Rechtsgrundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans in Bayern

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Die Planzeichenverordnung (PlanZV / PlanzV 1990) in der Fassung der Verordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 58).

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen (BBodSchG) in der geltenden Fassung, einschließlich der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der seit 1. August 2023 geltenden Neufassung.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Neufassung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), gültig ab 1. August 2025.

Das Bayerische Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) vom 23. Dezember 1976 (BayRS 2010-1-I), zuletzt geändert durch Gesetze vom 9. Dezember 2024 und 23. Dezember 2024.

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

Das Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981 (BayRS V S. 731),zuletzt geändert durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

I. Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone GE / MI / SO Gebiet

Art der baulichen Nutzung — Geschossigkeit
Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Gebäudehöhe — Dachform / Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone WA Gebiet

Art der baulichen Nutzung — Geschossigkeit
Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise — Dachform / Dachneigung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE I — Gewerbegebiet § 8 BauNVO mit Nummer Teilbereich
WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI — Mischgebiet § 6 BauNVO
SO — Sondergebiet §11 BauNVO (Gemeinbedarfsfläche)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit §§ 16-23 BauNVO

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze
z.B. GH max. 14 m — Maximale Gebäudehöhe (Berechnung siehe Begründung)
z.B. 0° - 15° — Dachneigung
Baugrenze
Fläche für Nebenanlagen

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG

Bauverbotszone der B22
Baubeschränkungszone der B22
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Öffentlicher Fußweg, Radweg, Wirtschaftsweg

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG

Grünfläche (öffentlich + privat), Verkehrsbegleitgrün

Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG

(Fläche für die Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltung)

Planungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauBG

Entwicklungsfläche: Streuobstbestand im Kontext mit artenreichem Grünland (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Wald Bestand
Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Fläche für Lärmschutzmassnahmen im Zuge Genehmigungsverfahren
Zulässig sind Wände und Wälle bis 5,0 m, abweichend zur BayBO ohne Abstandsflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
GE II $L_{EK,T}/L_{EK,N}$ 60/45 dB(A) — Darstellung der Bassis-Emissionskontingente tags/nachts L_{EK} in dB(A)

Zeichnerische Hinweise

943 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
Bestehende Bebauung
Hauptversorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen 0,5m
zum Stichtag 01.10.2025 sind keine Leitungen im geltungsbereich vorhanden

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die räumliche Differenzierung zwischen
dem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
und dem Sondergebiet (SO) Gemeinbedarfsfläche gemäß § 11 BauNVO
ist im Teil A.I - zeichnerische Darstellung grafisch dargestellt.

Ausnahmen gemäß § 8 Gewerbegebiet:
Tankstellen, sportliche Anlagen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 Mischgebiet:
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend § 16 und § 17 BauNVO:

GE: max. GRZ 0,8 max. GFZ 2,4

WA: max. GRZ 0,4 max. GFZ 1,2

MI: max. GRZ 0,6 max. GFZ 1,2

SO: max. GRZ 0,6 max. GFZ 1,2

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden nach §§ 16 und 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:
Im Gewerbegebiet (GE) H = 14,0 m
Im Sondergebiet (SO) H = 8,0 m

Als unterer Bezugspunkt wird die höchstgelegene Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstücks und als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der Gebäudewand bei Flachdächern bzw. Gebäudedachflächen bei geneigten Dächern festgesetzt.

Aufbauten wie Photovoltaikanlagen, Kamine, Antennen etc. sind von der Festsetzung ausgenommen.

Die Höhenangaben sind in der Genehmigungsplanung zwingend in Höhen über NN anzugeben.

Bei Angabe einer maximalen Attikahöhe in m über NN gilt der höchste Punkt der Konstruktion, einschließlich Technikaufbauten oder PV-Anlagen.

1.4 Bauweise

Für GE, MI und SO gilt:
Nach § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind grundsätzlich zulässig.

Die Baukörper können innerhalb der, in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen dargestellten, überbaubaren Grundstücksflächen frei wählbar angeordnet werden.

