PRÄAMBEL

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Logistikzentrum südlich der WUN 14 (EDEKA)" der Stadt Marktredwitz wurde am xx.xx.xxxx gefasst. Die Fassung des Bebauungsplanes besteht aus dieser Planzeichnung mit Textteil vom 06.07.2026, welcher Begründung und Umweltbericht vom 06.07.2026 als Ausfertigungsfähige Anlagen.

Rechtsgrundlagen
Die gesetzlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
b) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176) geändert worden ist
c) **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Die gesetzlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen maßgebend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Tholau:
100, 107 TF, 109 TF, 113, 113/4, 114 TF, 121 TF, 122 TF, 134/1, 458 TF

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet (SO) „Logistik" (§11 BauNVO)
Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zur Durchführung von Speditions-, Lager- und Frachtfuhrtätigkeiten einschließlich aller dazugehörenden Nebentätigkeiten. Es sind somit insbesondere solche Betriebe zulässig, die die Funktionen Anlieferung, Zwischenlagerung, Kommissionierung / Konfektionierung und Auslieferung von Gütern erfüllen. Ergänzend zu den o.g. Betrieben und Anlagen sind die für Logistikbetriebe notwendigen verkehrsregelnden Dienstleistungsbetriebe wie Fuhrparkbetriebe mit den Funktionen Wartung, Reparatur, Tanken, Garagen sowie Verwaltungs-, Sozial- und Verpflegungsräume bzw. -gebäude zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet:
Max. zul. Grundflächenzahl: 0,8
Max. Vollgeschoße (Art. § Abs. 3 BauBO):
SO_1 550,00 m ü.NN (SO_1 529,00 m ü.NN (Nebenanlagen….))
SO_2 565,00 m ü.NN (SO_2 535,00 m ü.NN)
SO_3 550,00 m ü.NN (SO_3 529,00 m ü.NN)
Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzungen ist der Höhenfestpunkt 5938 1012
Die oberste Begrenzung bei Flachdachgebäuden ist Oberkante Attika. Bei geneigtem Flachdachform zählt die Oberkante des OK geschlossene Brüstung (ohne Umwehrungen gehören nicht zur Außenwand und sind somit nicht anzurechnen).
Bei geneigten Dächern ist die oberste Begrenzung die Oberkante Dachfirst.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es wird eine Bauweise a, E abweichend eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Wie offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch sind Gebäude auch über 50 m Länge zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl definiert. Die Abstandsflächen bestimmen sich nach Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon ist es zulässig die Zaunanlage mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,5 m über Gelände mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken zu errichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Ein Vorsteren von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur zulässig, wenn es sich um Anlagen zur Stellplatzüberdachung, Garagen, Container, Solarcarports und Vergleichbares sind innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,dn}$ in dB(A) nach DIN 45691 weder tags (0.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,dn}$ in dB	
	Tag (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
SO 1	64	49
SO 2	64	49
SO 3	66	51
SO 4	60	45
SO 5	68	53
SO 6	69	54

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F mit dem Ursprung x = 721600 / y = 5546906 (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,dn}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,dn}$:

Richtungssektor k (Nord: α = 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,dn}$ in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (119,5° – 124,5°)	+9	+9
B (124° – 140,5°)	+3	+3
C (140,5° – 159,5°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für immissionsorte j in Richtungssektor k $L_{ij,k}$ durch $L_{ij,k} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Direkte Zufahrten auf die W14 sind nicht zulässig.
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Container, Solarcarports und Vergleichbares sind innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen etwas zulässig.
Die Richtlinien für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Stadt Marktredwitz sind in Geltungsbereich zu beachten.
7. Geblendgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Die Verwendung von glänzenden, spiegelnden und reflektierenden Farben und Materialien an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
Die Gestaltung der Außenfassade ist mit dem Landratsamt zu abstimmen. Mit der Einreichung des Bauantrages sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen vorzulegen:
- Photovoltaik/Solanzlung
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig
8. Werbeanlagen/Beleuchtung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig.
- Die Werbung darf nur an der Stätte der Leistung sind zulässig.
- Werbeanlagen oberhalb der Attikahöhe sind unzulässig. (Ausnahme Photovoltaikanlagen)
- Werbeanlagen mit Blinklicht oder Blinklicht sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab, Anordnung, Material und Farbe in die Gesamtarchitektur des Gebäudes eingliedern.
- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit gegenüber und die Sicherheit und Leichtigkeit Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
- Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- Die Werbeanlagenrichtungen sind auf das zumgrad erforderliche Maß zu beschränken.
- Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für den Autobahnverkehr und den Verkehr auf angrenzenden Straßen entsteht.
- Gegen Auffahrung und Blendung ist die Umgebung, als auch der Himmel abzuschirmen.
9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen der Sondergebietsfläche sind zulässig.
Einfriedungen müssen folgende Mindestabstände und Ausnahme 1: impermeable Wildschutzzaun
Ausnahme 2: Ausgleichsfläche A1 (Ausgleichsmaßnahmen)

Art:	Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun.
Höhe:	max. 2,50 m ab Ok fertiges Gelände.
Sockel:	Ihre sind so weit von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen, dass sowohl Staurauh auf dem eigenen Grundstück verbleibt.
Zaunsockel:	unzulässig, es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Stützen erlaubt.
Bodenabstand:	min. 10 cm.

10. Leitungsversorgung/Entsorgung
Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach §9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Die erforderliche Löschwassermenge ist über Hydranten und andere genomte Löschwasserentnahmestellen sicherzustellen.
Zusatzt:
Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m zügig befahren werden können (Zufahrt mind. 3,5 m).
Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bäume/Sträucher oder sonstige Einbauten beeinträchtigt werden. Zugangsmöglichkeiten auf das Gelände sind für die Feuerwehr jederzeit sicherzustellen. Bei einer Einfriedung des Geländes sind ausreichend Zugangsmöglichkeiten für die Feuerwehr sicherzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11. Geländeveränderungen im Planungsgebiet
- Zu jedem Baumantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der die Höhenlage und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.
- Stützmauern sind zulässig (vgl. Schnittzeichnung).
- Im Anschluss an Nachbargrundstücken darf das ursprüngliche Geländeniveau nicht verändert werden
- Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.
12. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Bei Niederschlagswasser ist dieses so zu sammeln und anzuleiten, dass es Regenrückhalte- bzw. Sickeranlagen zuzuführen (Gestrosseite Entleitung in die Rösla) vorgenommen. Hierfür wasserrechtliches Verfahren notwendig, in welchem die Details festgelegt werden).
Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwasser darf weder von der Straße aus noch von den Grundstücken auf die Straßen (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßenmäuler) nicht zugeführt werden.
13. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Im Bereich der Einmündungen in übergeordnete Straßen sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße liegen, ständig freizuhalten und freizuhalten.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 5 BauGB)
14.1. Grünordnungsfestsetzungen
Folgende Ökologische Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan zugeordnet:
Privates Ökokonto Peller – 10.10.2022
FLNr. 771 Gemarkung Franken, Gemeinde Weißenstadt
Naturraum D48
58.820 WP entspricht 5.882 m²
Privates Ökokonto Greger – ID: 1120001
FLNr. 176, 178, 218, 219, 221 Gemarkung Erkersreuth, Gemeinde Selb
Naturraum D48
185.627 WP entspricht 18.562,7 m²
14.2. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Es wird eine Berechtigtheit durch eine Sachverständige Person (Ökologische Baubegleitung) über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Erträgskontrolle ohne Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde festgesetzt. Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.
Ausnahme 1: Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen sind zurückzubauen.
Die Dürngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist bei allen Ausgleichsflächen nach der Herstellung untersagt. Ausnahme hierbei sind die Ausgleichsflächen mit Ziel extensives Grünland/Hecke/Einzelbäume/Säume angestellt. Sollte sich nach einer Anwachsphase der Bestand nicht entwickeln, ist durch entsprechende Vorgehensweise eine Anreicherung der Flächen mittels eines Naturgemäßen (Schnitt/gut, Dosiertes Einbringen von Mulch).
Die Bereichungen des Ausgleichsbedarfs sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsflächen sind so herzustellen und anzulegen, dass sie dauerhaft und in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landesamt für Umwelt dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.
Pflanzauswahl gemäß Pflanzliste ass 15.1.
14.1.1. Fläche (B112 Bestandsplan) Ökologisches Grünland
Der Boden muss so gestaltet sein, damit die Pflanzungen möglich sind. Es ist eine gequbtete Baum-Strauchpflanzung zu entwickeln. Sickerstützgräben dürfen den Pflanzungen sind zulässig und bilden eine Strukturanreicherung.
Die Pflanzung erfolgt mit einer Pflanzdichte von 1,5 x 1,5 m in Gruppen von mind. 18 Pflanzen. Nach Möglichkeit sind bei Strukturen mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
Der Baumanteil der Heckenpflanzung in diesem Bereich hat 20 % zu betragen. Zwischen den Gruppen kann sich durch Sukzession weiter entwickeln, eine Strukturanreicherung ist zulässig.
14.2. Einzelbaumpflanzung (B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen) (Berechnung 40 m² je Baum)
Pflanzung von mind. 238 Bäumen I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Planeintragung (Verschiebung einzelner Bäume um max. 5 m zulässig)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A3: Extensiv genutztes Grünland (auf Ackerstandort bzw. Rohboden/standort) (G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland)
Der Boden muss so gestaltet sein, damit die Ansaat möglich ist (auch Rückbau von Wegen). Anfrau einer stickstoffarmenden Frucht auf Ackerstandort im ersten Jahr. Ansaat mit Regiosaatgut. Ausnahme: Bei Ackerstandorten ist die Neuanpflanzung 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge, u. Vogtland).
Das Saatgut kann mit trockenem Sand, Sägemehl oder noch besser mit Sojaschrot auf 10g/m² (100 kg/ha) gestreut werden. Damit wird eine gleichmäßige Ausaat der feinen Samen erzielt.
Die Pflege im ersten Jahr nach Aussaat ist dem Aufwuchs anzupassen. Unerwünschte Wildkräuter und Grassamen, die nach der Aussaat schneller aufkeimen (Gänsedistel, Kodeich, Kleiteinäßkraut, Ackerdistel) müssen zu entfernen.
Wenn diese beginnen, die empfindlichen Magensaen-Keimlinge zu überwachsen, muss gemäht werden. Dies ist im ersten Jahr immer zu wiederholen, so oft die „Konkurrenten" überhandnehmen. Ab dem 2. Jahr nach der Ansaat kann die gewünschte Nutzung stattfinden.
Ausaatstärke: zwischen Mai und Ende Mai, oder von Ende August bis November. Ab dem 2. Jahr nach Ansaat ist die Wiese mindestens 2-mal zu mähen und das Mahdgut abzufuhr zu pflegen.
Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 31. Oktober erfolgen.
Es sind 20 % als abgestorbene Stängel und Samenstände Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Abgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen.
Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen.
Die Abgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken.
Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.
A4: Extensiv genutztes Grünland (G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland)
Pflege durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr.
Zudem ist das bestehende Feldgehölz zu erhalten (B213 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - Alte Ausprägung).
Die Pflanzung erfolgt im Norden mit zurückzubauen und mit einer Landschaftsraseneinsaat zu begrünen.
14.3. Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf Basis der saP ist ein Artenschutzkonzept zu entwickeln, welches vor Baubeginn die erste Brutperiode abzustimmen und dringlich zu umsetzen ist. Ökologische Baubegleitung ist durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist die ortsbezogenen Artenschutzmaßnahmen zu Dokumentieren.
14.3.1 CEF Maßnahmen
14.3.1.1 Zeitpunkt
Die Maßnahmen müssen vor dem Eingriff hergestellt und funktionsfähig sein Beschreibt/Ziel an die Untere Naturschutzbehörde.
14.3.1.2 Vögel und Fledermäuse
- Pro zu rodenden Höhlenbaum bzw. Baum mit rindenabrissen, Spalten o.ä. sind 3 Fledermauskästen und 3 Nistkasten für höhlenbrütende Vogelarten in nahem Umgraf anzubringen.
Auswahl, Wartung und Pflege durch Fledermausspezialisten notwendig.
- Wird in der Revier der Gottesanbeterin nachgewiesen, ist ein Ersatzhabitat an andere Stelle einheimisches und ausreichend Nahrungsangebot herzustellen. Ausnahme zum Heckenpflanzungen (Ersatz in den Ausgleichsflächen).
Die Maßnahmen müssen vor dem Eingriff hergestellt und funktionsfähig sein mit Beschreibung/Ziel an die Untere Naturschutzbehörde.
14.3.3 Haselmaus
An den Seiten, an denen Gehölzrodungen und Bodenbewegungen geplant sind, müssen die Tiere rechtzeitig durch eine biologische Fachkraft abgefangen und in ein geeignetes Habitat umgesiedelt werden.
14.3.4 Wiesen- und Ackervogel
Für den Ausgleich der 5 Brutpaare der Feldlerche und der Wiesenschaftstelze sind verschiedene Maßnahmen möglich. Je nach der Qualität (Lage, Größe, Bewirtschaftung, randliche Störeffekte) der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen müssen die Maßnahmen umgesetzt werden (Festlegung in gesonderten Artenschutzgutachten).
Ackerbrachen einrichten, bewirtschaftete Ackerflächen mit einem erweiterten Saatenhandelsgemisch versehen, Ackerrandstreifen, Ackerrandstreifen oder Grünlandbrachen extensiv bewirtschaften.
Das Konzept kann jährlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden.
14.3.2 Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung
14.3.2.1 Bäume, Gebüsche und Gehölze außerhalb des Waldes
Fällung nur in der Zeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar zulässig
Kontrolle zu rodender Höhlenbäume auf höhlenbrütende Fledermaus- und Vogelarten, falls Rodungen anstehen.
Kontrolle zu rodender Bäume mit Rindenabrissen, Spalten o.ä. auf Fledermausquartiere.
14.3.2.2 Entfernen der Wurzelstöcke
Nach der Frostperiode, um Winterquartiere nicht zu beeinträchtigen.
14.3.2.3 Wiesen und Felder
Baufeldräumung zwischen Anfang August und Ende Februar. Oder Vergrämung der Brutvögel ab Mitte März. (Ausnahme nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig).
14.3.2.3 Beleuchtung
Das Beleuchtungsniveau ist auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß zu begrenzen.
Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
Leuchtkörper (LED) sind bevorzugt einzusetzen.
Keine Beleuchtung des angrenzenden Feldwieses.
Die Beleuchtung an Siedlungs- und Gewässerrändern oder in den Kern-Nachtzunden ist zu reduzieren oder ganz abzuschalten bzw. die Lichtintensitäten zu den Flugzeiten der Tiere zu minimieren.
Unnötige Lichtemissionen, wie die direkte Abstrahlung in den Nachthimmel, ist durch zielgenau ausgerichtete und abgeschirmte Leuchten zu vermeiden.
Keine Beleuchtung an Flugrouten der Fledermäuse.
15. Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich Bebauungsplan
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße WUN14
Emissionsbezugsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Stützmauer
Sichtdreieck, Schenkellänge L= 200 m
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet (SO Logistik) (§11 Abs. 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone SO	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe / max. Höhe der Nebenanlagen
Bauweise	Emissionskontingent L_{EK} in dB

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
a abweichende Bauweise
4. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
F+R Fuß- und Radweg
B Betriebszufahrt
F Feuerwehrzufahrt
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
überirdisch mit Leitungsausübungsbereich beidseitig (110 kV)
9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
RRB Regenrückhaltebecken
Graben (Ausführung gemäß wasserrechtlicher Genehmigung)
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft
13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs.2 Nr.10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung
Ausgleichsfläche
Säume / Ranken / Altgras
Feuchtwiese, zu erhalten
Naidel-Misch-Wald, zu erhalten
Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte, zu erhalten
20 m Beeinträchtigungszone zur Kreisstraße WUN14
Feldgehölze, zu erhalten
Hecke/Feldgehölz, zu pflanzen
Einzelbaum, zu erhalten
Einzelbaum, zu pflanzen - standortgebunden
Einzelbaum, zu pflanzen - möglicher Standort

Nutzungsschablone SO_1
Sonstiges Sondergebiet (SO) Logistik
GRZ / GFZ 0,8 / -
Bauweise a
L_{EK} tags/ nachts
SO_1 64,00 in L/NN
SO_1 49,00 in L/NN

Nutzungsschablone SO_2
Sonstiges Sondergebiet (SO) Logistik
GRZ / GFZ 0,8 / -
Bauweise a
L_{EK} tags/ nachts
SO_2 64,00 in L/NN
SO_2 49,00 in L/NN

Nutzungsschablone SO_3
Sonstiges Sondergebiet (SO) Logistik
GRZ / GFZ 0,8 / -
Bauweise a
L_{EK} tags/ nachts
SO_3 66,00 in L/NN
SO_3 51,00 in L/NN

Nutzungsschablone SO_4
Sonstiges Sondergebiet (SO) Logistik
GRZ / GFZ 0,8 / -
Bauweise a
L_{EK} tags/ nachts
SO_4 60,00 in L/NN
SO_4 45,00 in L/NN

Nutzungsschablone SO_5
Sonstiges Sondergebiet (SO) Logistik
GRZ / GFZ 0,8 / -
Bauweise a
L_{EK} tags/ nachts
SO_5 68,00 in L/NN
SO_5 53,00 in L/NN

Nutzungsschablone SO_6
Sonstiges Sondergebiet (SO) Logistik
GRZ / GFZ 0,8 / -
Bauweise a
L_{EK} tags/ nachts
SO_6 69,00 in L/NN
SO_6 54,00 in L/NN

Höhenfestpunkt 5938 1012 (Bezugspunkt)

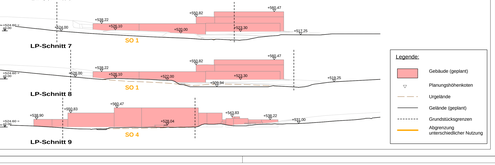
Höhenpunkte (Auszug):
SO6 LEK Tags / nachts 69 dB / 54 dB
SO5 LEK Tags / nachts 68 dB / 53 dB
SO4 LEK Tags / nachts 60 dB / 45 dB
SO3 LEK Tags / nachts 66 dB / 51 dB
SO2 LEK Tags / nachts 64 dB / 49 dB
SO1 LEK Tags / nachts 64 dB / 49 dB
IOE Überhöhung, Mi (PMP)
Seitze A 1:100 (1 = 0 dB)
IOT1 Überhöhung, MI (PMP)
IOS Überhöhung, MI (PMP)
IOL Außenbereich, MI (PMP)
Seitze B 1:100 (1 = 0 dB)
Seitze C 1:100 (1 = 0 dB)
IOK Lorenzreuth, WR (B-Plan)
IOG Lorenzreuth, WR (B-Plan)
IOH Lorenzreuth, WA (B-Plan)
SO 1
SO 2
SO 3
SO 4
SO 5
SO 6
+10,00 = 524,60 m ü. NN
+8,00 = 524,60 m ü. NN
+10,00 = 524,60 m ü. NN
+10,00 = 524,60 m ü. NN
+8,00 = 524,60 m ü. NN
+10,00 = 524,60 m ü. NN
+11,50 = 523,35 m ü. NN
+10,00 = 524,60 m ü. NN

„Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

PLANLICHE HINWEISE

Biotopkartierung Flachland (nachrichtlich übernommen)
Landschaftsschutzgebiet LSG-00449 (ID: "Fichtelgebirge" (nachrichtlich übernommen)
Oberflächenkataster (nachrichtlich übernommen)
Bestandsgebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)
Mittelspannungskabel, 20 kV
Mast
Höhenlinien (bestand)
Höhenkoten (geplant)
mögliche Planung
Verlegung der 20 kV-Leitung
neue Lage der 20 kV-Leitung
Gasleitung
möglicher Zaunverlauf
Maßnahmenbeschriftung (übernommen aus den wasserrechtlichen Unterlagen vom August 2024)

Schnitte M 1:2000


LP-Schnitt 1
LP-Schnitt 2
LP-Schnitt 3
LP-Schnitt 4
LP-Schnitt 5
LP-Schnitt 6
LP-Schnitt 7
LP-Schnitt 8
LP-Schnitt 9
SO 1
SO 2
SO 3
SO 4
+524,60
+523,60
+522,30 m ü. NN
+523,00
+522,00
+521,00
+520,00
+519,00
+518,00
+517,00
+516,00
+515,00
+514,00
+513,00
+512,00
+511,00
+510,00
+509,00
+508,00
+507,00
+506,00
+505,00
+504,00
+503,00
+502,00
+501,00
+500,00
+499,00
+498,00
+497,00
+496,00
+495,00
+494,00
+493,00
+492,00
+491,00
+490,00
+489,00
+488,00
+487,00
+486,00
+485,00
+484,00
+483,00
+482,00
+481,00
+480,00
+479,00
+478,00
+477,00
+476,00
+475,00
+474,00
+473,00
+472,00
+471,00
+470,00
+469,00
+468,00
+467,00
+466,00
+465,00
+464,00
+463,00
+462,00
+461,00
+460,00
+459,00
+458,00
+457,00
+456,00
+455,00
+454,00
+453,00
+452,00
+451,00
+450,00
+449,00
+448,00
+447,00
+446,00
+445,00
+444,00
+443,00
+442,00
+441,00
+440,00
+439,00
+438,00
+437,00
+436,00
+435,00
+434,00
+433,00
+432,00
+431,00
+430,00
+429,00
+428,00
+427,00
+426,00
+425,00
+424,00
+423,00
+422,00
+421,00
+420,00
+419,00
+418,00
+417,00
+416,00
+415,00
+414,00
+413,00
+412,00
+411,00
+410,00
+409,00
+408,00
+407,00
+406,00
+405,00
+404,00
+403,00
+402,00
+401,00
+400,00
+399,00
+398,00
+397,00
+396,00
+395,00
+394,00
+393,00
+392,00
+391,00
+390,00
+389,00
+388,00
+387,00
+386,00
+385,00
+384,00
+383,00
+382,00
+381,00
+380,00
+379,00
+378,00
+377,00
+376,00
+375,00
+374,00
+373,00
+372,00
+371,00
+370,00
+369,00
+368,00
+367,00
+366,00
+365,00
+364,00
+363,00
+362,00
+361,00
+360,00
+359,00
+358,00
+357,00
+356,00
+355,00
+354,00
+353,00
+352,00
+351,00
+350,00
+349,00
+348,00
+347,00
+346,00
+345,00
+344,00
+343,00
+342,00
+341,00
+340,00
+339,00
+338,00
+337,00
+336,00
+335,00
+334,00
+333,00
+332,00
+331,00
+330,00
+329,00
+328,00
+327,00
+326,00
+325,00
+324,00
+323,00
+322,00
+321,00
+320,00
+319,00
+318,00
+317,00
+316,00
+315,00
+314,00
+313,00
+312,00
+311,00
+310,00
+309,00
+308,00
+307,00
+306,00
+305,00
+304,00
+303,00
+302,00
+301,00
+300,00
+299,00
+298,00
+297,00
+296,00
+295,00
+294,00
+293,00
+292,00
+291,00
+290,00
+289,00
+288,00
+287,00
+286,00
+285,00
+284,00
+283,00
+282,00
+281,00
+280,00
+279,00
+278,00
+277,00
+276,00
+275,00
+274,00
+273,00
+272,00
+271,00
+270,00
+269,00
+268,00
+267,00
+266,00
+265,00
+264,00
+263,00
+262,00
+261,00
+260,00
+259,00
+258,00
+257,00
+256,00
+255,00
+254,00
+253,00
+252,00
+251,00
+250,00
+249,00
+248,00
+247,00
+246,00
+245,00
+244,00
+243,00
+242,00
+241,00
+240,00
+239,00
+238,00
+237,00
+236,00
+235,00
+234,00
+233,00
+232,00
+231,00
+230,00
+229,00
+228,00
+227,00
+226,00
+225,00
+224,00
+223,00
+222,00
+221,00
+220,00
+219,00
+218,00
+217,00
+216,00
+215,00
+214,00
+213,00
+212,00
+211,00
+210,00
+209,00
+208,00
+207,00
+206,00
+205,00
+204,00
+203,00
+202,00
+201,00
+200,00
+199,00
+198,00
+197,00
+196,00
+195,00
+194,00
+193,00
+192,00
+191,00
+190,00
+189,00
+188,00
+187,00
+186,00
+185,00
+184,00
+183,00
+182,00
+181,00
+180,00
+179,00
+178,00
+177,00
+176,00
+175,00
+174,00
+173,00
+172,00
+171,00
+170,00
+169,00
+168,00
+167,00
+166,00
+165,00
+164,00
+163,00
+162,00
+161,00
+160,00
+159,00
+158,00
+157,00
+156,00
+155,00
+154,00
+153,00
+152,00
+151,00
+150,00
+149,00
+148,00
+147,00
+146,00
+145,00
+144,00
+143,00
+142,00
+141,00
+140,00
+139,00
+138,00
+137,00
+136,00
+135,00
+134,00
+133,00
+132,00
+131,00
+130,00
+129,00
+128,00
+127,00
+126,00
+125,00
+124,00
+123,00
+122,00
+121,00
+120,00
+119,00
+118,00
+117,00
+116,00
+115,00
+114,00
+113,00
+112,00
+111,00
+110,00
+109,00
+108,00
+107,00
+106,00
+105,00
+104,00
+103,00
+102,00
+101,00
+100,00
+99,00
+98,00
+97,00
+96,00
+95,00
+94,00
+93,00
+92,00
+91,00
+90,00
+89,00