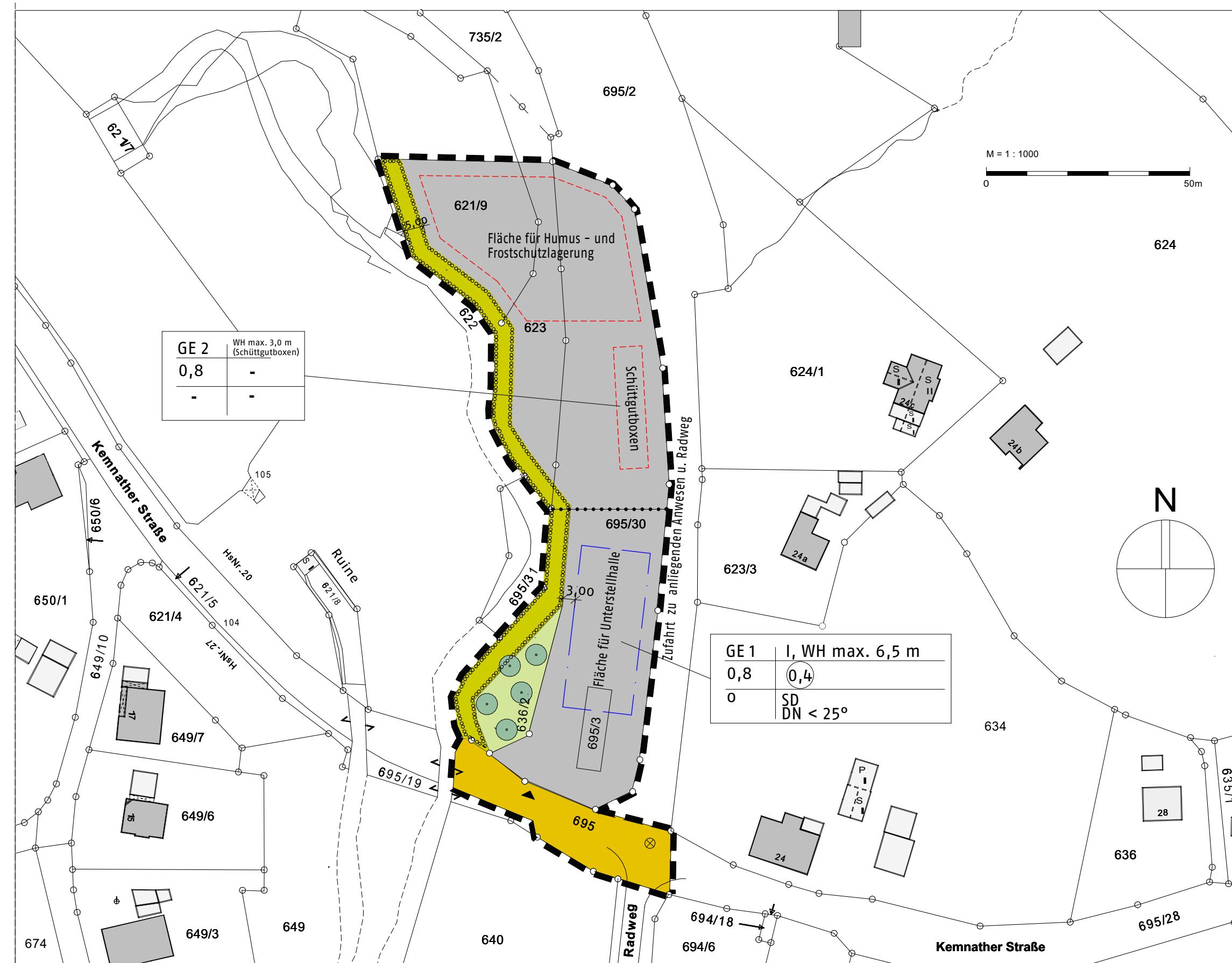


Teil A – Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichnung als Festsetzungen:

Zeichenerklärung:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

GE 1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (Bereich Gebäude)

GE 2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (Bereich Lagerfläche)

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

Nutzungsschablone :

Baufeldbezeichnung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. Wandhöhe
Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung max. Firsthöhe

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

o Offene Bauweise

— Baugrenze

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

■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche

▲ Ein- und Ausfahrt

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

■ Private Grünfläche

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

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a)

● Baumpflanzung, Standortvorschlag

7. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ Lagerfläche für Schüttgüter

■ Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

SD Satteldach

DN 25° maximale Dachneigung

III. Hinweise

145 Flurstücksnummer

■ Bestehende Bebauung / Nebengebäude

3,00 Maßangabe

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet folgende Fl. Nrn. der Gemarkung Mehlmisel: Fl. Nrn. 623, 636/2, 695/3, 695/30 und der Teilflächen 621/9, 695.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächen- und der festgesetzten Geschossflächenzahl, wie auch aus der festgesetzten max. Wandhöhe der baulichen Anlagen. Im Bereich GE 1 darf die Wandhöhe von Gebäuden max. 6,5 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Verschnitt Außenkante Außenwand bis Oberkante Dachhaut an der Traufseite.

Im Bereich GE 2 dürfen die Schüttgutboxen eine Höhe von 3,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Schüttgutboxen nicht überschreiten.

1.4 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB):

GE 1: In diesem Bereich sind Gebäude und Zufahrten zu diesen zulässig.

GE 2: In diesem Bereich sind lediglich Lagerflächen für Schüttgüter, Schüttgutboxen und Zufahrten zu diesen zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen und festgelegten Lagerflächen ist die Errichtung von Zufahrten und Stellplätze zulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB):

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind weder durch Auffüllungen oder durch Abgrabungen zulässig, mit Ausnahme von geringfügigen Abflachungen innerhalb des Schutzstreifens. Unterlassen weiterer Geländeaufschüttungen im Uferbereich der Fichtelnaab. Die Lagerung von Humus, Frostschutz und Schüttgütern im festgesetzten Lagerbereich ist zulässig.

1.7 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Absatz 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Einrichtung eines 5,0 m breiten Schutzstreifens entlang der Fichtelnaab. Geringfügige Abflachungen des Geländes sind möglich. Anpflanzung und Ausbildung des Schutzstreifens ist nur in enger Abstimmung und nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen.

Auswahl Baum-Arten:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Weide
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

1.8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 1a Absatz 2, und 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die im naturschutzfachlichen Beitrag (Naturschutzfachlicher Beitrag Büro OPUS vom 17.03-2021) festgelegten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den Grundstücken Fl.-Nrn. 172 und 373/4-0 der Gemarkung Mehlmisel zugeordnet, auf denen durch den Bebauungsplan naturschutzfachliche Eingriffe zulässig werden (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind in enger Abstimmung und nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2. Dächer

2.1 Dachformen: Zulässig sind nur Satteldächer

2.2 Dachneigung: max. 25°

2.3 Dacheindeckung/ -farbe: Ziegel- oder Betondachsteine, wie auch Blechdächer in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbe

3. Fassaden

Zulässig sind Putzfassaden, Holzschalungen, wie auch Blechfassaden in nicht greller Farbgebung.

4. Gestaltung der Flächen, Einfriedungen und Festlegung von Auffüllungen und Abgrabungen

4.1 Lager- und Stellplätze:

Stell- und Lagerflächen dürfen außerhalb der intensiv genutzten Betriebsfläche nur mit Pflaster mit Rasenfugen, Rasengitter, wassergebundene Decke oder Schotterrassen ausgeführt werden.

4.2 Zur Einfriedung des Geländes sind folgende Einfriedungen zulässig:

Drahtgitterzaun mit einer Höhe von max. 2,0 m, in dunkelgrüner oder dunkelgrauer Farbgebung.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Teil C – Textliche Hinweise

Bodendenkmäler

Archäologische Funde wie z. B. Münzen, Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen bzw. archäologische Funde wie z. B. Mauern, Erdfärbungen oder Gräber die bei Erdarbeiten zutage kommen unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DschG und sind deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Bayreuth oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg bekannt zu machen.

Stromversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) nur in einem Mindestabstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Gewässerschutz / Versickerung

Für die Konzeption bzw. den erforderlichen Flächenbedarf einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze des DWA-Merkblattes M 153 ("Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser") zu beachten, eine abschließende Würdigung und Bewertung der qualitativen und quantitativen Gewässerbelastung obliegt gegebenenfalls dem durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren. Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) müssen beachtet werden. Wird die Erlaubnisfreiheit überschritten ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu beantragen. Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, so ist eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen. Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt "Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe" anzuzeigen.

Hinweise zu Altlasten

Soweit im Zusammenhang mit Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Boden festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bayreuth zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art 1 BBodSchG). Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden.

Telekommunikationsanlagen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Verfahrensvermerke:

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am alten Bahnhof“

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.01.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am alten Bahnhof" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ bekannt gemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und frühzeitiger Beteiligung der Bürger für diesen Bauleitplan hat in der Zeit vom 12.01.2021 bis 15.02.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben/Email vom _____ und mit einer Frist bis zum _____ durchgeführt.

4. Der Bauleitplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

5. Die formelle Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben/Email vom _____ und mit einer Frist bis zum _____ durchgeführt.

Satzung
Die Gemeinde Mehlmisel hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und § 214 und § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Mehlmisel, den _____

Franz Tauber
Erster Bürgermeister

(Siegel)

■ KUCHENREUTHER
■ ARCHITEKTEN STADTPLANER

Markt 12-14
95615 Markredwitz
Telefon 09231-8799-97
mail@kuchenreuther-architekt.de

BAUVORHABEN
Bebauungsplan
Mehlmisel
"Gewerbegebiet am alten
Bahnhof"

2021-02
2021-02_E_B-Plan
1:1000
22.03.2021, tp