

**Markt Plech
Landkreis Bayreuth**



**4. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Ottenhof Süd“**

Festsetzungen

Änderung durch Deckblatt

- **Verbot von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- **Berücksichtigung der Weidenkirche als Fläche für den Gemeinbedarf im festgesetzten Bereich des Bebauungsplans**
- **Änderung / Neuberechnung der Ausgleichsflächen**

Geänderte Texte sind **fett** dargestellt.

Aufgestellt, 16.03.2004
ergänzt, 13.08.2004
geändert, 26.02.2008
geändert, 19.12.2014
geändert, 21.05.2015
geändert, 12.01.2023

Verfasser:

Ingenieurbüro für Tiefbau
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand
Maxfeldstraße 41
90409 Nürnberg

Bauleitplanung Markt Plech Bebauungsplan Gewerbegebiet „Plech“

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 (GE) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.01.1990.

Zugelassen sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) mit festgesetzten Bereich Anlagen für kirchliche Zwecke. Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (BauNVO) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschossflächenzahl 0,8 in den Gewerbegebieten 1 und 2, sowie 1,6 im Gewerbegebiet 3, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschosszahl und überbaubarer Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Ablagerungen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müll- und Wertstoffcontainer sind in Gebäuden oder in eigenen Nebengebäuden unterzubringen. Nebenanlagen sind nicht außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Behelfsmäßig wirkende Nebenanlagen wie Holzschuppen, prov. Überdachungen o. ä. sowie unregelmäßige Ablagerungen von Restmaterialien wie Bauschutt o. ä. sind im Gesamtbereich nicht zulässig.

5. Garagen / Grundstückszufahrten

Bei der Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Angrenzer abzugleichen. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Kreisstraße BT 28 sowie der Staatsstraße 2163 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

6. Baugestaltung

6.1 Dachformen

Im gesamten Geltungsbereich sind für Betriebsgebäude Flachdächer von 2° - 5° Dachneigung zulässig. Zusätzlich sind Sattel-, Pult-, Walm- und Sheddächer sowie Tonnen-, Lichtband- oder Lichtkuppeldächer als besondere Dachformen (BD) zugelassen. Sattel- Pult- und Walmdächer sind bis 15° Dachneigung zugelassen, Kniestöcke und Gaupen sind nicht zugelassen.

6.2 Trauf- und Firsthöhen

Im Bereich mit max. zweigeschossiger Bauweise gilt für Sattel-, Pult- und Walmdächer die max. Traufhöhe von 7,00 m i. M. und die maximale Firsthöhe von 10,50 m i. M.. Die Attikahöhen der Flachdachbauten dürfen 8,50 m i. M. nicht übersteigen.

Im Bereich mit max. eingeschossiger Bauweise gilt für Sattel-, Pult- und Walmdächer die max. Traufhöhe von 4,50 m i. M. und die maximale Firsthöhe von 8,00 m i. M.. Die Attikahöhen der Flachdachbauten dürfen 4,50 m i. M. nicht übersteigen.

Technische Aufbauten oberhalb der festgesetzten Attika- oder Traufhöhen sind nicht zugelassen.

6.3 Gebäudelängen

Die Längenbegrenzung von 50 m entfällt für gewerblich genutzte Gebäude. Jedoch ist mindestens alle 50 m eine bauliche Zäsur (Rücksprung, Einschnitt, Lichtband o. ä.) einzuplanen.

7. Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich bzw. Farbbeschichtungen dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Fassadenverkleidungen aus Metall sowie Stahl-Glas Konstruktionen o. ä. sind zugelassen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind als höchstens 2,00 m, innerhalb von Sichtflächen max. 0,8 m hohe Metallzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten. Sofern erforderlich und von der Nutzung zwingend vorgeschrieben, sind Einfriedungen technischer Anlagen und Betriebsflächen (Trafostationen, Werkstattgelände, etc.) mit kunststoffummanteltem, farblich der Umgebung angepassten Maschendrahtzaunanlagen mit einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Rohrmatten-, Scherenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mind. 5 cm Bodenfreiheit auszubilden.

9. Werbeanlagen, Außenbeleuchtung

Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle und für die Nutzung errichtet werden, für die sie werben. Werbeanlagen dürfen die gebauten Traufhöhen nicht übersteigen. Werbeanlagen zur BABA 9 und ST 2163, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtgängigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtung etc.) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 9, und der AS Plech nicht geblendet wird. Durch geeignete Maßnahmen ist ein ausreichender Sicht- und Blendschutz zur BAB A9 zu errichten.

10. Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstücke nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

11. Immissionsschutz

11.1 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen zulässig, die einer abfallrechtlichen Genehmigung bedürfen. Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit entsprechende Nachweise erbracht werden, dass mit dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das übrige Gewerbegebiet und die sonstigen Schutzgüter zu befürchten sind. Der Anhang zur 4. BImSchV ist insoweit Bestandteil des Bebauungsplanes.

11.2 Die Geräuscheinwirkungen auf die benachbarten Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes dürfen in der Summenwirkung mit allen einwirkenden Betrieben die Immissionswerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b der TA-Lärm von tagsüber 65 db(A) und nachts 50 db(A) nicht überschreiten.

12. Trinkwasserschutz

12.1 Die Flächen des Gewerbegebietes liegen im Einzugsgebiet des Veldensteiner Mulde, teilweise im Wasserschutzgebiet der N-ergie. Die jeweilige Schutzgebietsverordnung muss beachtet werden.

12.2 Betriebe, die wassergefährdende, auch radioaktive Stoffe, herstellen, behandeln, abfüllen oder umschlagen, werden nicht angesiedelt. Die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen in Kleinmengen für den Eigenbedarf und die Lagerung von Kleinmengen für den Eigenbedarf bleibt zulässig. Im Übrigen ist generell die Verordnung über Anlagen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe zu beachten.

12.3 Alle Betriebsflächen müssen grundsätzlich an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. Die Leitungen sind dauerhaft und prüfbar zu erstellen. Für Straßen und Verkehrsflächen gelten die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen in Wasserschutzgebieten. Regenwasser von Dächern (beschichtet) oder von Flächen, auf denen Kraftfahrzeuge weder fahren noch parken, kann über die belebte Bodenzone breitflächig auf dem Grundstück versickert werden, dies auch zur Sicherung des Wasserkreislaufes und ortsnahe Versickerung unbelasteten Regenwassers.

Ansonsten ist dieses Wasser in die Entwässerungsgräben einzuleiten. Flächen auf denen Kraftfahrzeuge fahren oder parken sowie kupfer-, zink- und bleigedeknten Dächer müssen in die Kanalisation entwässert werden. Oberflächenwasser aus Grundstücks- und Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche sowie der Kreis- und Staatsstraße nicht zugeführt werden.

12.4 Die Eingriffe in den Boden beim Bau sind zu minimieren. Die Deckschichten dürfen in ihrer Schutzfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei gilt nach einem erstellten Bodengutachten eine maximale Gründung bis 2,00 m Eingriffstiefe. Im Einzelfall, soweit statisch begründet und notwendig, wird auch eine tiefere Gründung zugelassen.

12.5 Einer Beheizung mit Gas ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen der Vorzug zu geben.

13. Grünordnung

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ist gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG Rechnung zu tragen (im Einzelnen festgesetzt durch 13.1 - 13.6).

13.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Straßen sind zum Teil öffentliche Grünflächen dargestellt. Soweit die Gestaltung der Flächen nicht durch Pflanzgebote geregelt ist, sind Landschaftsrasen-Ansaaten vorgesehen.

13.2 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind Bäume und Sträucher der nachstehend genannten Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebot A - Baumpflanzungen mit Standortbindung

Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume zur landschaftlichen Einbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z. B.:

| | | |
|--------------|--------------------|-----------------|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) | H 4xv STU 18-20 |
| Winter-Linde | (Tilia cordata) | H 4xv STU 18-20 |

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf denen die Anlage von Streuobst geplant ist, sind heimische, regionaltypische Sorten von Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche zu pflanzen (H 3 xv STU 10-12).

Pflanzgebot B - Baumpflanzungen ohne Standortbindung

Bei Innutzungnahme eines Gewerbegrundstückes ist pro angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z. B.:

| | | |
|--------------|--------------------|-----------------|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) | H 3xv STU 16-18 |
| Winter-Linde | (Tilia cordata) | H 3xv STU 16-18 |

Pflanzgebot C - flächige Gehölzpflanzungen

Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubgehölze zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z. B.:

| | | |
|----------------|----------------------|-------------------|
| Heinbuche | (Carpinus betulus) | Hei, 2xv, 125-150 |
| Vogel-Kirsche | (Prunus avium) | Hei, 2xv, 125-150 |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) | Hei, 2xv, 125-150 |
| Hartriegel | (Cornus sanguinea) | Str, 60-100 |
| Hasel | (Corylus avellana) | Str, 60-100 |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) | Str, 60-100 |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) | Str, 60-100 |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) | Str, 60-100 |
| Schlehe | (Prunus spinosa) | Str, 60-100 |
| Salweide | (Salix caprea) | Str, 60-100 |
| Schw. Holunder | (Sambucus nigra) | Str, 60-100 |
| Weißdorn | (Crataegus spec.) | Str, 60-100 |

13.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion vorgesehen: Im Übergang zur freien Landschaft sind flächige Gehölzpflanzungen und die Anlage von Streuobst geplant (Pflanzgebot A und C). Die offenen Flächen werden über Landschaftsrasen-Ansaat und Pflegemaßnahmen zu magerem Grünland entwickelt. Randlich werden mindestens 2 m breite Saumstrukturen belassen.

13.4 Parkplätze, Hofflächen

Befestigte Hofflächen dürfen, ausgenommen an Einfahrten, nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Zwischen den privaten Hofflächen und der Straße ist ein mind. 1,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

13.5 Pflanzabstände / Bauverbotszonen

Zur Straßenseite ist ein Pflanzabstand von 10 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Beidseitig längs der Bundes- und Staatsstraßen bis zu einem Abstand von 15 m, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand dieser Straßen bestehen Bauverbotszonen. Innerhalb der Bauverbotszonen dürfen bauliche Anlagen jeder Art mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen geringen Umfangs nicht errichtet werden.

14. Sonstiges

Die Ansiedlung von Erotikläden ist nicht zulässig.

Aufgestellt, 16.03.2004

ergänzt, 13.08.2004

geändert, 26.02.2008

geändert, 19.12.2014

geändert, 21.05.2015

geändert, 12.01.2023

Markt Plech

.....

Escher, 1. Bürgermeister

Verfasser:


Alexander Weigand, Dipl. Ing. (FH)
Ingenieurbüro für Tiefbau

