

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung iID, Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl GRZ
Nutzungsstabelle: GE, iID, 0,8
Verkehrflächen: private Straßenverkehrsfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft: Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonstige Planzeichen: Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
Biotop laut Biotopkartierung Bayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der geplanten Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
5. Verkefische Erschließung erfolgt über die in der Planzeichnung dargestellte nichtöffentliche Straße.
6.21. Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche zu einer extensiven Saatzung folgende Naturschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 4 BauNVO sind in jedem Fall einzulassen.

9. Arten- und Insektenschutz

- Die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet ist nur dort, wo es zwingend erforderlich ist, mit nach unten gerichteten, insektenfreundlichen Lichtquellen auszuführen.
II Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)
III Aufwindfenster: Die Aufwindfenster sind so anzuordnen, dass sie keine Beeinträchtigung der Luftqualität im Umfeld verursachen.
IV Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
V. Die Verkehrserschließung erfolgt über die in der Planzeichnung dargestellte nichtöffentliche Straße.
VI. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
VII. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
VIII. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Naturschutzrecht- Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewandt und es wird eine Ausgleichsfläche vorgeschrieben.
Herrn! wurde bereits das IB Wolfgang Sack, 95448 Bayreuth, vom Bauherrn beauftragt. Eine Kontaktaufnahme zur unteren Naturschutzbehörde ist bereits erfolgt.
Ortsrecht: Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Weismain (Entwässerungsatzung -EWV) vom 14.12.1994 i. d. F. vom 01.04.2004.
Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Anordnung (Stellplatz- und Garagenatzung vom 02.01.2012 mit Anlage zur Garagen- und Stellplatzatzung der Stadt Weismain vom 02.01.2012)
Barrierefreiheit: Auf die Anforderungen des barrierefreien Bauens gemäß Art. 48 BayDO wird hingewiesen.
Längen und Höhenangaben: Längen und Höhenangaben sind in Metern anzugeben.
Altlasten: Im Umfang der Fläche sind Altlastverdachtsflächen vorhanden. Eine Auswirkung von der Verdachtsfläche auf die Nachbargrundstücke und damit weitergehende Anforderungen (z.B. Altlastenuntersuchung, Erstellung der Baubarbeiten bei Altlastverdacht) kann nicht ausgeschlossen werden.
Umgang mit möglichen Doggerzergruben: Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch vorg. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.
Kampfmittel: Die betreffenden Flächen innerhalb des Plangebietes wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft.
Niederschlagswasser: Sofern ein zu erstellendes Bodengutachten eine ausreichende Sicherungsfähigkeit des Bodens belegt, soll das Regenwasser vorzugsweise an Ort und Stelle versickert werden.
Stromleitungen: 1. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind eventuell Niederspannungskabel erforderlich.
2. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in geeigneten Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
3. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit den Straßenbauern und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen in Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH) schriftlich mitgeteilt werden.

- Arten- und Insektenschutz: 1. Vermeidung heller, weitrreichender künstlicher Lichtquellen.
2. Künstliches Licht darf nur dortin strahlen, wo es unbedingt nötig ist.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsvollem Spektrum.
4. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
5. Abwehrender Brandschutz: Zuführen von Flächen für die Feuerwehr.
6. Löschwasseranfertigung: Die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser ist Aufgabe der Gemeinden.
7. Abwehrender Brandschutz: Zuführen von Flächen für die Feuerwehr.
8. Aufwindfenster: Die Aufwindfenster sind so anzuordnen, dass sie keine Beeinträchtigung der Luftqualität im Umfeld verursachen.

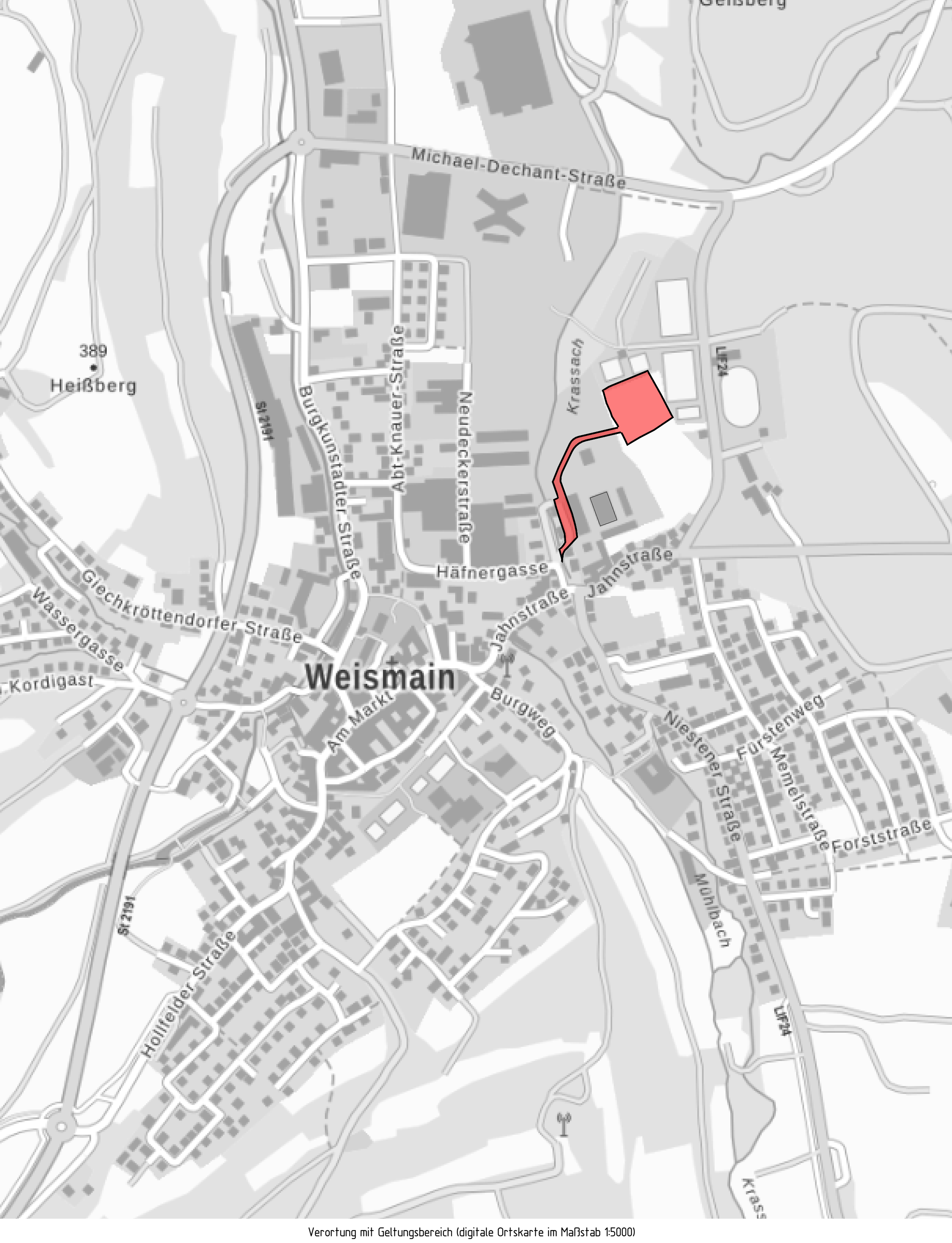
RECHTSGRUNDLAGEN

- I. Die planerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
II. Die baubehördenrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
III. Die nach dem Natur- und Landschaftsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) festgesetzten Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat der Stadt Weismain hat in seiner Sitzung vom 26.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weismain - Feldteile II“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 hat in der Zeit vom 07.10.2022 bis einschließlich 09.10.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 hat in der Zeit vom 07.10.2022 bis einschließlich 09.10.2022 stattgefunden.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der ... beteiligt.

31. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz: Im Umfang der Fläche sind Altlastverdachtsflächen vorhanden. Eine Auswirkung von der Verdachtsfläche auf die Nachbargrundstücke und damit weitergehende Anforderungen (z.B. Altlastenuntersuchung, Erstellung der Baubarbeiten bei Altlastverdacht) kann nicht ausgeschlossen werden.
32. Sollen bei den Ausbaubarbeiten organische Aufwühlarbeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
33. Analoges Vorgehen bei auffalligen Schichtwasser/Sickerwasser/Grundwasser.
34. Eine Versenkung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten/Dopen ist nicht zulässig.
35. Vorsorgender Bodenschutz: 1. Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzes des Bodens berührt.
4. Vorsorgender Bodenschutz: 1. Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzes des Bodens berührt.
5.2 Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollen innerhalb des Vorhabensbereichs in technischen Bauwerken (z.B. Geländeanpassungen, Parkplätze) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
5.3 Die Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wasserhaushalt möglichst zu vermeiden.
5.4 Hauptwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich veredelt und daher nicht befallen oder als Lagerflächen genutzt werden.
5.5 Bei überschüssigem Ausbaumaterial bzw. bei Auffüllmaßnahmen sind abhängig vom jeweiligen Unterboden letzliche Verwitterungshorizonte nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzulagern, fachgerecht zu entsorgen, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit fachgerecht zu verwerten.



Verordnung mit Geltungsbereich (digitale Ortskarte im Maßstab 1:5000)

RECHTSGRUNDLAGEN

- I. Die planerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
II. Die baubehördenrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
III. Die nach dem Natur- und Landschaftsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) festgesetzten Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat der Stadt Weismain hat in seiner Sitzung vom 26.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weismain - Feldteile II“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 hat in der Zeit vom 07.10.2022 bis einschließlich 09.10.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 hat in der Zeit vom 07.10.2022 bis einschließlich 09.10.2022 stattgefunden.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der ... beteiligt.

Erste Änderung des Bebauungsplans „Weismain - Feldteile II“



VORHABENTRÄGER: Stadt Weismain
K Kirchplatz 7-9, 96260 Weismain
R rathaus@stadt-weismain.de
ENTWURFSVERFASSER: Dietz Baugesellschaft mbH & Co. KG
M 11000 GEZ: WK DATUM: 23.05.23