Pflanzgröße: v Str, oB, 80-100 cm

## Pflanzung von Kletterpflanzen:

Folgende Arten sind festgesetzt:

- Kletter-Hortensie
- Akazie
- Geißblatt in Sorten
- Hopfen
- Kiwi
- Clematis in Sorten
- Kletterrosen in Sorten
- Pfeifenwinde
- domänenlose Brombeeren

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

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

Obersichtsplan Geltungsbereich | M 1 : 2.500  
Plangrundlage: Geobasisdaten des bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Lage system: ETRS89

M 1:500 | ENTWURF  
Datum: 13.10.2025  
  
Verfahrensträger:  
Gemeinde 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