

Textteil zum "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet Tannenweg Weichendorf", Gemeinde Memmelsdorf, Landkreis Bamberg. Grundlage: Bauplanungsplanung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Memmelsdorf vom 25.09.2024.

Präambel

Die Gemeinde Memmelsdorf erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 99) geändert worden ist
- g) der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauVO und PlanZV

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO Nrn. 3 und 4 (3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke) sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 (Vergnügungstätten) sind nicht zulässig, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes gerecht werden und die städtebauliche Ordnung entsprechend bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung der Gemeinde im ländlichen Raum beeinträchtigen.

Für die Gewerbegebiete werden im Rahmen einer durchgeführten Geräuschkontingenterung gemäß DIN 45691 flächenbezogene Schallleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt (vgl. Pkt. A 15.2.1).
 - 1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Bauzonen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.**
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse**
 - 2.1.1 Maximal I Vollgeschoss zulässig: I.**
 - 2.1.2 Maximal II Vollgeschosse zulässig: II.**
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Gemäß Planeinschrieb
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)**

Gemäß Planeinschrieb
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 - 2.4.1 Traufseitige Wandhöhe**

Für den Bereich I gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 5,20 m.

Für den Bereich II gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,40 m.

Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenwand/ Oberkante Dachstuhl.
 - 2.4.2 Firsthöhe:**

Für den Bereich I gilt:
Die maximale Firsthöhe beträgt 7,60 m.

Für den Bereich II gilt:
Die maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (6,40 m).

Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloauflätze, Aufzüge, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zulässig.
- 3. Bauweise, Baulinien, Bauzonen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig**
 - 3.2 Bauzone (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Unabhängig von den Festsetzungen des Bauplanungsplans gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 1 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen**
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie**
 - 6.3 Ein- bzw. Ausfahren und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**

Einfahrtbereich
- 8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - 8.1 380/10kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH mit beidseitigem Schutzstreifen**
 - 8.2 20kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit Maststandort und beidseitigem Schutzstreifen**

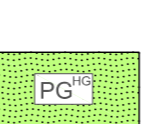
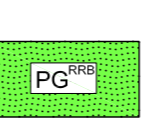
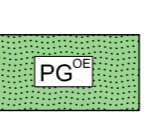
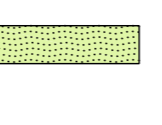
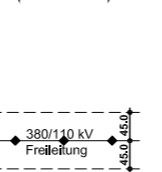
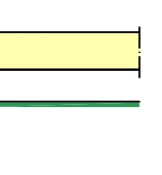
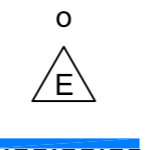
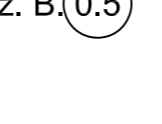
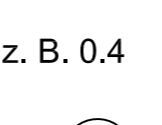
Auf die zu beachtenden Auflagen zum Schutzstreifen in der Begründung wird verwiesen.
 - 8.3 Abwasserleitung bestehend**
 - 8.4 Abwasserleitung geplant (Schmutzwasser - S sowie Regenwasser - R)**
 - 8.5 Die zur Erschließung des Baubereiches erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in Abhängigkeit von den Festsetzungen des Bauplanungsplans in der Regel in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt. Versorgungsleitungen sind als gestalterische Gründe grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.**
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - 9.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegeleitgrün**

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegeleitgrün ist naturnah mit heimischen Sträuchern (siehe Artenliste unter Hinweise) zu gestalten und mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung für artenreiche Säume einzuzäun und dauerhaft extensiv zu unterhalten.
 - 9.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeintrügnung**

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeintrügnung ist naturnah mit heimischen Sträuchern (siehe Artenliste unter Hinweise) zu gestalten, mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung für artenreiche Säume einzuzäun und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Einrichtungen zur Oberflächenwasser-Sammlung und Ableitung sind zulässig.
 - 9.3 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)**

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) ist naturnah in Erdbauweise anzulegen, mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung für wechselläufige Bereiche einzuzäun und extensiv zu pflegen. Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterterrassen zulässig.
 - 9.4 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten**

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten ist gärtnerisch mit Baum-/ Strauchpflanzungen aus vorwiegend (mind. 50 %) heimischen Arten (siehe Artenliste unter Hinweise) sowie Grün- bzw. Beetzflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Gehölzpflanzungen sind zur Ortsrandeintrügnung dabei vorrangig im Randbereich zu positionieren.



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- 10.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regenwasserbewirtschaftung**

Regenwasserhaltbecken zur Versickerung des Niederschlagswassers nach DWA-A 117. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer geeigneten Neigung anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
- 13.1 Grundsätzliche Festsetzungen und Begründungsbindungen innerhalb der Baulflächen.**

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise).
- 13.2 Minimierung der Versiegelung**

Wege- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotter-/rasen, Rasenpflaster, Drain-Pflaster etc.).
- 13.3 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Verkehrsflächen, Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfisses sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.
- 13.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Dem Vorhaben werden als Ausgleichsflächen Teilbereiche der FLNr. 204 (insg. 1.168 m²), Gmkg. Weichendorf, zugeordnet. Extensivweiden sowie Gehölzbestände auf entsiegelter Verkehrsfläche.
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden.
 - Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.
- 15.1.1 Stellplätze**

Stellplätze können auch außerhalb der Bauzonen überall auf dem Grundstück (ausgenommen der privaten Grünflächen) errichtet werden.
- 15.1.2 Nebenanlagen**

In den explizit im Plan dargestellten Flächen für Nebenanlagen sind folgende Einrichtungen zulässig:
- Na1-Waschanlage
- Na2-Hochschlitzlager
Im übrigen Gewerbegebiet sind diese Nutzungen nicht zulässig.
- 15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**
- 15.2.1 Geräuschkontingenterung gemäß DIN 45691**

Für den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet Weichendorf, westlich Lerchenberg" wurde eine Geräuschkontingenterung gemäß DIN 45691 für insgesamt 2 Teilflächen durchgeführt (unter Berücksichtigung der Vorbelastung mittels um 6 dB(A) reduzierter Immissionskontingente). Die festgesetzten Teilflächen TF1 und TF2 sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die Berechnungen ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L _{eq}	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
TF 1 - Nord		57	42
TF 2 - Süd		55	40

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei einer Bebauung / Nutzung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein schallechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Dieser Nachweis bezieht sich gemäß TA Lärm auch auf mögliche Einzelergebnisse (Spitzenwertbeurteilung).
- 15.2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**
- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)**

Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerkteile) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

C. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücksnr.
- 3. Grundstück des Vorhabenträgers
- 4. Bestehende bauliche Anlagen mit Hausnummer
- 5. Vorgesehene Bebauung
- 6. Hauptgebäude / Garage, Carport
- 7. Bestehende Böschungen
- 8. Geplante Böschungen
- 9. Höhenlinien (bestehende Topographie)
- 10. Maßzahlen
- 11. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
- 12. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbaubearbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
- 13. Rückstaueicherung Kellerentwässerung
- 14. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 15. Grenzabstände bei Bepflanzungen
- 16. Denkmalfolge
- 17. Immissionen durch die Landwirtschaft
- 18. Immissionen durch die Landwirtschaft
- 19. Beleuchtungsanlagen
- 20. Klimaschutz

z. B. 269



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan Gewerbegebiet Tannenweg Weichendorf" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.
- 2. Die Gemeinde Memmelsdorf hat in der Sitzung vom 25.09.2024 die Aufstellung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet Tannenweg Weichendorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2024 hat mit Schreiben vom bis stattgefunden.
- 5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.
- 6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 7. Die Gemeinde Memmelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet Tannenweg Weichendorf" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Memmelsdorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

Memmelsdorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET TANNENWEG WEICHENDORF
GEMEINDE MEMMELSDORF LANDKREIS BAMBERG