1.5 Abstandsflächen

Im Hinblick auf die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Lärmschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von 5 m über Gelände sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen ohne Anwendung der Abstandsflächenregelungen zulässig.

Stützwände am Rand des Geltungsbereiches sind bis zu einer Höhe von 5 m über Gelände ohne Anwendung der Abstandsflächenregelung zulässig.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Baugebiet werden Baugrenzen nach § 23 Absatz 3 BauNVO in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 22 ist mit einem Abstand von **10 m** vom Fahrbahnrand dargestellt. In diesem Bereich sind keine Gebäude und Nebenanlagen nach § 23 Absatz 5 BauNVO zulässig.

Ebenso dürfen in der Anbauverbotszone keine Abgrabungen oder Auffüllungen für Gebäude oder Teilen von Gebäuden vorgenommen bzw. Parkplätze hergestellt werden. Für Erschließungsstraßen gilt diese Vorgabe nicht.

1.7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen im Gewerbegebiet (GE) eine Mindestgröße von 2.000 m² aufweisen.

1.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen werden verbindlich bereitgestellt. Die Bestandteile der öffentlichen Verkehrsflächen sind:

Fahrbahn
Geh- und Radweg,
Parkstreifen,
Seitenstreifen,
Grünstreifen (mit Bepflanzung).

Eine Zuordnung der Flächenanteile der vorgenannten Aufteilung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung zu den Erschließungsmaßnahmen.

1.9 Stellplätze und Verkehrsflächen

PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Schotter oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu befestigen.

Zufahrten zu den Parzellen sind auch außerhalb der überbauaren Flächen zulässig.

Zur Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung heranzuziehen.

Abweichend von denr aktuell gültigen Stellplatzsatzung gilt für alle gewerblichen Anlagen und hier im speziellen für Handwerks- und Industriebetriebe, Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze:

Im GE Ia und GE Ib: 1 PKW-Stellplatz pro 250m² Brutto-Hallengrundfläche
Im GE II: 1 PKW-Stellplatz pro 500m² Brutto-Hallengrundfläche

Stellplätze für Fahrräder sind vom Vorhabensträger an Sammelplätzen in ausreichender Anzahl herzustellen.

1.10 Geländeveränderungen

Das Baugelände liegt auf einer Höhe von 376,70 m über HN bis 392,60 m über HM der maximale Geländeabtrag beträgt circa 8,10 m der maximale Auftrag circa 7,70 m

Nachfolgend beschriebene Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind zulässig:

Abgrabungen bis maximal 9,00 m
Auffüllungen bis maximal 9,00 m,

damit eine annähernd waagrechte Geländeoberfläche innerhalb der Parzellen hergestellt werden kann.

1.11 Schallschutzmaßnahmen

1.11.1 Festsetzung für die Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Maßgebliche Bezugsfläche in m²	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
		$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE Ia	14079,00	62	47
GE Ib	2807,00	70	56
GE II	75865,00	60	45

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

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

1.11.2 Festsetzung für den Verkehrslärm

Festgesetzt sind gem. Planzeichen Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung im WA vor Verkehrslärm.

Im Zuge der Bauantragsverfahren ist durch ein Schallschutzgutachten Art und Umfang von Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

1.12 Maßnahmen im Sinne des WHG – wassergefährdende Stoffe

In Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind bauliche und betriebliche Maßnahmen zu treffen, die den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) entsprechen.
Anlagen sind so auszuführen, dass eine Verunreinigung von Boden, Grund- oder Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert, umgefüllt oder verwendet werden, sind flüssigkeitsdicht auszubilden und gegen Eindringen von Niederschlagswasser zu sichern Niederschlagswasser darf nicht über diese Flächen in die Regenwasserableitung gelangen, sondern ist gesondert zu behandeln.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der AwSV zu beachten.Entsprechende Fachgutachten (z. B. zum Grundwasserschutz) sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

1.13 Beleuchtung

Beleuchtungen sind insektenfreundlich und fledermausfreundlich auszuführen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme), das heißt mit hohem roten Spektralanteil, z. B. warmweiße LED- Leuchtmittel, möglichst geringer Lichtpunkthöhe und Vermeidung der Abstrahlung nach oben.

Die Außenbeleuchtung auf privaten Flächen ist auf die tatsächlich erforderlichen Flächen bzw. den erforderlichen Zeitraum zu reduzieren.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemission wie nachfolgend beschrieben umzusetzen

Die Lichtrichtung der gesamten Beleuchtungsanlage wird nach unten gerichtet sein, keine Streuwirkung nach oben.
Es werden Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil verwendet werden, warmweißes Licht mit Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin.
Lichtpunkthöhen werden auf das minimal erforderliche Niveau reduziert.
Stufenweise Reduzierung, bzw. sofern mögliche vollständige Abschaltung der Beleuchtung von 23.00 Uhr – 6.00 Uhr. Wiedereinschalten bei Bedarf über Bewegungssensoren.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Baukörper

Dachaufbauten für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.2 Fassadengestaltung, Dachbegrünung

Unabhängig vom Material der Fassaden sollen diese auf dem jeweiligen Baugrundstück farblich einheitlich gestaltet werden. Weiße und grelle Farbtöne an den Fassaden sind zu vermeiden.
Fassadenbegrünungen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen sind ausdrücklich erwünscht.

Für Dachbegrünungen wird folgendes festgesetzt:

Gebäude in GE Ia und GE Ib sind auf Ihrer vollen Dachfläche des Hauptdaches zu begrünen.
Teilbereiche für technische Einrichtungen und Laufwege für technische Anlage sind davon ausgenommen

Gebäude in GE II, WA, MI, SO: Hier ist eine Begrünung wünschenswert, jedoch nicht vorgeschrieben

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung an straßenseitigen Einfriedungen, an Außenwänden und an Dächern erlaubt. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Sie können als Leuchtreklamen ausgebildet werden. Wechsellichter mit einer Bild- oder Farbwechselfrequenz von n < 0,5 (zwei Wechsel pro Minute) sind nicht erlaubt.

Grelle Farben und Beleuchtungen mit Blendgefahr sind nicht erlaubt.

Jegliche Beleuchtung von Werbeanlagen muss insekten- und fledermausfreundlich, das heißt mit hohem, roten Spektralanteil, z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel, möglichst geringer Lichtpunkthöhe und einer Vermeidung der Abstrahlung nach oben, ausgeführt werden.

2.4 Einfriedungen

Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. An Toren und Einfahrten/ Ausfahrten ist ein Stauraum von > 5 m zur öffentlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern nicht eine durchgehende Öffnung während der Geschäftszeiten sichergestellt ist.

Transparente Zaunarten aus Holz, Draht oder Metall dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, muss der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Zaununterkante mindestens 15 cm betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Metallische Zaunanlagen sind mit gedeckten, farbigen Schutzanstrichen oder -umhüllungen zu versehen.

2.5 Müllbehälter, Abfallentsorgung

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, das heißt z. B.: in Garagenbauten/Nebengebäuden, in Müllräumen/Müllschränken.

Sofern diese als offene Standorte errichtet werden, sind sie blickdicht einzufrieden oder durch Bepflanzung einzugrünen. Die Höhe des Sichtschutzes wird mit mindestens 1,50 m und maximal 2,50 m festgesetzt.

2.6 Anlagen zur Solarnutzung

An Gebäuden (Dächer und Wände) von Industrie- und Gewerbebauten sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) neigungsparallel gemäß den nachfolgenden Festsetzungen zu errichten. Photovoltaikflächen auf Dachflächen sind auch aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen, maximal jedoch bis zur angegebenen max. Gebäudehöhe.

Festgesetzt wird, dass eine Anlage zur Solarnutzung eine Mindestgröße von **75 %** der Dachflächen einer Parzelle haben muss.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern und an oder als Fassaden zugelassen.

3. Grünordnung

3.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine maximale Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichenBeeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.
Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.
Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.
Bodenmaterial, das abgefahren werden muss, ist vorrangig an die Gemeinde Weidenberg und Nutzer im Umkreis von 10 km abzugeben

3.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

3.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Artikel 47 - 50, zu beachten

3.4 Begrünung von Stellplätzen, Befestigung von Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen

Pro 10 Stellplätze ist ein Grünstreifen mit mindestens 2,00 m Breite vorzusehen und ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

PKW-Stellplätze dürfen ausschließlich mit teilversiegelnden Belägen befestigt werden (volldurchlässige Pflaster, Pflaster mit mindestens 8 mm breiten Fugen, wassergebundene Beläge, Schotterrasen).

3.5 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen, im Wesentlichen entlang der Erschließungsstraße, sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer standortangepassten, extensiven Wiesenmischung mit mindestens 25 % Anteil an Kräutern einzusäen. Die Flächen sind maximal zwei- mal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche abzufahren.

Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind unzulässig.

3.6 Gestaltung der privaten Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gemäß den planlichen Festsetzungen mit Bäumen und Heckenabschnitten zu bepflanzen. Zu verwenden sind in den Grünflächen in den Randbereichen der privaten Parzellen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste, nicht bepflanzte private Grünflächen sind vollständig gärtnerisch zu begrünen und zu mindestens 50 % als extensive Wiesenflächen anzulegen. Diese sind maximal zweimal jährlich zu mähen.
Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig.
Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

Stein- oder Schottergärten sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Pro 1.500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Baumstandorte sind dem Plan zu entnehmen.

Nach Möglichkeit sind die privaten Grünflächen in den Randbereich der privat genutzten Industrie-/Gewerbeparzellen mit entsprechender positiver Außenwirkung (entweder zu der Erschließungsstraße oder zur Landschaft hin) anzulegen, soweit diese nicht ohnehin planlich festgesetzt sind.

Im Bereich der planlich festgesetzten Grünzonen zwischen den Parzellen und in den sonstigen Randbereichen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Im Bereich der Regenrückhaltungen sind Heckenabschnitte gemäß der Plandarstellung aus heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (autochthones Pflanzmaterial).

3.7 Gestaltung der offenen Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers und der offenen Regenrückhaltebecken

Die der offenen Ableitung des Oberflächenwassers dienenden Gräben sind naturnah zu gestalten (möglichst differenzierte Linienführung, Einbau von Strukturelementen wie Wurzelstöcke und Störsteine etc.). Die Gräben sind maximal einmal jährlich im Herbst zu mähen.

3.8 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Fläche Nr. 1: Ackerbrache bei Lessau: Flächengröße 8.885qm
Ausgangsbiotop: Ackerbrache (5 WP): Zielbiotop teils artenreiches Grünland
(auf 8.000 qm (8 WP), am Rand Einrichten eines Zauneidechsenhabitats (CEF-Maßnahme):
Gesamtsumme: 24.000 WP

Fläche Nr. 2: Grünland bei Neunkirchen: Flächengröße 10.000 qm
Ausgangsbiotop: Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (6 WP)
Zielbiotop: Mesophiles Gebüsch (10 WP) Gesamtsumme: 40.000 WP

Der restliche Bedarf von ca. 296.000 WP wird über den Ankauf von Ökoflächen aus dem betroffenen Naturraum gedeckt

3.9 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz (CEF-Maßnahmen siehe unter Teil A.III - Hinweise Nr. 2.2)

Siehe Artenschutzgutachten Tractebel

3.10 Gehölzauswahlliste

Bei Heckenpflanzungen
Vorschlag Artenauswahl
Acer campestre Feldahorn
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Prunus avium Vogel-Kirsche
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Anteil ca. 80 % Sträucher und 20 % Bäume
Qualität: mind. leichte Sträucher, 3 Triebe / Heister, max. Bäume 2. Ordnung
Pflanzabstand mindestens 1,5 m x 1,5 m
Pflanzung in kleineren Gehölzgruppen

Baumpflanzungen – Einzelbäume
Acer platanoides Spitzahorn
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Quercus robur Stiel-Eiche

Pflanz-Qualität: Hochstamm; Stammhöhe 2,00-2,20 m; Stammumfang 18-20 cm; Ballenware oder Containerware

Pflanzung mit standorttypischem, autochthonem Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze; Herkunftsregion 5.2 - Schwäbische und Fränkische Alb) bzw. gemäß Forstvermehrungsgesetz (FoVG) fachgerechte Pflanzung von Einzelbäumen im Herbst. Baumverankerung durch Baumpfähle (3er-Block) für 2 Vegetationsperioden bis zum sicheren Anwachsen der Bäume - anschließend entfernen der Baumverankerungen.

Fläche mit Entwicklungsziel
Streuobstbestand im Kontext mit artenreichem Grünland

Erforderliche Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen
1. Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen gemäß Artenliste
Pflanzabstände unregelmäßig zwischen 10 m und 20 m
Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12
Baumpfahl und Stammschutz (z.B. mit Schilfrohrmatte)
Wühlmausschutz
Grenzabstände und Freihaltefläche beachten
2. Baumpflege
Erziehungsschnitt
maßvoller Erhaltungsschnitt (Totholz und Baumhöhlen belassen)
Ersatz evtl. vorzeitig abgängiger Gehölze
3. Artenliste (Auswahl – je nach Verfügbarkeit):
Äpfel: Klarapfel, Knäckerla, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Hauxapfel, Rheinischer Winterrambur, Brettacher, Boikenapfel
Birnen: Gute Graue, Doppelte Philippsbirne, Alexander Lucas, Mollebusch

Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen
die ersten fünf Jahre 2 x jährlich Mahd Mitte Juni und ab Mitte September mit Abtransport des Mahdgutes – Mulchung der Baumscheiben im Sommerhalbjahr, anschließend nur noch 1-2 x jährlich Mahd mit Abtransport des Mahdgutes
Erstmahd ab 15. Juni
Randliches Belassen von Altgrasstreifen mit jährlich alternierenden Mahdabschnitten
Schnitt ausschließlich mit Balken-Mähwerk und einer Schnitthöhe nicht unter 12 cm.
Kein Einsatz von mineralischen Düngern oder Pflanzenschutzmittel.

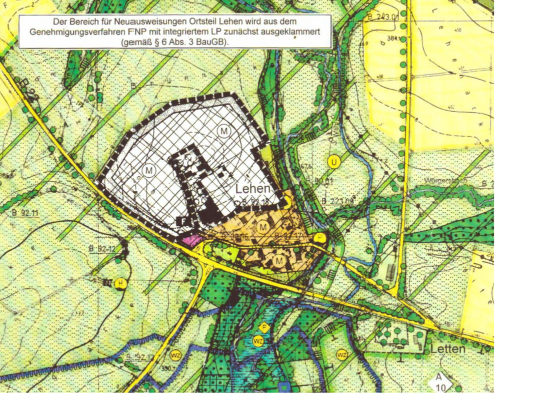
3.11 Maßnahmen zum Schutz von Tierarten

Gullideckel dürfen nicht direkt an den Bordstein angrenzend gesetzt werden, die Bordsteine sind alle 20 m abzusenken. Gullideckel, Lichtschächte usw. müssen so ausgestaltet sein, dass keine Fallen für Kleintiere (z. B. Eidechsen, Amphibien, Mäuse etc.) entstehen.

Große Glasfronten sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Aufkleber, Mattierungen und ähnliches aufzubringen, um zu verhindern, dass Vögel an den Scheiben anprallen und sterben.

Übersichtslageplan
(Maßstab 1:5000)

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
(kein Maßstab)



Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der **Marktgemeinderat Weidenberg** hat in der Sitzung vom **08.04.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **30.04.2024** mit **Amtsblatt Nr. 5/24**, ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom .... fand in der Zeit vom .... bis .... statt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom .... fand in der Zeit vom .... bis .... statt.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom .... erfolgte in der Zeit vom .... bis ....

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ....bis zum .... im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Weidenberg, Rathausplatz 2, 1. OG, Zimmer 19 während der allgemeinen Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Der **Marktgemeinderat Weidenberg** hat mit Beschluss vom .... den Bebauungsplan gemäß§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

7. – entfällt -

8. Ausgefertigt:

Weidenberg, den .... (Siegel) ....
1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Weidenberg
Landkreis Bayreuth

Bebauungsplan "Lehen Nr. 3 - Gewerbegebiet an der B22"

Maßstab 1:1000

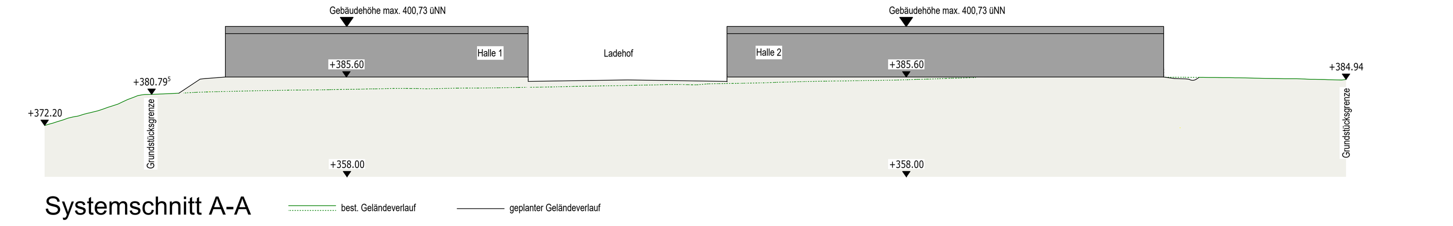
Gemeinde:
Markt Weidenberg
Rathausplatz 1 - 95466 Weidenberg

Weidenberg, ... 1. Bürgermeister Markt Weidenberg

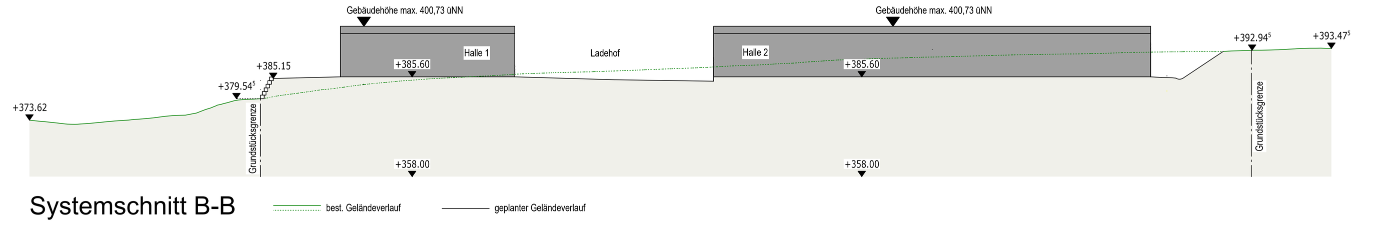
Projektnumer 9863
Erstellt am 05.11.2025

KUPFERGRAU

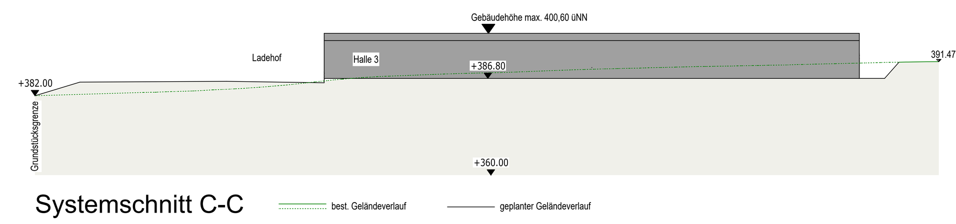
Scheffelstrasse 46 95445 Bayreuth Tel: 0921-747490 www.kupfergrau.com



Systemschnitt A-A — best. Geländeverlauf — geplanter Geländeverlauf



Systemschnitt B-B — best. Geländeverlauf — geplanter Geländeverlauf



Systemschnitt C-C — best. Geländeverlauf — geplanter Geländeverlauf

H/B = 850 / 1800 (1.53m²) Allplan 2025