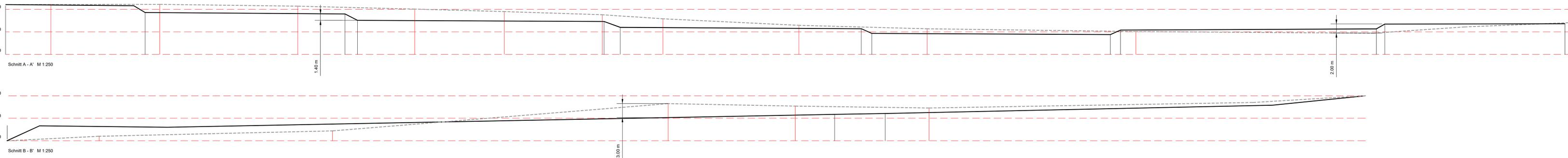


B. HINWEISE



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO = Sondergebiet gemäß §11 Abs 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Holzlager und Umschlagplatz mit Zweckbestimmung Baustoff/Erdaushublager (mit Teilfläche 1 und 2)

- 1.1. Das Sondergebiet Holzlager und Umschlagplatz dient vorwiegend der Lagerung und des Umschlags von unbehandeltem Holz. Im SO Holzlager und Umschlagplatz sind zulässig:
- Lagerplätze für unbehandeltes Holz
- Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zum Umschlag des gelagerten Holzes

- 1.2. Im Sondergebiet 1 Baustoff/Erdaushublager ist die Lagerung von Baustoffen, Baumaterial, Baumaschinen und Erdaushub zulässig.

- 1.3. Im Sondergebiet 2 Baustoff/Erdaushublager ist die Lagerung von Baustoffen, Baumaterial, Baumaschinen und Erdaushub zulässig. Lagerhallen sind zulässig.

- 1.4. Nicht zulässig im gesamten Sondergebiet "Holzlager und Umschlagplatz" und "Baustoff/Erdaushublager" sind:
- Wohnungen für Auflichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber, die den Betrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baunutzung untergeordnet sind
- Hotel- und Behältergebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO) Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO) Festgesetzt wird im Sondergebiet 2 Baustoff/Erdaushublager eine maximale Gebäudehöhe von 9 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die Baugrenzen fallen in Teilen auf die räumliche Grenze des Geltungsbereiches.

3.1. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Abstandflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und § 22 BauNVO) Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die Höhen sind gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Für die Ermittlung der Abstandflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 BauBO.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsräume mit Zweckbestimmung öffentlicher Flurweg

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

1. Innerhalb der Sondergebietlichen Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 "Geräuschkontingente" von tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die Freiwertgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Table 1: Emissionskontingente (Lw)

Teilfläche	Lw,tag dB(A)	Lw,nacht dB(A)
SO	60	50
SO1	60	50
SO2	60	50

Table 1: Emissionskontingente (Lw)

2. Zusatzkontingente

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente Lw,sek um folgende Lw,sek,zus:

Table 2: Zusatzkontingente

Abgrenzung Sektor	Richtungssektor	Zusatzkontingent	
		tagsüber (dB(A))	nachts (dB(A))
Berechnung	RW	anfang	ende
	A	4513964,72	5533004,35
	B	4513939,31	5533079,64
	C	4513993,43	5533044,55

Table 2: Zusatzkontingente

3. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionshöhe innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren Lw,sek durch Lw,sek + Lw,sek,zus zu ersetzen ist. Das Irrelevanzkriterium der DIN 45691:2006-12 ist dabei zu beachten.

(siehe Schalleitnehmer Bericht Nr. 1932_0, absoconsults, 14.06.2021)

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

8. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind die der Vor- und Entsorgung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO innerhalb d. Sondergebietsfläche.

9. VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitung unterschiedl. mit Gäh-, Fahrt- und Leitungsgrecht zu belastend W - Wasserversorgung, A - Abwasser, R - Regenwasserleitung, Schutzstreifen 2,5 m beidseits der Leitung

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen und Sträuchern Innerhalb der Sondergebietsfläche sind mind. 8 Hochstammblüme, Stammumfang mind. 10/18 cm zu pflanzen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme mit folgenden Pflanzbindungen: Es sind mind. 5-reihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,00 m.

Auf den Sondergebietsflächen sind Böschungen als Grünfläche anzulegen. Mäuren sind als Bruchstrotzstreifen zulässig. Die Flächen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anrechenbar.

Für sämtliche großräumische Maßnahmen sind folgende Arten zu verwenden: - großkronige Laubbäume und Heister: Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Silberweide, Erle - kleinkronige Bäume und Heister: Harleibuche, Sandbirke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche, Salweide - Sträucher: Hartleibegel, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Faulbaum

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt) können weitere Pflanzenarten zugelassen werden.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme für die Zaunweiche - Schaffung eines Zaunweichenlebensraums durch: - Anlage von Stachelhecken mit Übergang zu Bruchflächen am Rand - Einbringen flacher Steine von 50 cm x 50 cm, Steinhäuten, Wurzelstöcke - Erhalten und Erweitern der der senkrechten Abbruchkanten nach Osten Sukzession unterbinden, Entfernung von Gehölzen - Einzäunung hin zu den Straßenseiten, um Urval/Ablagerungen zu vermeiden

Die Bodenversiegelung ist gem. § 1a (1) BauGB auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Flächen des Sondergebiets sind grundsätzlich in wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Rasengitter, Pflasterstein, Rasengitter oder Schotterstein) auszuführen.

Agglatierte Hauptzufahrten sind bis zu einer max. Länge von 400 m im SO Holzlager/Umschlagplatz zulässig.

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanz in der Begründung zum Bebauungsplan die nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsflächen mit den in d. Ausgleichsplan dargestellten Maßnahmen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach erfolgreichem Eingriff durchzuführen.

Als Ersatzbiotope sind eine lehmgedichtete Erdmulde mit Verpflanzung der Vegetationsbestände (Seggen und krautige Pflanzen) aus Biotopt Nr. 60339-002/001 mit einer Mindestgröße von 1500 m² auf Flur Nr. 1102/1 (vormals 1102 TF), Gemarkung Wiesau, anzulegen.

Die Tiefe der Erdmulde muß mind. 1,0 m betragen. Die Bach auszubildenden Uferzonen (max. Neigung 1:3) der Ersatzbiotope sind mit einer Fruchtweiden-saatmischung mit Anteil von Stangensoba officinalis (Großer Wiesenkopff) einzusäen.

Dünger- und Pflanzenschutzmittelverwendung ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Herbstmahd jährlich.

Die Ersatzbiotope dürfen nicht eingezäunt werden.

Die Herstellung des Ersatzbiotops hat vor der Beseitigung der bestehenden Teiche stattzufinden.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden die Ausgleichsflächen Flur Nr. 2562, 2563, 2564, 2565, 2566 und Flur Nr. 1102 (TF), jeweils Gemarkung Wiesau, gemäß Ausgleichsflächenplan aus dem Ökotopt des Marktes Wiesau zugeordnet.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Bei Beleuchtungseinrichtungen sind insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfdrucklampen mit gelber Strahlung) zu verwenden.

11. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 3,0 m gegenüber dem natürlichen, bestehenden Gelände zulässig.

12. BAULICHE GESTALTUNG (Art. 81 BauBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zulässig sind Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von 2,50 m. Ein Sockel oder ein Einraben des Zaunes ist nicht zulässig.

Flüchtig geschlossene Wand- oder Einfriedungselemente sind nicht zulässig.

13. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsveränderlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2008 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung und Fläche des Aufhebungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen

aktuelle amtliche Biotopkartierung Flachland (Stand 08.02.2017)

Wasserschutzgebiet

B. PLANLICHE HINWEISE

Grundstücksgrenze / Flurnummer (digitale Flurkarte)

vorgeschlagener Einfahrtbereich

Höhenlinie (DGM 0,5 m)

Fließgewässer (Wiesau)

TEIL B - Textliche Hinweise und Empfehlungen

Baumwerk: Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterschiedlicher Versorgungsleitungen von Baubetrieben freizuhalten sind, da sonst die Betriebsarbeiten und Reparaturarbeiten eingeschränkt werden. Bäume und saftführende Sträucher dürfen aus Gründen des Bauschutzes DIN 18205 bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trasse entfernt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerischen Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zugänglichkeit von Notfällen: Die Notdienste, die auf die in dieser Sitzung vorgelegten Pläne, sind bei der Marktgemeinde Wiesau einsehbar und beim Bauamt, Bfmb und Köln, zu befragen und beim Deutschen Patent- und Markenamt einsehbar.

Allgemeine Hinweis und Planungshinweise: Planunterlagen sind unentgeltlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch ausgenommen) verwendet, ververvielt, geändert oder in Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgedruckten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterschriebenen Papierfassungen Gültigkeit.

Die Grundzüge einer digitalen Flurkarte (DFK) sind mit diesen letzten amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßstabnahme nicht geeignet.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Marktes Wiesau zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Lagerstättenkataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKat), durch Befolgung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist für eine hohen Genauigkeit anzunehmen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Aufklärung abgrenzen oder Erneuerung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

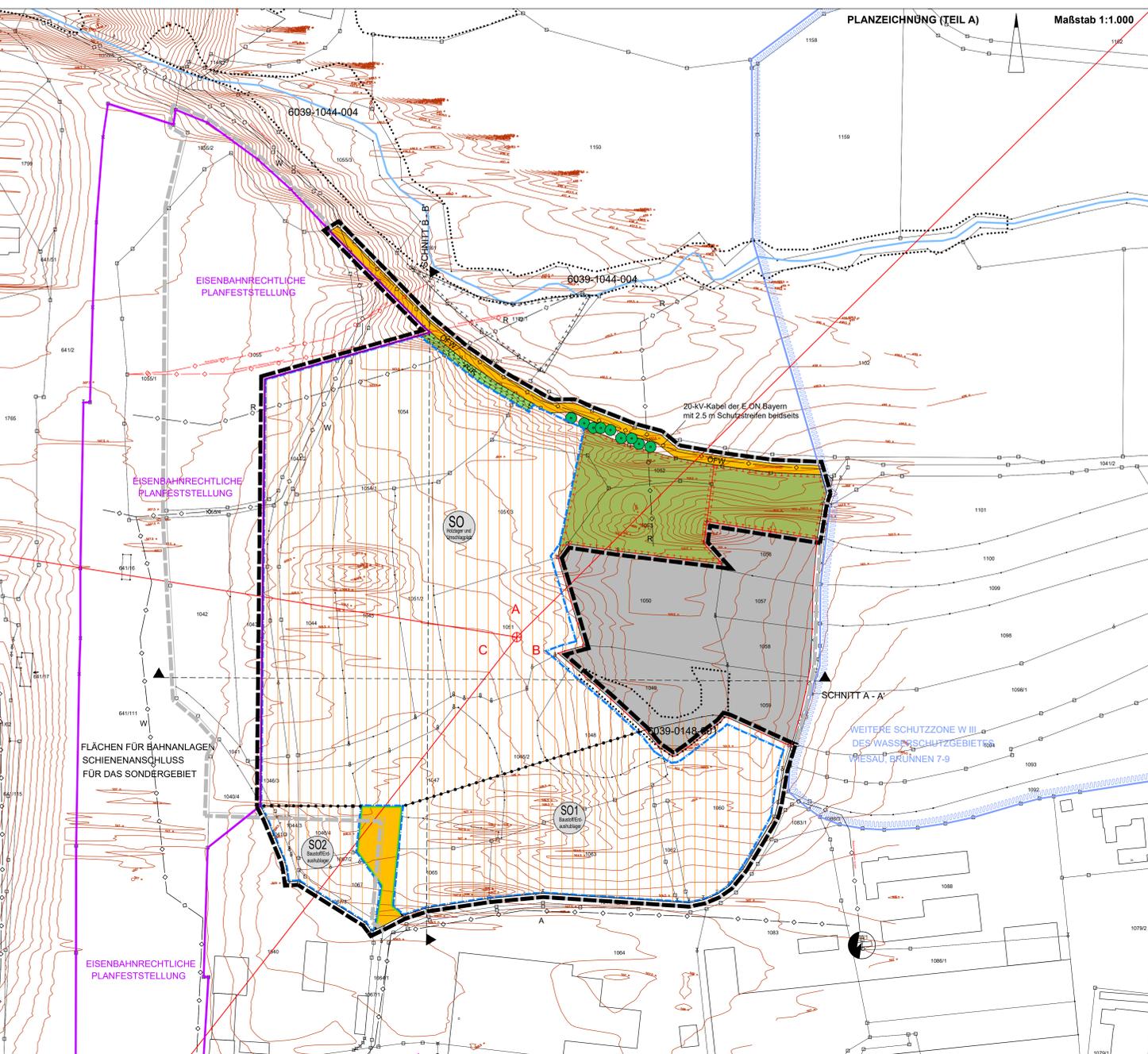
Teil D - AUFHEBUNGSSATZUNG

Die Marktgemeinde Wiesau hebt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 586), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert am 09.03.2021 (GVBl. S. 74), einen Teilbereich des Bebauungsplans „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ als Satzung auf.

1. Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung, in der Planzeichnung (Teil A) als Umgrenzung und Fläche des Aufhebungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) grau hinterlegt, umfasst die Flurstücke Nr. 1049, 1050, 1056, 1057, 1058 und 1059 der Gemarkung Wiesau.

2. Außerkrafttreten des Bebauungsplans Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung für den in der Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kfz-Lager- und Umschlagplatz“ in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau“ festgesetzten Bereiches tritt der wirksame Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich außer Kraft.

3. Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB) Die Aufhebungssatzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.



Verfahrensvermerke Der Marktrat hat in der Sitzung vom ...201... die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ...201... ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ...2017 hat in der Zeit vom ...2017 bis ...2017 stattgefunden. Darauf wurde per Bekanntmachung vom ...2017 hingewiesen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ...2017 hat in der Zeit vom ...2017 bis zum ...2017 stattgefunden. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ...2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2017 bis ...2017 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ...2017 hingewiesen. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ...2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...2017 beteiligt. Der Markt Wiesau hat mit Beschluss des Marktrates vom ...201... die 1. Änderung des Bebauungsplans "1. Änderung in Sondergebiet Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...201... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Wiesau, den

1.Bürgermeister

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ...201... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht während den Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

(Siegel) Wiesau, den

1.Bürgermeister

VERBINDLICHER BAULEITPLAN "KFZ-LAGER- UND UMSCHLAGPLATZ IN WIESAU" 1. ÄNDERUNG IN SONDERGEBIET "HOLZLAGER UND UMSCHLAGPLATZ IN WIESAU" mit Teilaufhebung

MARKT WIESAU LANDKREIS TIRSCHENREUTH Flur Nr.: 1041 (TF), 1041/1 (TF), 1041/3 (TF), 1043 (TF), 1044, 1044/3 (TF), 1044/2 (TF), 1045, 1046 (TF), 1046/2, 1046/3 (TF), 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1051/2, 1051/3, 1052/1 (TF), 1052, 1053, 1054 (TF), 1054/1, 1055 (TF), 1055/4, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1062, 1063, 1065, 1067 (TF), 1067/2 (TF) der Gemarkung Wiesau



TEILE A, B UND D ENTWURF VOM 21.07.2021 Verfahren nach §3(2) und § 4(2) BauGB

ausgeführt am: Markt Wiesau, ...

Tom Dutz, 1. Bürgermeister

Planverfasser: BERNHARD BARTSCH | DIPL.-ING. (FH) STADTPLANUNG | LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 26 91114 WIESAU | TEL: 0941 463 730 | E-MAIL: WWW.B-BARTSCH.DE