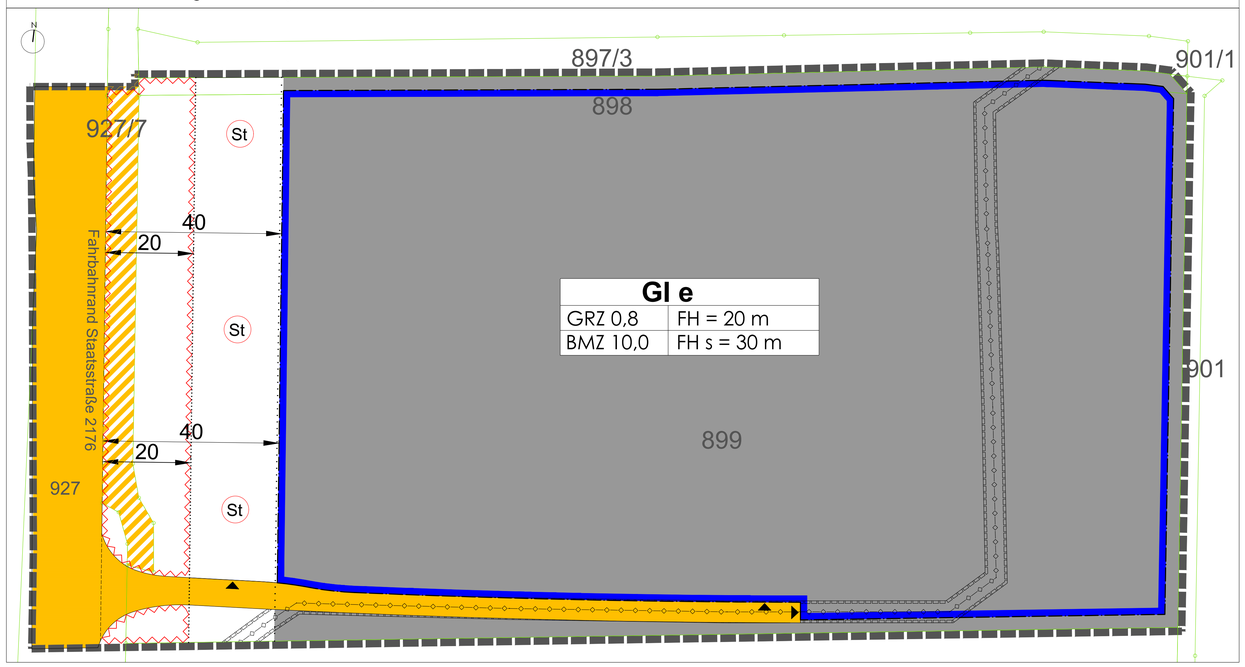
Teil A: Planzeichnung

Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplans *Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost*" , M 1:500



Teil B: Planzeichen als Festsetzung

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

GI e — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl = 0,8	max. Firsthöhe = **20 m**
Baumassenzahl = 10	max. Firsthöhe f. Kamine = **30 m**

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- St — PKW-Stellplätze ohne Überdachung oder Einhausung
- von Bebauung freizuhaltende Fläche
- 20 m Bauverbotszone
- 40 m Baubeschränkungszone

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg
- Zufahrten

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen

- 899 — Flurnummer
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- unterirdische Abwasserkanalleitung
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche**, von Gebäuden freizuhalten**

Teil C: Textliche Festsetzungen

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 17.09.2025. Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Planzeichnungen dargestellt.

3. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 BauNVO mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5, 6, 9 BauNVO

(1)1. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:
Tags (6 - 22 Uhr) 65 dB L EK (Emissionskontingent)
Nachts (22 - 6 Uhr) 55 dB L EK (Emissionskontingent)

(1)2. Nicht zulässig sind:

(1)2.1. Tankstellen

(1)2.2. Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in nicht nur geringfügigem Umfang an letzte Verbraucher verkaufen

(1)2.3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(1)2.4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(1)2.5. Wohnungen außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und ausgewählte Mitarbeiter

(1)2.6. Aufgrund ihres Emissionsverhaltens folgende Betriebe und Anlagen:

(1)2.6.1. Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900MW nicht übersteigt

(1)2.6.2. Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle, Holz, Torf oder Pech (z. B. Kokerien, Gaswerke und Schwelereien), ausgenommen Holzkohlenmeiler

(1)2.6.3. Anlagen zur Gewinnung von Roheisen

(1)2.6.4. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen

(1)2.6.5. Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitungen von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin

(1)2.6.6. Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle

(1)2.6.7. Anlagen zum Rösten, Schmelzen und Sintern von Erzen

(1)2.6.8. Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)

(1)2.6.9. Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen

(1)2.6.10. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen

(1)2.6.11. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund oder Karbid einschließlich Aluminiumhütten

(1)2.6.12. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen

(1)2.6.13. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern

(1)2.6.14. Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten

(1)2.6.15. Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden

(1)2.6.16. Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken

(1)2.6.17. Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung:
- bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt
- bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt

(1)2.6.18. Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser

(1)2.6.19. Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen

(1)2.6.20. Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zur Schamotte

(1)2.6.21. Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht

(1)2.6.22. Anlagen zum Umschmelzen von Nichteisenmetallen (Altmetall), ausgenommen:
- Vakuum-Schmelzanlagen
- Schmelzanlagen für Gusslegierungen aus Zinn oder Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium
-Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind
- Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen und Schwallölbäder

(1)2.6.23. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze

(1)2.6.24. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen

(1)2.6.25. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln

(1)2.6.26. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen

(1)2.6.27. Anlagen zur Herstellung von Ruß

(1)2.6.28. Kottrocknungsanlagen

(1)2.6.29. Anlagen zur chemischen Behandlung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden

(1)2.6.30. Aufbereitungsanalgen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)

(1)2.6.31. Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

(1)2.7. Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 16 (2) BauNVO aus den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der max. zul. Baumassenzahl (BMZ), der maximal zulässigen First- und Wandhöhen und der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen.

(2) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sofern versiegelte Fläche, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die in Satz 1 beschriebenen Anlagen nicht ohne Ausgleichsmaßnahmen überschritten werden. Jeder Quadratmeter überbauter oder versiegelter Fläche der über das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinaus geht, ist ökologisch und gestalterisch auszugleichen:
- als Dachbegrünung im Verhältnis 1:1
- als Fassadenbegrünung im Verhältnis 1:2. Eine Fassadenbegrünung kann nur gewertet werden, wenn ein zuverlässiger Bewuchs in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. Angerechnet wird die Fassadenbegrünung mit einer Höhe bis max. 8m.

(3) Es wird eine höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) von 10,00 festgesetzt.

(4) Die höchstzulässige First- bzw- Wandhöhe wird bei +20,00m festgelegt. FH = Firsthöhe als Höchstgrenze über EFOK. Maßangaben in m.

(5) Ausnahmsweise können bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Schornsteine) höhere Firsthöhen zugelassen. Die höchstzulässige First- bzw- Wandhöhe für Einzelbauteile wie Silos, Hochregallager, Korblager, Werbepylone mit einer maximalen Grundflächenprojektion von 50m², Schornsteine und Vergleichbares wird bei +20,00m festgesetzt. Einzige Ausnahme davon bilden Schornsteine und Ähnliches. Hier ist eine Firsthöhe FHs von höchstens 30m über EFOK zulässig. Die Höhen der Erdgeschossfußbodenoberkanten EFOK sind in den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

(1) Abweichende Bauweise, zulässig ist die offene Bauweise, Gebäudelängen über 50,0m sind zulässig.

(2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Planzeichnungen durch die Baugrenze dargestellt.

(3) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Stellplätze sowie deren Zufahrten zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

(1) Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO.

7. Ausschlussregelung zu Hochbauten, Bauverbotszone, Baubeschränkungszone

(1) Innerhalb der 20m Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.

(2) Zur Sicherstellung eines ausreichenden Zugangs der Feuerwehr zum Gebäude kann die notwendige Feuerwehrumfahrt auch entlang der nördlichen Karl-Schneider-Straße und im Bereich der Bauverbotszone, welche sich an der Staatsstraße 2176 in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, befindet, geführt werden bzw. entlang des nördlichen planungsbereichs angeschlossen werden. Die Nutzung der beschriebenen Anbindung ist nur als Feuerwehrumfahrt zu Übungs- und Einsatzzwecken vorzusehen und im Bereich der Bauverbotszone mit einem Zauntor mit Feuerwehrschließung zu versehen. Eine betriebliche Nutzung ist hier nicht zulässig.

(3) Innerhalb der 40m Baubeschränkungszone sind KfZ-Stellplätze zulässig. Dies bedeutet, dass die Stellplätze nicht überdacht oder eingehaust werden dürfen. Die Stellplätze sind nur genehmigungsfähig, wenn der Eigentümer bzw. Antragssteller erklärt, diese unverzüglich und auf eigene Kosten zurückzubauen, wenn dies aus verkehrlichen Gründen erforderlich ist.

8. Feuerwehrzufahrten

(1) Öffentlicher Straßengrund ist bei der Anlage der Feuerwehrzufahrten nicht zu überbauen. Eventuelle Abgrabungen oder Auffüllungen am Straßengrundstück sind mit dem Staatlichen Bauamt vorab abzustimmen.

(2) Eckausrundungen der Zufahrt sind so auszubilden, dass die notwendigen Schleppkurven nach RAL eingehalten werden, um ein zügiges Abbiegen aus der Staatsstraße und Einbiegen in die Zufahrt ohne Auswirkungen auf den Staatsstraßenverkehr zu gewährleisten.

(3) Eine Feuerwehrzufahrt in der Bauverbotszone ist nur zu Übungs- und Einsatzzwecken zulässig und durch mit einem Zauntor mit Feuerwehrschließung zu versehen. Eine betriebliche Nutzung ist hier nicht zulässig.

9. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Offene Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

(2) Ausgenommen hiervon ist die Bauverbotszone, welche sich an der Staatsstraße 2176 in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, befindet. Stellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig.

(3) Die Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster) auszuführen. Schon bestehende, wasserundurchlässige Flächen dürfen als Stellplätze genutzt werden (siehe Übersichtsplan zu asphaltierten Flächen in der Begründung)

(4) Die Entwässerung der neuen betrieblichen Stellplatzflächen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die im Geltungsbereich gekennzeichneten, bestehenden öffentlichen Entwasserungsleitungen und Schächte sind nicht von Gebäuden zu überbauen, sodass die Marktgemeinde Konnersreuth, falls unbedingt erforderlich jederzeit auf diese zugreifen kann. Eine Überbauung in Form betrieblicher Verkehrsflächen (Wege und Stellplätze) ist zulässig.

(2) Die in Punkt (1) beschriebene Baubeschränkung ist durch einen beidseitigen Schutzraumabstand (Arbeitsraum) entlang der Entwässerungsleitungen von je 2,5m zu gewährleisten.

(3) Grundlage des dargestellten Leitungsverlaufs bildet der Übersichtslageplan Konnersreuth-Süd (Bereich Fa. Kutzer) des IB Bork von Januar 2014, PlanNr. 1907-AW-B-LPO1a (siehe Begründung) .

11. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

(1) Bauliche Anlagen müssen gemäß Art. 8 BayBO nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander und in Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

(2) die höchstzulässige Dachneigung wird auf maximal 38 Grad festgesetzt.

(3) Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

(4) Einzäunungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m aus Maschendraht und Industriezaun im gesamten Geltungsbereich zulässig . Sockelhöhen von Einzäunungen sind auf 0,20 m zu beschränken.

(5) Stützwände, beispielsweise im Bereich von notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen, sind im Geltungsbereich in notwendiger Höhe zulässig.

12. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans erlaubt.

(2) Ausgenommen hiervon ist die Bauverbotszone, welche sich an der Staatsstraße 2176 in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, befindet. Werbeanlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

(3) Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:
- nicht überdimensioniert
- blendfrei,
- nicht beweglich,
- im Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.

(4) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.

(5) Eine Häufung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

(6) In Bereichen von Kreuzungen und Zufahrten sind Werbeanlagen so aufzustellen, dass die notwendigen Sichtfelder (Sichtdreiecke) nicht beeinträchtigt werden. Das Sichtfeld auf den nahegelegenen Radweg und auf den Straßenverkehr (Sichtdreiecke) an der Einmündung des Fockenfelder Wegs in die Staatsstraße ist freizuhalten.

(7) Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben. Die Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarben (grelle Farben) ausgeführt werden.

(8) Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit von amtlichen Verkehrszeichen / Verkehrseinrichtungen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Amtliche Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

(9) Die Standsicherheit bzw. die Befestigung der Werbeanlage ist vom Bauwerber sicherzustellen und laufend zu überwachen.

(10) Der Bauwerber hat den Straßenbaulastträger von allen Ansprüchen - auch von Dritten -, die sich aus der Aufstellung der Werbeanlage ergeben, freizustellen.

(11) Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Staatsstraße 2176 darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

(12) Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig und auf maximal 2/3 der Fassadenfläche beschränkt.

(13) Werbeanlagen auf den Dachflächen sind in untergeordneter Größenordnung zulässig.

(14) Fahnenanlagen und Beleuchtungsanlagen (z.B. leuchtende und selbstleuchtende Werbeanlagen, bspw. Pylone) sind zulässig. Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2176 nicht geblendet wird.

(15) Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

(16) Beleuchtungen sind mit warmweißen LED oder ähnlich insektenfreundlichen Lichtkonzepten auszugestalten (Insektenschutz).

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr 25 BauGB)

(1) Schutzzonen: Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,5 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.

(2) Auf den Privatgrundstücken sind mind. 10 % der Fläche - bezogen auf das Gesamtgrundstück - als Grünfläche verbindlich anzulegen und zu bepflanzen. Dabei ist auf 500 m² der privaten Grünfläche je ein Baum I. oder II. Wuchsordnung in der Mindestqualität H. o. Stb., 3xv., e.w.St., m. DB., STU 18-20 anzupflanzen.

(3) Für sämtliche grünordnerische Maßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:

(3)1. Großkronige Laubbäume: Esche Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde

(3)2. kleinkronige Bäume: Hainbuche Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche

(3)3. Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Schlehe

(3)4. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können weitere Bäume und Sträucher zugelassen werden.

(4) Zum Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung ist verpflichtend ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben über die vorgesehene Eingrünung einzureichen.

(5) Die Bodenversiegelung ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster) auszuführen. Schon bestehende, wasserundurchlässige Flächen dürfen als Stellplätze genutzt werden. Auf 20 Stellplätze ist ein Baum I. Wuchsordnung zu pflanzen.

(6) Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB: An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft sind bereits gem. § 9 Abs. 1a (3) BauGB Teilflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt und zugeordnet (Aufstellungsverfahren 2010). Hierzu ist die Abstimmung direkt zwischen der Marktgemeinde und dem Landratsamt Tirschenreuth bereits erfolgt.

(7) Abgrabungen und Aufschüttungen: Das Gelände im Geltungsbereich ist in Nord-Süd-Richtung leicht bis mittelstark geneigt. Für großflächige Bauten und Befestigungen im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind Geländeveränderungen im notwendigen Maße zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Teil D: Textliche Hinweise

Grundwasser

(1) Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- und Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet zeitweise hohe Grundwasserstände herrschen können und somit Schutzmaßnahmen gegen Wassereinbrüche und Vernässung empfohlen werden.

(2) Bei Unterkellerung oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Hochwasser oder starkem Regen der Grundwasserspiegel ansteigen kann. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässung oder Feuchteschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Einholung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

Brandschutz

(1) Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmungen abzustimmen. Der nötige Objektschutz durch Löschwasserversorgung wird durch die Marktgemeinde entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen gewährleistet.

(2) Zudem können bei Betrieben mit Gefahrgütern entsprechende Schutzmaßnahmen zum Gewässerschutz (Löschwasserrückhaltung) gefordert werden, die auf eigene Kosten zu realisieren sind. Entsprechende Maßnahmen sind mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Zum Vollzug der Löschwasserrichtlinie ist auch die fachkundige Stelle Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt zuständig.

(3) Ebenso wird auf die Verpflichtung hingewiesen, dass von Betrieben mit Gefahrgütern (chemische Mittel usw.) Feuerwehreinsatzpläne und Gefahrgutdatenblätter gefordert werden können und Begehungen mit der örtlichen Feuerwehr durchgeführt werden müssen.

(4) Bei Gewerbebauten kann eine Umfahrt gefordert werden.

(5) Bei Betrieben, bei denen zur Brandbekämpfung Atemschutzgeräte, Sonderlöschmittel und Chemikalienschutzkleidung erforderlich wird, wird eine Abstimmung mit dem Kreisbrandrat empfohlen, um die erforderlichen Gerätschaften bereitstellen zu können.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeeiten un Leitungsbereichen ist die EON Netz zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber der Staatsstraße 2176 ohne Tor- und Türöffnung einzuzäunen.

Archäologische Bodenfunde

(1) Bei einer Durchführung von Bauarbeiten können archäologische Bodenfunde auftreten. Solche Funde genießen gemäß Art. 7 und 8 Denkmalschutzgesetz rechtlichen Schutz. Ihr Auffinden ist unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Im Falle von auftauchenden Bodendenkmälern werden Ausgrabungen auf Kosten des Maßnahmenträgers notwendig.

(2) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind dem Bay. LafD oder Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu melden und unterliegen den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

(3) 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 ein 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."

(4) Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

Staatsstraße 2176

(1) Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen usw.) sind so anzubringen, dass vor allem der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2176 und der Einmündung der Erschließungsstraße nicht geblendet wird.

(2) Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine ansprüche aus Lärm- und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

(3) Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2176 beeinträchtigen können.

(4) Die Entwässerungsanlagen der Staatsstraße 2176 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Flächen für Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Zudem ist Punkt 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayer. Feuerwehrgesetz zu beachten. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Hierzu können auch die Wasserflächen östlich des Planungsgebiets auf dem Flurstück Fl.-Nr. 905, Gemarkung Konnersreuth herangezogen werden.

Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

(1) Gehölzrodung - Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, also keine Rodungen zwischen 01. März und 30. September. Sind Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters unumgänglich, sind diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Konnersreuth hat in der Sitzung am 17.09.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost", Gem. Konnersreuth, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung wurde am 01.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost" 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 für den Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Konnersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Konnersreuth, den ..... gez. . . . . .

Max Bindl, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Konnersreuth, den ..... gez. . . . . .

Max Bindl, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost" wurde am..... gemäß 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Konnersreuth, den ..... gez. . . . . .

Max Bindl, 1. Bürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan für das Gebiet

"Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost"

Gemarkung Konnersreuth

2. Änderung

M 1 : 500

17.09.2025

Marktgemeinde Konnersreuth

Hauptstraße 17
95692 Konnersreuth