PRÄAMBEL

Der Markt Weisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 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 Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung für den Bereich mit den Flurstücknummern 248, 248/1, 248/2, 248/3 und Teilbereichen der Flurstücknummern 68 und 247/5 als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

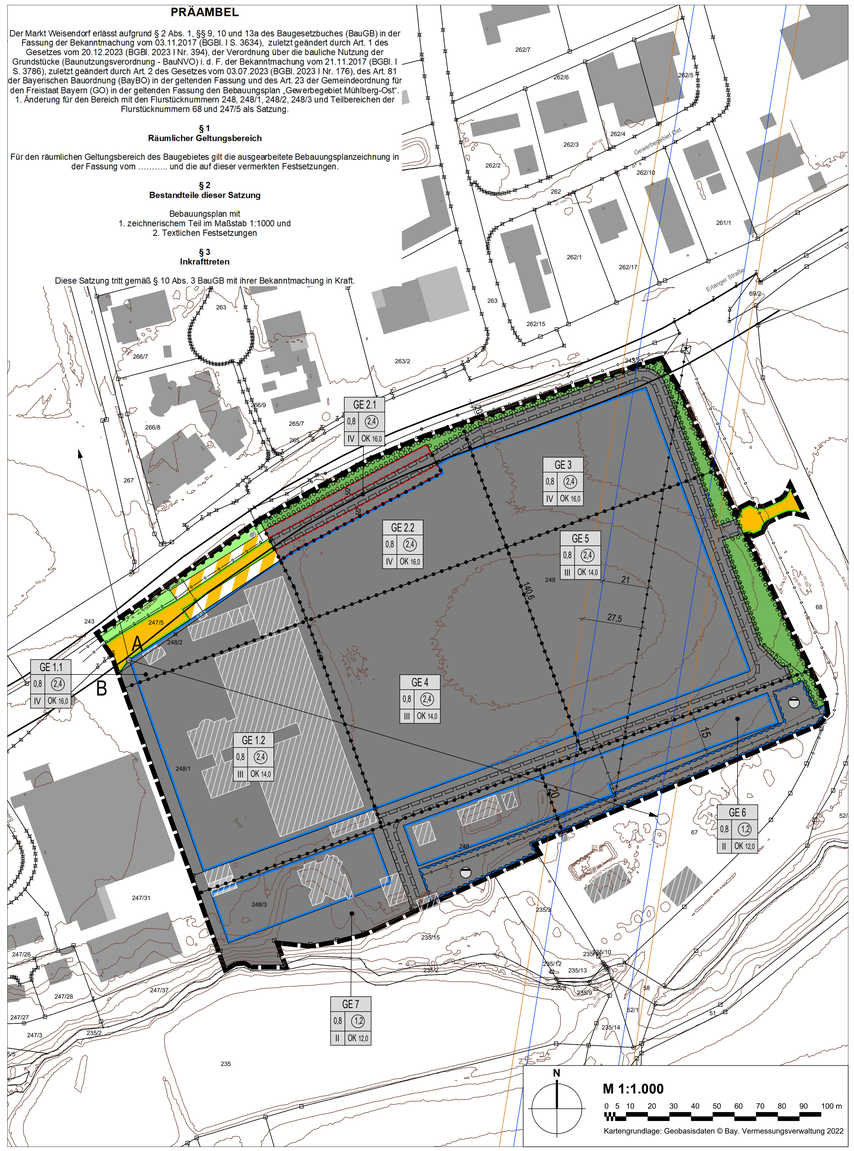
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.2. Grundflächenzahl
2.3. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
2.4. Oberkante in Metern (Höhe der baulichen Anlagen), als Höchstmaß

Beispielhaftes Füllschema der Nutzungsschablone

GE 1		Art der baulichen Nutzung (z. B. GE 1)
0,8	2,4	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche (z. B. 0,8) / Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Geschoßfläche zur Grundstücksfläche (z.B. 2,4)
IV	OK 16,0	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse z. B. IV / Oberkante in Metern (Höhe der baulichen Anlagen) bezogen auf die festgesetzte max. Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (z. B. OK 16,0)

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

Baugrenze

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

4.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
4.2. Straßenbegrenzungslinie
4.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Leitungstrassen für Regen- und Schmutzwasserableitung sowie für Wasserversorgung
6.2. 110 kV - Freileitung
6.3. Baubeschränkungszone je 21 m beidseits der Leitungstrasse
6.4. Leitungsschutzzone je 27,5 m beidseits der Leitungstrasse

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

7.1 Private Grünflächen zur Eingrünung
7.2 Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
9.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

St — 10.1. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
10.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
10.3. Bezugspunkt für die Richtungssektorgrenzen (DIN 45691)
A — 10.4. Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten mit Buchstabenkennzeichnung des Sektors (DIN 45691)
10.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
10.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS
(ohne Festsetzungscharakter)

z.B. 10,0 — Maßzahl in Metern
z.B. 420,0 — Höhenlinien
Anbauverbotszone Staatsstraße 20 m

PLANGRUNDLAGE

z.B. 63/1 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
Bestehende Gebäude außerhalb des Plangebietes

HINWEISE

3. Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Böden nach DIN 19731 und § 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1,12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Grünordnerische Hinweise

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeits-blatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungs-gesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. Artenliste

Es wird die Verwendung der Artenliste empfohlen.

Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDB, Stammumfang 14 - 16 cm

Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Obstbäume	

Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus susp. Domestica	Zwetschke
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6. Vorschriften und Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke, etc., sind beim Markt Weisendorf, Gerbersleite 2, 91085 Weisendorf, Zimmer 203/2, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Anbauverbotszone Staatsstraße

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotszone der Staatstraße ST 2259 (Abschnitt Erlanger Straße). Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Ausnahmegenehmigungen für vom Bestand abweichende Unterschreitungen der Bauverbotszone sind beim zuständigen Staatlichen Bauamt zu beantragen.

2. 110 kV Freileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die 110-kV-Freileitung Kastenweiher - Eltmann, Ltg. Nr. E10007, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone der Leitung beträgt 27,0 m beiderseits der Leitungsachse. Der tatsächliche Leitungsverlauf kann vor der Darstellung abweichen. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Innerhalb der Schutzzonen sind die Pläne für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen dem Netzbetreiber zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw. Festlegungen zu zulässige Geschosszahlen, Wand- und Firsthöhen und dgl. sind für den Leitungsschutzbereich auszugrenzen.

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 20,00 m um die Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Für die Verkehrsflächen unmittelbar im Mastbereich, ist der Mast gegen Anfahren zu sichern (z. B. durch Leitplanke, Betonblöcke, etc.).
Weiterhin gilt insbesondere für die geplante Verkehrsfläche im Mastbereich, dass die Fundamente nicht abgegraben oderfreigelegt werden dürfen. Aufgrund der Höhenunterschiede des Geländes, bitten wir daher die Detailplanung der Verkehrsfläche in diesem Bereich mit uns abzustimmen. Abgrabungen im Mastnahbereich können die Standsicherheit der Masten gefährden und dürfen daher erst nach unserer Zustimmung durchgeführt werden.

Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritten veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.
Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone ist nicht zulässig. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Weisendorf hat in der Sitzung vom **15.01.2024** die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.07.2024** ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung in der Fassung vom **05.01.2024** hat in der Zeit vom **18.07.2024** bis **26.09.2024** stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung in der Fassung vom **05.01.2024** hat in der Zeit vom **18.07.2024** bis **26.09.2024** stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6) Der Markt Weisendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ....., den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Weisendorf, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein)

7) Ausgefertigt

Weisendorf, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein)

8) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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.

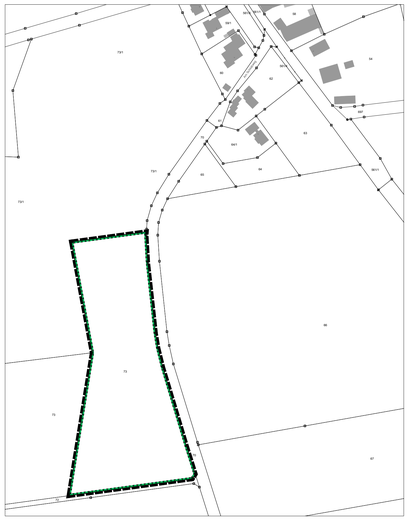
Weisendorf, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein)

LAGEPLAN DER ZUGEORDNETEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Zugeordnete Teilfläche der Fl.Nr. 73, Gemarkung Oberlindach
Größe ca. 18.070 m²
Maßstab 1:5.000



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

2.2 Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an den letzten Verbraucher vergleichbar sind werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt; hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsnutzungen, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und deren Verkaufsfläche eine Fläche von 80 m² nicht überschreitet und ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Weisendorfer Liste für nicht zentrenrelevante Sortimente (b1 – b5) anbieten:

Weisendorfer Liste für nicht zentrenrelevante Sortimente (b1 – b5):

b1) Sortiment Einrichtungsbedarf: Möbel, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Badtextilien, Stoffe etc.)

b2) Sortiment Elektrohaushaltsgeräte: Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, Näh- und Strickmaschinen etc.), Lampen und Leuchten

b3) Sortiment Baumarktsortimente: Garten, Pflanzen, Außenanlagen, Autozubehör, Tiernahrung und Haustierzubehör, Baustoffe, Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten, Innenausbau (Fliesen, Holz, Kunststoff), Bad, Sanitär, Geräte, Maschinen, Werkzeuge und Zubehör. Nicht: Blumen

b4) Sortiment Sportbedarf, Camping: Fahrräder und Zubehör, Sportgeräte und -artikel, Campingartikel. Nicht: Sportbekleidung und -schuhe

b5) Sonstige Sortimente, generell nicht zentrenrelevant: Brennstoffe, Kfz-Handel, Boote und Zubehör, Mineralölerzeugnisse etc.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² zugelassen werden, sofern keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht, die landesplanerisch maximal zulässige Abschöpfungsquote für das jeweilige Einzelhandelssortiment eingehalten wird und keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden, oder der Marktgemeinderat auf Basis einer Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung beschließt, hinsichtlich der Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten vom Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weisendorf abzuweichen.

