

Festsetzungen und Hinweise

A. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahme können im Bereich des „GE 1“ zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht zugelassen werden die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,80	
Geschossflächenzahl (GFZ)	max. 2,00	
Zahl der Vollgeschosse	GE 1: max. 4	GE 2: max. 3

Als Höhenlage wird festgesetzt:

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OKFFB EG) mit. max. 0,50 m über/unter dem natürlichen Gelände.

Die Gebäudehöhe wird für das „GE 1“ auf maximal 15,0 Meter und für das „GE 2“ auf maximal 9,50 m begrenzt. (Bei Flachdach/Pultdach zählt die Wandhöhe; bei Satteldach/Zeldach/Walmdach die Firsthöhe)

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 zulässig.

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zur errichten. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser in seitliche Versickerungsmulden zu leiten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 45 Grad.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen aller Art in roten, braunen, anthrazit, grauen oder schwarzen Farbblößen, sowie begrünte Dächer sind zulässig. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferbedeckungen zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen zulässig. Die maximale Höhe von Zäunen darf 2,50 m nicht überschreiten. Mauern sind nicht zulässig. Auf die Durchlässigkeit für Kleintieren ist zu achten.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen:

Aufgrund des Abstands der Bauflächen zur Staatsstraße sind keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Dennoch wird die Möglichkeit hierzu mit einer Höhe von max. 5,00 m festgelegt.

Es wird empfohlen im Einzelfall private Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird eine Begrünung der möglichen Lärmschutzwand in Richtung Norden und Osten angeregt.

C. Hinweise

Bodendenkmäler:

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung des angrenzenden Grundstücks gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

Staatsstraße:

Gegen den Straßenbausträger der Staatsstraße 2181 können keine Ansprüche in Bezug auf Immissionen erhoben werden. Im Bereich der Baubeschränkungzone (40 m zur Staatsstraße) kann es im Einzelfall zu Auflagen seitens des Straßenbausträgers kommen.

Solaranlagen:

Die Verpflichtung zur Anbringung von Solaranlagen nach Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (insbesondere Abs. 2) wird verwiesen.

Satzung zur 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kräglitz /Industriegelände Nordost“

Der Markt Weidenberg erlässt auf der Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert wurde
Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-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
Planzeilenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

folgende Änderungssatzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kräglitz /Industriegelände Nordost“ wird im Bereich der Fl. Nrn. 575/3 und 575/2, beide Gemarkung Weidenberg geändert und erweitert. Die Bebauung hat nach Maßgabe der in der anliegenden Bebauungsplan-änderung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellten baurechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung bestimmt. Vorgenannte Bebauungsplanänderung bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

§ 2

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Weidenberg in Kraft.

Weidenberg, den _____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

Nutzungsschablone GE 1

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	IV
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,80	2,00
Bauweise	Dachform und -neigung
○	SD, FD, ZD, PD, WD max. 45°

Nutzungsschablone GE 2

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,80	2,00
Bauweise	Dachform und -neigung
○	SD, FD, ZD, PD, WD max. 45°



	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
	Private Verkehrsfläche
	Baugrenze
	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
	Ausgleichsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentlicher Feldweg
	Private Grünfläche
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Schallschutzwand

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Weidenberg hat am 08.04.2024 die 2. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegelände Nordost-Kräglitz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2024 mit Amtsblatt Nr. 05/2024 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.04.2024 hat in der Zeit vom 03.05.2024 bis 03.06.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.04.2024 hat in der Zeit vom 03.05.2024 bis 03.06.2024 stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat hat am 29.07.2024 die Billigung und Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 29.07.2024 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2024 bis _____.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____.2024.
5. Am _____ beschloss der Marktgemeinderat die Bebauungsplanänderung i. d. F. vom _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).
6. Die 2. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Industriegelände Nordost-Kräglitz“ in der Fassung vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Weidenberg, den _____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

Markt Weidenberg, Lkr. Bayreuth

2. Erweiterung/Änderung des Bebauungsplans „Industriegelände Nordost - Kräglitz“



Stand:	29.07.2024
Maßstab:	1:1000
Gemeinde:	Markt Weidenberg Hans Wittauer Erster Bürgermeister Stefan Lauterbach Leiter der Bauverwaltung
Erstellt:	Vgem. Weidenberg