

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühberg-Ost“, 1. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- 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 (Typische u.a. Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Badtextilien, Stoffe etc.).
b2) Sortiment Elektrohaushaltsgeräte: Elektrogrüngeräte (Küh- und Gefriergeräte, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügelisen, Näh- und Strickmaschinen etc.), Lampen und Leuchten.
b3) Sortiment Baumarktsortimente: Garten, Pflanzen, Außenanlagen, Autzubehör, Tiernahrung und Haustierzubehör, Baustoffe, Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten, Innenausbau (Fliesen, Holz, Kunststoff), Bad, Sanitär, Geräte, Maschinen, Werkzeuge und Zubehör. Nicht: Blumen etc.).
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, Mineralerzeugnisse etc.
Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² zugelassen werden, wenn die landesplanerisch maximal zulässige Abschöpfungquote für das jeweilige Einzelhandelsortiment 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.
- Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
- 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.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als zulässig festgesetzt.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 NN 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.
- 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.
- Immissionsschutz**
Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Innerhalb der als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beantragenden Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,5 m zugunsten des Anrainerverkehrs der Fl.Nr. 248, 248/3 und künftiger Teilflächen sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaates Bayern festgesetzt.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
7.1 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.
7.2 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.
7.3 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.
- Wasserhaushalt**
8.1 Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Regenrückhaltebecken einzuleiten, nach Möglichkeit zu versickern und gedrosselt in die bestehenden Leitungsstrassen für Regen- und Schmutzwasserableitung einzuleiten.
8.2 Stellplätze auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasterungen) auszubilden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 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)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserhaushalt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 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)
- Sonstige Planzeichen**

Beispielhaftes Füllschema der Nutzungsschablone

GE 1	Art der baulichen Nutzung (z. B. GE 1)	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche (z. B. 0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Geschosfläche zur Grundstücksfläche (z. B. 2,4)
0,8 (24)			
IV OK 16,0	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (z. B. IV)	Firsthöhe in Metern bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche (z. B. OK 16,0)	

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.4 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)

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

7.1 Private Grünflächen
7.2 Öffentliche Grünflächen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

10.2 Stellplätze

10.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

10.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.5 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)

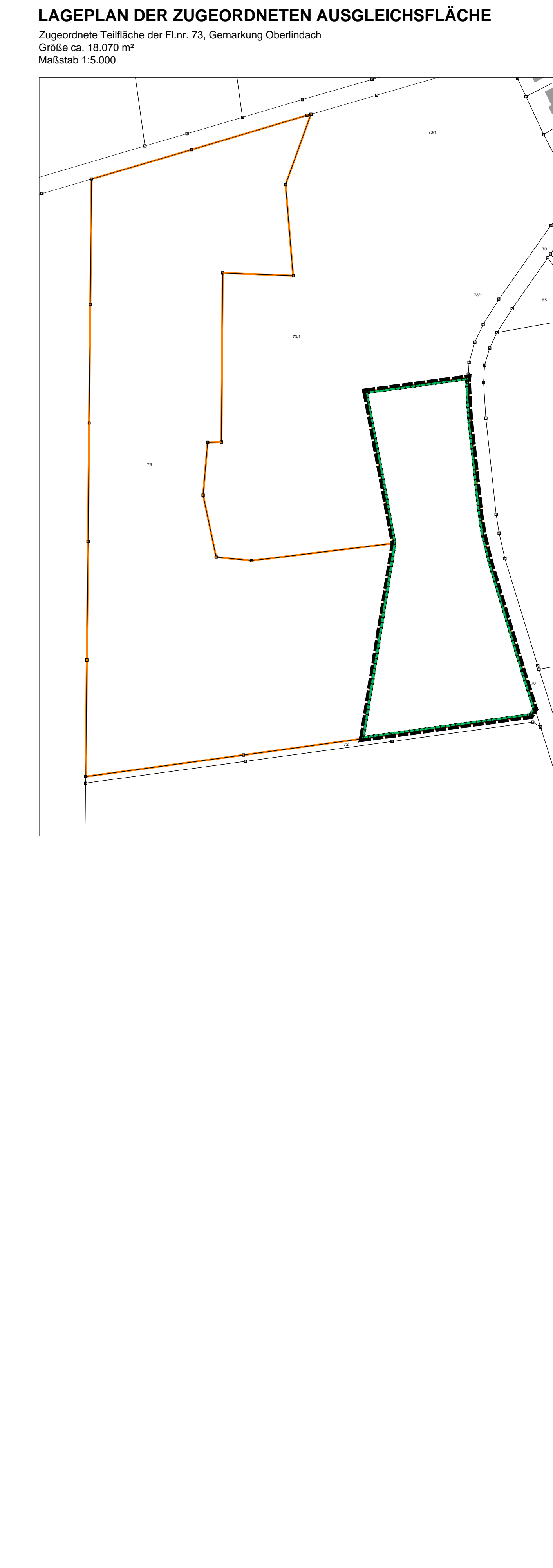
→ z.B. 10,0 → Maßzahl in Metern
- z.B. 420,0 - Höhenlinien
Anbauverbotszone Staatsstraße 20 m
Gesamtumfang der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 73, Gemarkung Oberfladach