2.3 Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

2.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

2.5 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als zulässig festgesetzt.

2.6 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird jeweils bezogen auf die Baugebietsteilfläche mittels Planeintrag festgesetzt.

3.2 Die zulässige Geschossflächenzahl wird jeweils bezogen auf die Baugebietsteilfläche mittels Planeintrag festgesetzt.

3.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss darf eine Höhe von 308,50 Meter über NHN nicht überschreiten.

3.4 Im Gewerbegebiet darf die Oberkante baulicher Anlagen die jeweils mittels Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf die festgesetzte FFOK nicht überschreiten.

3.5 Untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, PV-Anlagen, etc.) dürfen die maximal zulässige Oberkante um bis zu 1,5 m überschreiten.

3.6 Im Gewerbegebiet werden die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse mittels Planeintrag festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten;
Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

5. Immissionsschutz

Den folgenden Festsetzungen liegt der Bericht zur „Ermittlung der zulässigen Schallemissionskontingente nach DIN 45691" der „Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG" Nürnberg, vom 02.04.2025, zugrunde.

5.1 Die Gewerbegebiet werden nach Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgen Tabelle nicht überschreiten.

Teilfläche		Schallemissionskontingent (Basiskontingent) L_{EK} in dB(A)	
Bezeichnung	Größe [m²]	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
GE 1.1	1.869	58	42
GE 1.2	9.040	58	42
GE 2.1	1.275	64	50
GE 2.2	3.948	64	50
GE 3	5.326	64	50
GE 4	9.942	58	43
GE 5	9.678	60	45
GE 6	3.120	50	-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Richtungssektor	Sektorengrenzen in ° Anfang	Ende	Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 LEK,zus. in dB tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
A	346,5	104,0	3,3	2,6
B	104,0	346,5	0	0

Erläuterungen:

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Referenzpunkt im Koordinatensystem UTM 32 (EPSG 25832):

x = (Rechtswert) 632696,6
y = (Hochwert) 5498728,6

Die Winkelangaben sind wie folgt definiert:
Norden entspricht 0°
Osten entspricht 90°
Süden entspricht 180°
Westen entspricht 270°

5.2 Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 oder einer neueren Ausgabe.

5.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,5 m zugunsten des Anrainerverkehrs der Fl.Nrn. 248, 248/3 und künftiger Teilflächen sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaates Bayern festgesetzt.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 100 m² zulässig.

6.2 Die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze sind entsprechend der jeweils gültigen Fassung der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)" des Marktes Weisendorf herzustellen.

6.3 Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzten Flächen zulässig.

7. Wasserhaushalt

7.1 Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern und darüber hinaus in die Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes einzuleiten.

7.2 Stellplätze auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Grünordnung

9.1 Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen festgesetzten Fläche sind mindestens 14 Bäume zu pflanzen; die Standorte sind frei wählbar.

Die Mindestpflanzqualität der Baumarten beträgt Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDB, Stammumfang 14 - 16 cm.

9.2 Innerhalb des Gewerbegebietes ist mindestens ein Baum je angefangener 1.200 m² Grundstücksfläche entsprechend der oben genannten Baumarten und deren Mindestpflanzqualität zu pflanzen.

9.3 Die Pflanzmaßnahmen für das jeweilige Bauvorhaben müssen spätestens bis 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das auf das Jahr der Bezugsfertigstellung folgt. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10. Ausgleichsflächen

Dem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als planerische Ausgleichsfläche eine ca. 18.070 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 73 der Gemarkung Oberlindach zugerechnet.

Als Ausgleichsmaßnahme sind wechselfeuchte, naturnahe Bestände von Feuchtmulden, die den amphibischen und aquatischen Bereich der benachbarten Teichgruppe durch terrestrische Strukturen ergänzen, zu entwickeln.

Der Zielzustand der extensiven Wiese sowie der Wiesenbrache besteht in der Entwicklung und dem Erhalt von artenreichem, extensiven Grünland, durch das die Lebensräume von Wiesenbrüterarten optimiert werden.

Mit der Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ist nach dem Satzungsbeschluss ohne Verzug zu beginnen.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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, sowie 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

2. Wasserhaushalt

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bei der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regelwerke (insbesondere DWA A 102, DWA A 138 und DWA M 153) zu beachten.

Oberflächenwasser darf der Erlanger Straße (ST 2259) nicht zugeführt werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Markt Weisendorf
Gerbersleite 2
91085 Weisendorf

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mühlberg-Ost", 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Format:	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	25.03.2025	25.03.2025	1359-3

Planfassung: **Entwurf**

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Lena Lindstadt

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-NR: DE315889407
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten