

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
- Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
2. **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, Badetextilien, Stoffe etc.)
- b2) Sortiment Elektrohaushaltsgeräte: Elektrogrüßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mxgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, 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, Kunststoft), Bad, Sanitär, Geräte, Maschinen, Werkzeuge und Zubehör. Nicht: Blumen
- 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.
- 2.3 Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
- 2.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
- 2.5 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als zulässig festgesetzt.
- 2.6 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. **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 NHN 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.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstände festgelegt gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
5. **Immissionsschutz**
- Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.
6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Innerhalb der als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden 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.
7. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
- 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.
- 7.1 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.
- 7.2 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.
8. **Wasserhaushalt**
- Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Regenrückhaltebecken einzuleiten, nach Möglichkeit zu versickern und gedrosselt in die bestehenden Leitungstrassen für Regen- und Schmutzwasserableitung einzuleiten.
- 8.1 Die auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Regenrückhaltebecken einzuleiten, nach Möglichkeit zu versickern und gedrosselt in die bestehenden Leitungstrassen für Regen- und Schmutzwasserableitung einzuleiten.
- 8.2 Stellplätze auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasengittern) auszubilden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 11 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,8
- 2.2. Grundflächenzahl
- IV
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK 18,0
- 2.4. Oberkante in Metern, als Höchstmaß
- Beispielhaftes Füllschema der Nutzungsschablone
- | GE 1 | Art der baulichen Nutzung (z. B. GE 1) |
|---------|--|
| 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche (z. B. 0,8) |
| IV | Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (z. B. IV) |
| OK 18,0 | Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Geschossfläche zur Grundstücksfläche (z. B. 2,4) |
| | Finzhöhe in Metern bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche (z. B. OK 18,0) |
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 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 Kümnwandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Abwasser
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1. Private Grünflächen
- 7.2. Öffentliche Grünflächen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
9. 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)
- 9.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 9.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
10. 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 Geltungsbereiches (§ 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)

- Maßzahl in Metern
- Höhenlinien
- Anbauverbotszone Staatsstraße 20 m
- Gesamtumfang der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 73, Gemarkung Oberlindach

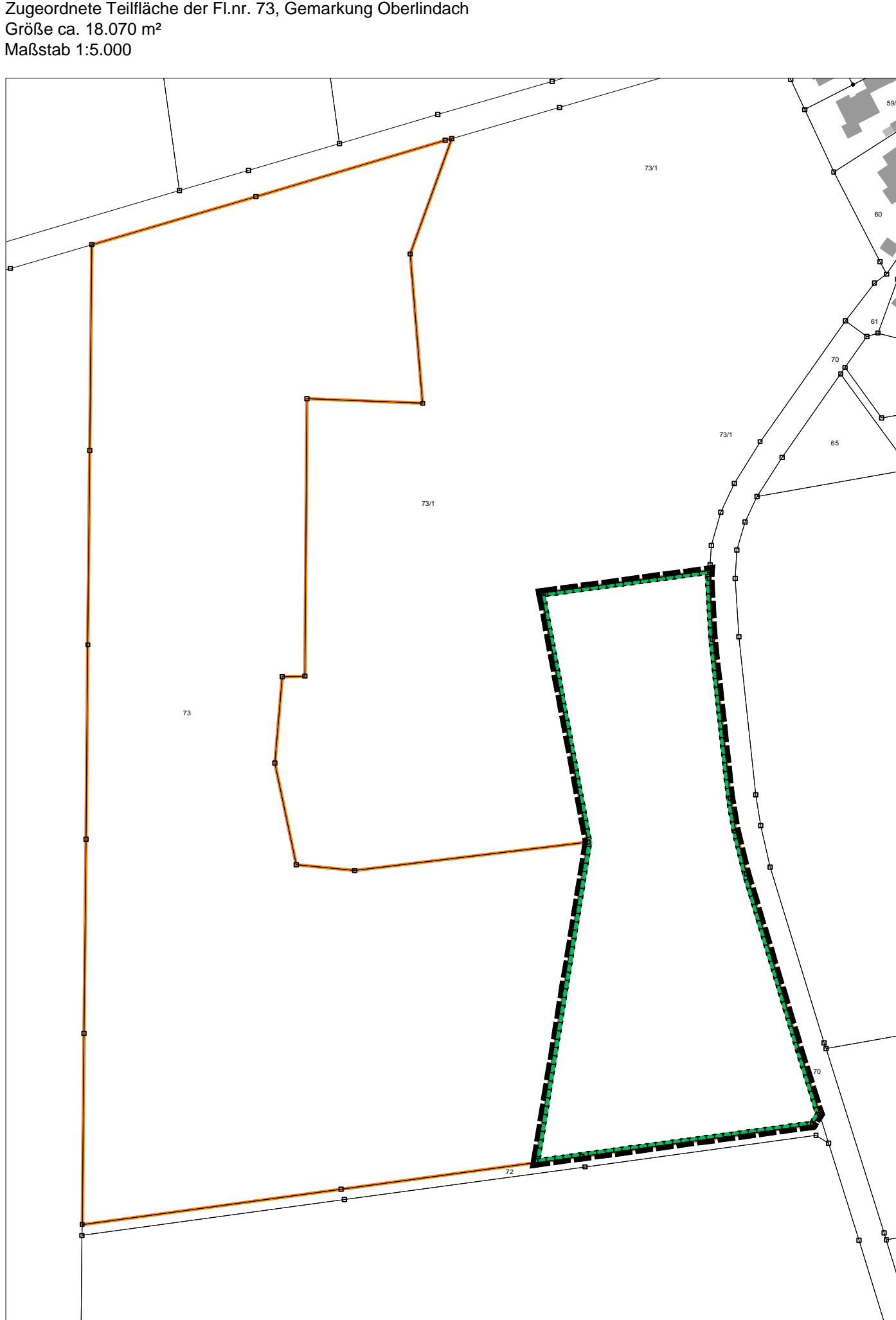
PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
- Bestehende Gebäude

HINWEISE

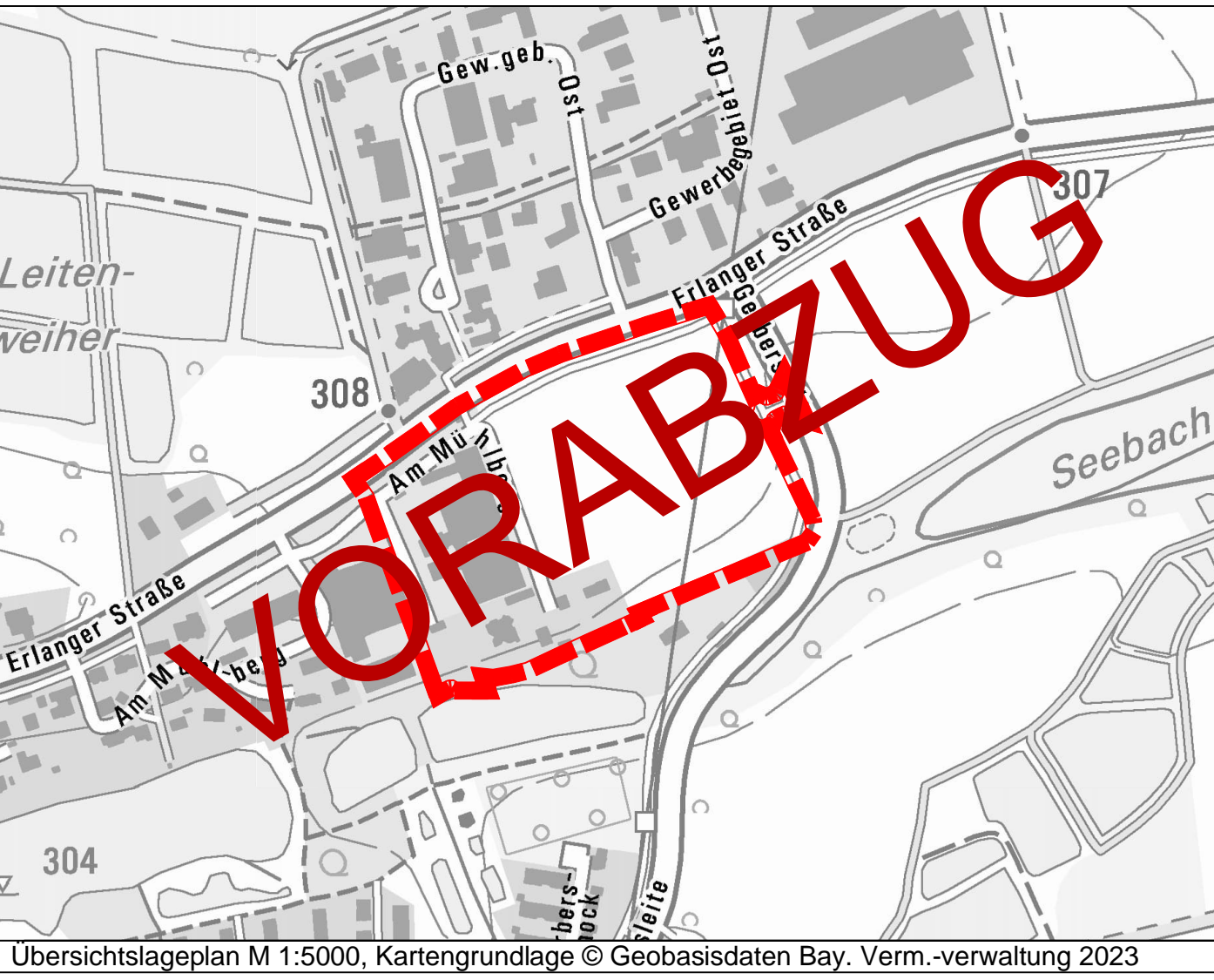
1. **Bodendenkmäler**
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 Ab-lauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freiräumt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Wasserhaushalt**
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlags-wasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und technischen Regeln zum schädlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Bei der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regel-werke (insbesondere DWA A 102, DWA A 138 und DWA M 153) zu beachten.
- Oberflächenwasser darf der Erlanger Straße (ST 2259) nicht zugeführt werden. Die Wirk-samkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

LAGEPLAN DER ZUGEORDNETEN AUSGLEICHSFLÄCHE



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Weisendorf hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungs-beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Ände-rung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6) Der Markt Weisendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungs-plan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Weisendorf, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein)
- 7) Ausgefertigt
- Weisendorf, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein)
- 8) Die Einteilung der Genehmigung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Be-bauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Weisendorf, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein)



Markt Weisendorf
Gerbersleite 2
91085 Weisendorf

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

Format	Letzte Änderung	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	05.01.2024	05.01.2024	1359 - 1

Planfassung: Vorentwurf

Überschrift des Plans:

Planerwartung: 34
91085 Weisendorf
Antst.gericht Nürnberg PR 286
US-HfNr.: DE31088467

Telefon: (0911) 938970-0
Fax: (0911) 938970-34
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten