

Zeichenerklärung

A. FESTSETZUNGEN

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung
 GE1 Gewerbegebiet mit Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung
 II Zahl der Vollgeschosse
 0,8 Grundflächenzahl
 (1,6) Geschossflächenzahl

Bauweise, -Linien, -Grenzen, -Gestaltung
 o offene Bauweise
 SD, PD, BD Satteldach, Pultdach, Besondere Dachform
 --- Baugrenze
 - - - Abgrenzung der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art des Baugebietes Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
 Bauweise Dachform
 Traufhöhe in Metern

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsfläche
 F Fußweg
 - - - Straßenbegrenzungslinie
 7 2 Straßenquerschnitt in m

Grünflächen
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
 öffentliche Grünfläche
 Fläche, dem Ökokoito zugeordnet

Flächen für den Gemeinbedarf
 Fläche für den Gemeinbedarf (GB)
 Kirche (Weidenkirche)

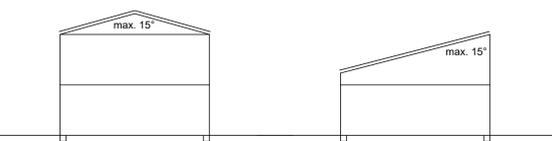
Sonstiges
 Bauverbotszone St 2163
 Bauverbotszone BAB A 9
 Bauverbotszone Kr BT 28
 Baubeschränkungszone BAB A 9

20 kV-Freileitung, wird im Baubereich erdverkabelt
 Trafo-Station
 Sichtdreieck Kr BT 28
 In der Bauverbotszone St 2163 / Kr BT 28 zulässige private Verkehrs- und Parkflächen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2004 haben unverändert Gültigkeit.

B. HINWEISE

■ Gewerbegebiet, überbaubare Flächen
 bestehende Grundstücksgrenzen
 1658 Flurstücksnummern
 Böschungen, Gräben
 450,00m Höhengichtlinie



Max. zwei Vollgeschosse: II
 Dachneigung: max. 15°
 Traufhöhe: max. 7,00 m i. M.
 Firsthöhe: max. 10,50 m i. M.
 keine Dachaufbauten

Max. zwei Vollgeschosse: II
 Dachneigung: 2° - 5°
 Attikahöhe: max. 8,50 m i. M.
 keine Dachaufbauten

GEBÄUDEQUERSCHNITT FLACHDACH/BESONDERE DACHFORMEN

Weitere 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.
 Beihilfsmäßig 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 Angrenzenden abzugleichen. Garagen sind außerhalb der der überbaubaren Grundstücksfächen 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-, Waln- 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.
 - 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 Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
 Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtung 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 A 9 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 Grundstück 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 anzeigepflichtige 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. Immissionschutz**
 - 11.1** Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen zulässig, die einer abfallrechtlichen Genehmigung bedürfen. Immissionschutzrechtlich 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 Sommerzeit 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 beliebte Bodenzone breitflächig auf dem Grundstück versickert werden, dies auch zur Sicherung des Wasserkreislaufes und ortsnahen Versickerung unbelasteten Regenwassers. Ansonsten ist dieses Wasser in die Entwässerungsgräben einzuleiten. Flächen auf denen Kraftfahrzeuge fahren oder parken sowie kupfer-, zink- und bleigedackten Dächer müssen in die Kanalisation entwässert werden. Oberflächennasser 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 Landschaftsrassen-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.
Pflanzgebote 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).
Pflanzgebote B - Baumpflanzungen ohne Standortbindung
 Bei Inmuzzungnahme 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
Pflanzgebote 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.:
 Heimbuche (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 (Eryonimus 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 (Pflanzgebote A und C). Die offenen Flächen werden über Landschaftsrassen-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 An siedlung von Erotikläden ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- Der Markt Plech hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den geänderten Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Plech, den xx.xx.xxxx
 (Siegel)

 (Escher, 1. Bürgermeister)
 5. Ausgefertigt
 Plech, den xx.xx.xxxx
 (Siegel)

 (Escher, 1. Bürgermeister)
 6. Der Satzungsbeschluss zu dem geänderten Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Plech, den xx.xx.xxxx
 (Siegel)

 (Escher, 1. Bürgermeister)

Markt Plech

LANDKREIS BAYREUTH

BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet OTTENHOF SÜD"

Aufgestellt, 16.03.2004
 ergänzt, 13.08.2004
 geändert, 26.02.2008
 geändert, 19.12.2014
 geändert, 20.03.2015
 geändert, 21.05.2015
 geändert, 12.01.2023

Verfasser:
 Ingenieurbüro für Tiefbau
 Dipl. Ing. (FH)
 ALEXANDER WEIGAND
 Maxfeldstraße 41
 90409 Nürnberg
 Tel. 0911/366 87 50, Fax 0911/366 87 51
 Email: mail@aweigand.de

| DATUM | GEAND. | NAMME |
|------------|--|-------|
| 11.02.2008 | Gebäudebereich | WEI |
| 11.02.2008 | verkehrsrechtliche Änderung | WEI |
| 14.05.2008 | Einarbeitung Stellungnahmen | WEI |
| 20.10.2014 | Einarbeitung SO | WEI |
| 20.03.2015 | Kürzung Ausgleichsflächen | WEI |
| 21.05.2015 | Wegfall des SO, nun GE | WEI |
| 12.01.2023 | Fläche für Gemeinbedarf - Kirche, Nutzungsgart | WEI |

Geändert Plech, 12.01.2023

Escher 1. Bürgermeister

Maßstab 1 : 1000