PLANGRUNDLAGE

z.B. 63/1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
Bestehende Gebäude

HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.
- Wasserhaushalt**
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemitteltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TREGNW) 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.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Weisendorf hat in der Sitzung vom 15.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühberg-Ost“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühberg-Ost“, 1. Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühberg-Ost“, 1. Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühberg-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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühberg-Ost“, 1. Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Weisendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühberg-Ost“, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

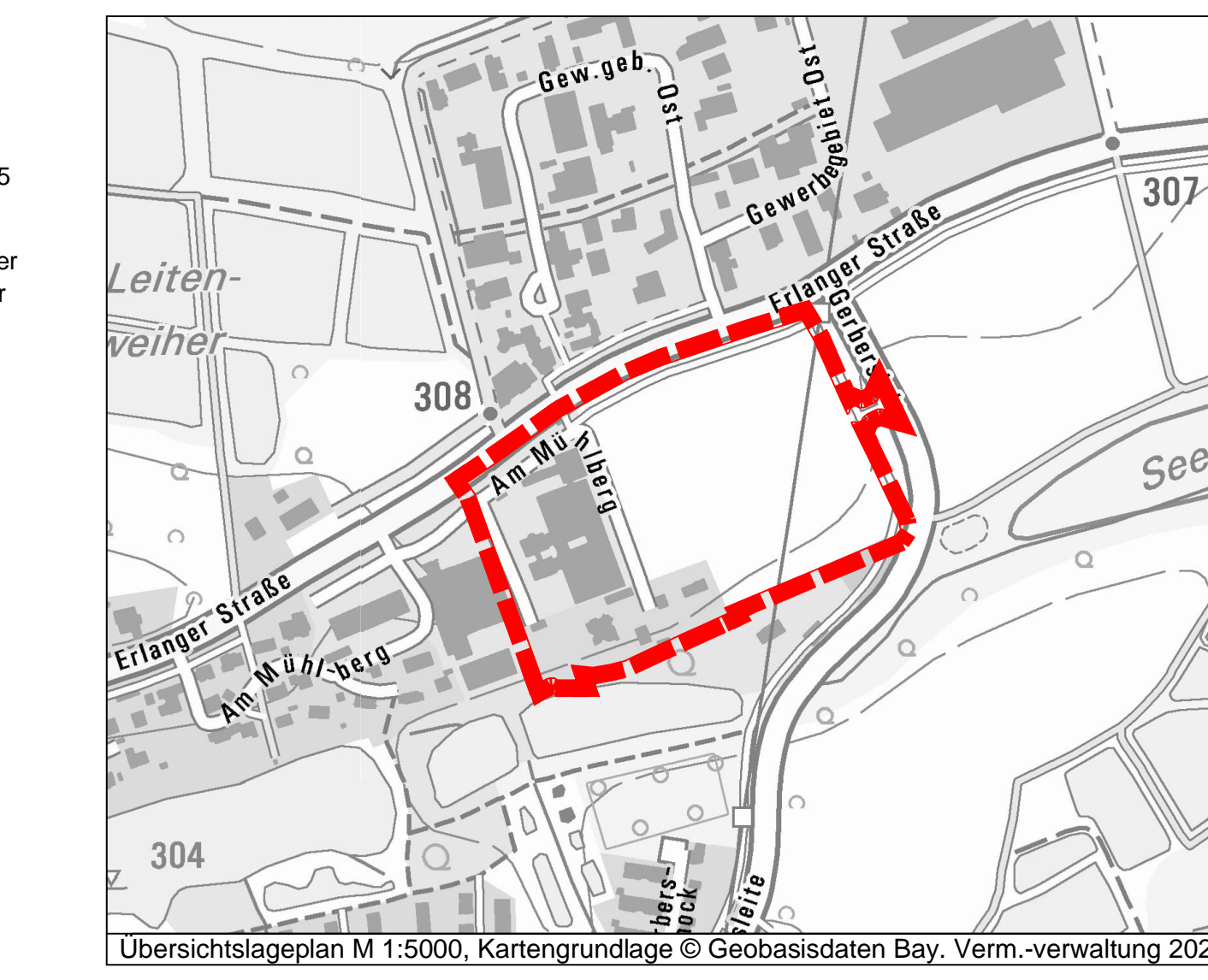
Weisendorf, den
(Siegel) (1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein)

Weisendorf, den
(Siegel) (1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein)

Weisendorf, den
(Siegel) (1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein)

HINWEISE

- Grünordnerische Hinweise**
Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationsleitungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungs-gesellschaft für Straßenbau und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Artenliste**
Es wird die Verwendung der Artenliste empfohlen.
Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDB, Stammumfang 14 - 16 cm
Asar campestre „Elsrijk“ *Feld-Ahorn* Sorte „Elsrijk“
Gleditsia triacanthos „Inornis“ *Christusdorn*
Liquidambar styraciflua *Amberbaum*
Quercus robur *Stiel-Eiche*
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“ *Robinie*
Sophora japonica *Schnurbaum*
Tilia cordata „Greenspire“ *Stadtlinde*
- Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100 cm**
Cornus sanguinea *Hartriegel*
Cornus mas *Kornelkirsche*
Corylus avellana *Haseleus*
Crataegus monogyna *Werbldorn*
Eurogymus europaeus *Europäisches Pfaffenhäutchen*
Fragula alnus *Faubaum*
Ligustrum vulgare *Liguster*
Lonicera xylosteum *Rote Heckenkirsche*
Prunus susp. *Domestica* *Zwetschke*
Prunus spinosa *Schlehe*
Pyrus pyrastra *Wildbirne*
Rosa canina *Heckenrose*
Sambucus nigra *Holunder*
Viburnum opulus *Gewöhnlicher Schneeball*
- 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, **StoekwerkZimmer**, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.



Markt Weisendorf
Gerbersleite 2
91085 Weisendorf

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

Format: letzte Änderung
DIN A0 05.01.2024

Datum der Planfassung: 05.01.2024

Plan Nr.: 1359 - 1

Planfestsetzung: Vorentwurf

Umschrieb des Planes:

Planverwalter: TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten

Planfestsetzer: TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten

Planfestsetzer: TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten

Planfestsetzer: TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

TB MARKERT
Stadtplaner - Landschaftsarchitekten

Planverwalter: TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
Planfestsetzer: TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
Planfestsetzer: TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
Planfestsetzer: TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten