Markt Burgebrach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

2. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Treppendorf III"

Maßstab M 1 : 1.000

Externe Ausgleichsflächen auf Teilflächen der FlNr 1707 (Gemarkung Burgebrach) im Umfang von ca. 0,05 ha, M 1 : 2.500

(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 07/2018)

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat von Burgebrach beschließt den von der Ingenieurakteingesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf III" in der Fassung vom xx.xx.2019 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind

das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzeichenverordnung** (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete ("GE 7", "GE 7a" - "GE 7c"), § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

o — Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO

a — Abweichende Bauweise (a), Gebäude auch mit Längen über 50 m sind zulässig, § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Grundstückszufahrt, Ein-/Ausfahrt, Anlieferung), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung: Rückhaltebereich "R"), § 9 Abs. 1 Nr. 16 a), b) und d) BauGB

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Flächen für Aufschüttungen, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

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

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE 7", "GE 7a" - "GE 7c") gemäß (gem.) § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 2 BauNVO. Die gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) künftiger Hauptgebäude im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen in den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "GE 7" und "GE 7b" gekennzeichneten Bereichen wird auf 339,66 m ü. NN (± 0,50 m) festgesetzt, hingegen in den mit "GE 7a" und "GE 7c" gekennzeichneten Flächen mit 337,33 m ü. NN (± 0,50 m).

1.2.3 Die max. zulässige Höhe der Hauptgebäude (ob. HBP: OK Attika) in den mit "GE 7" und "GE 7b" gekennzeichneten Bereichen wird mit 348,56 m ü. NN (± 0,50 m), hingegen in den mit "GE 7a" und "GE 7c" gekennzeichneten Bereichen mit 343,65 m ü. NN (± 0,50 m) festgesetzt. Die vorgenannten max. Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten (z. B. haustechnische Anlagen, Klimageräte, Antennen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie o. ä.) und/oder durch sonstige untergeordnete Gebäudeteile jeweils um max. 1,50 m überschritten werden.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 In den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "GE 7" und "GE 7b" gekennzeichneten Flächen ist die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind hier Gebäudelängen auch über 50,0 m. In den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "GE 7a" und "GE 7c" gekennzeichneten Flächen ist die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Verkehrsflächen
Die Errichtung von Grundstückseinfahrten/-ausfahrten aus den Flächen des Geltungsbereiches heraus auf die Kreisstraße (Kr BA 33) ist unzulässig.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.6.1 Pro 1.000 m² private Grundstücksfläche ist innerhalb des Geltungsbereiches mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Drahtballen [mDb.] oder mit Tuchballen/Ballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

1.6.2 Die im Bereich Lärm-/Sichtschutzwall festgesetzten Pflanzgebote (Anpflanzung von Sträuchern) sind wie folgt auszuführen: Mind. zweireihig, aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen; 35% der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (Pflanzqualität: Hei., 3xv., mB. od. im Conatainer [i. Cont.] je nach Art, 125 - 150) und Solitärsträucher (Pflanzqualität: Sol., 3xv., mDb. od. i. Cont. je nach Art, 125 - 150) auszuführen, 65% als verpflanzte Sträucher (Pflanzqualität: vStr., i. Cont. 3 Liter, 60 - 100); Verwendung autochthoner Gehölze (Wuchsgebiet 5.1 "Südostdeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken", aut-07.00 EAB); Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppen 1,20 m x 1,20 m

1.6.3 Die nicht mit Sträuchern/Bäumen bepflanzten Böschungsflächen des Lärm-/Sichtschutzwalles sind mit einer für die ingenieurbiologische Hangsicherung geeigneten Saatgutmischung (artenreiche Gebrauchsmischung mit mindestens fünf Wurzelkräutern, mit Schwellungsmittel durch Bromus secalinus o. ä., Ansaatstärke 2,0 g/m², zzgl. 5 g/m² Hauptsaatgutmischung, zzgl. 3,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen, 30% Blumen, 70% Gräser) auszuführen; Verwendung einer gebietsheimischen Saatgutmischung (zertifiziertes Wildpflanzensaatgut, z. B. WWW-Regiosaaten o. ä., Produktionsraum 7 "Süddeutsches Berg-/Hügelland", Ursprungsgebiet 12 "Fränkisches Hügelland")

1.6.4 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten und zum Geltungsbereich des BBPs/GOPs gehörenden Teilflächen des Grundstücks mit der FlNr 1707 (Gmkg. Burgebrach) im Umfang von ca. 0,05 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:
a) Entwicklung einer bunt blühenden, artenreichen, kräuter-/blumenreichen Extensivwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter- und Obergräsern; Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnittregulierung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10 g/m²), geeignete autochthone Saatgutmischung, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 („Süddeutsches Berg-/Hügelland"), Herkunftsregion 12 („Fränkisches Hügelland"); Saatgut muss einem hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen (z. B. der WWW-Standard "WWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art)
b) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze, jedoch nur außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzzonen, Anpflanzung einer mind. zweireihigen, durchgehenden, geschlossenen, dornenreichen Feldgehölzhecke der "Prunetalia-Gesellschaft"; Zusammensetzung wie folgt: Schlehe (65%), Weißdorn (15%), Holunder (10%), Hundsrose (10%); 35% der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (Pflanzqualität: Hei., 3xv., mB. od. i. Cont.je nach Art, 125 - 150 cm) und als Solitärsträucher (Pflanzqualität: Sol., 3xv., mDb., mB. od. i. Cont. je nach Art, 125 - 150 cm) auszuführen, 65% als verpflanzte Sträucher (Pflanzqualität: vStr., i. Cont., 3 Liter, 60 - 100 cm); Ver- wendung autochthoner Gehölze (Wuchsgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken", aut-07.00 EAB); Pflanzabstand innerhalb der Hecken 1,20 m x 1,20 m; Pflanzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze mind. 2,0 m.

1.7 Immissionsschutz
1.7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente Lex in dB Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
"GE 7"	60	45
"GE 7a"	60	45
"GE 7b"	54	39
"GE 7c"	55	40

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

1.7.2 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichnet Flächen ist ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Fertige Oberkante (FOK) Privatgrundstück am Wallfuß; oberer [ob.] HBP: FOK Wall) zu errichten. Hinsichtlich des für die Auffüllungen notwendigen Materials gelten die diesbezüglich relevanten Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffer 2.5.1 an dieser Stelle analog.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 BayBO.

2.2 Dachgestaltung
2.2.1 Im Bereich der Hauptgebäude zulässig sind Flachdächer (FD). Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgenommen und die benachbarten Wohnnutzungen, Privatgrundstücke und die öffent. Straßenverkehrsflächen beeinträchtigende Spiegelungen, Blendwirkungen, Reflektionen o. ä. sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung, Neigung o. ä.) zu vermeiden.

2.2.2 Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind vollflächig mind. mit einer extensiven Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Ansprühbegrünung oder als Sedum-Sprossensaat) auszuführen. Die Substratdicke hat mind. 5,0 cm zu betragen. Zulässig ist nur die Verwendung von Substraten, die für diese Dachbegrünungsart explizit geeignet, vorgesehen und entwickelt sind.

2.3 Fassadengestaltung
2.3.1 Die Verwendung grieller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leuchtfarben und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung stark kontrastierender Farbkombinationen sind unzulässig.

2.3.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgenommen, die benachbarten Wohnnutzungen, Privatgrundstücke und die öffentl. Straßenverkehrsflächen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

2.3.3 Zur Vermeidung/Minimierung von "Vogelschlag" sind Glasfassaden wie folgt auszuführen:
a) Reflektierende, spiegelnde und verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig, sofern es sich nicht um Wärmeschutzverglasung handelt.
b) Aufbringen für das menschliche Auge (nahezu) nicht sichtbarer Produkte/Lösungen (z. B. nachträglich auf die Scheibe aufzubringende, UV-Licht absorbierende, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelsilhouetten/Birdsticker o. ä.)
c) Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe geätzt, gefräst oder nachträglich als Folienextur aufgeklebt werden
d) Verwendung mattierter, halbtransparenter oder farbig (ab-)getönter Scheiben
e) Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen

2.4 Einfriedungen
Einfriedungen i. S. grenzständiger Mauern sind unzulässig. Zaunanlage müssen einen Bodenabstand von mind. 15 cm (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Zaun) aufweisen. Zaunsockel sind unzulässig. Zaunanlagen (einschließlich Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

2.5 Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern
2.5.1 Für Aufschüttungen ist i. S. d. Massenausgleiches vor Ort vorrangig das auf den Baugrundstücken gelöste Abgrabungsmaterial zu verwenden, sofern es sich hierfür eignet (ausreichend verdichtungsfähig, versickerungsfähig usw.). Andernfalls darf nur unbelasteter Erdaushub (Fremdmaterial) verwendet werden, der die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft LAGA" (http://www.laga-online.de/serie/ria/23874/) einhält.

2.5.2 Die Errichtung von Stützmauern entlang der Geltungsbereichsaußengrenzen ist unzulässig.

2.5.3 Durch Abgrabungen/Aufschüttungen im Geltungsbereich darf es zu keinen negativ erheblichen Veränderungen der an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke Dritter kommen (z. B. Verschlechterung der Entwässerungssituation o. ä.).

2.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete/aufgestellte Werbeanlagen (hierzu zählen auch mobile/bewegliche Werbeanlagen aller Art, wie z. B. Fahrzeuge, Anhänger o. ä.) sind unzulässig. Die Errichtung privater Werbeanlagen ist ausschließlich auf Privatgrund zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 9,0 m zulässig (unt. HBP: FOK zukünftiges Gelände; ob. HBP: OK Werbeanlage). Die Errichtung der FOK des künftigen Geländes (z. B. durch die Platzierung der Werbeanlage auf einem Podest/Sockel, auf einer Aufschüttung o. ä.) zur Steigerung der Fernwirksamkeit bzw. zur ergänzenden Auffüllung der Werbeanlagen ist unzulässig. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika hinaus reicht. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenztem Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden. Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. über Video-Walls, Outdoor-LED-Großflächenbildschirme o. ä.) sind unzulässig. Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschränkungen sowie Sicherheitsgrenze dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Kr BA 33 ist unzulässig.

2.7 Nicht überbaute Flächen
Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen (Bereich privater Stellplätze), Grundstückszufahrten, Anlieferungsbereiche, Lagerplätze, Aufstellflächen für Lkws und Maschinen jeder Art, Müllsammelstellen usw. dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) befestigt werden. Alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen usw.) sind in versickerungs-/teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Spilt- oder Rasenfugen o. ä.), sofern der örtlich anstehende Untergrund hierfür geeignet und versickerungsfähig ist.

2.8 Beleuchtung
Die Beleuchtung der Gewerbeflächen (inkl. dazugehöriger Gebäudeaußenfassaden, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze usw.) sind wie folgt auszuführen:
a) Es ist ausschließlich die Verwendung warm- oder kaltweiß leuchtender LED-Lampen zulässig.
b) Eine Aufheilung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (benachbarte Wohnnutzungen, öffent. Erschließungsstraßen) sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzwänden/-wänden, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.

1. Grünordnerische Festsetzungen
Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise
Die Ausführungen der Begründung (Teil A.) in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.5.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 11.8 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), in Kap. 11.9 ("Immissionsschutz"), in Kap. 12.10 ("Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen"), in Kap. 12.11 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 12.12 ("Klimaschutz") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Gründrundung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen
Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2, 1.2.3 und 2.9 gemachten Höhenvorgaben sind im Rahmen der Bauvorlage durch den Gebäudeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnittzeichnungen (Gebäudeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK FFB EG künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
3.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze (Bäume, Sträucher) sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach verbindlich vorgegeben. Die Anzahl ergibt sich nach den Vorgaben der Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.6.1 und 1.6.2. Ihre Standorte sind frei wählbar. Auf die in der Begründung (Teil A.), Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Gründrundung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen") enthaltenen Artenlisten und Gehölzempfehlungen wird hingewiesen.

3.2 Hinsichtlich der Pflanzausführung, der Entwicklung und der Pflege der sowohl im Geltungsbereich als auch im Bereich der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (FlNr 1707, Gmkg. Burgebrach) gelten Abschnitt III. Ziffern 1.6.1 - 1.6.4 festgesetzten Baum-/Gehölzpflanzungen und Ansaatflächen sind folgende Aufgaben entweder in die Baugenehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Vertrages zu sanktionieren:
a) Sicherung der gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.6.1 der Planurkunde herzustellenden Hochstammpflanzungen mind. mittels Dreböcken; Anbringen eines Verdunstungsschutzes (z. B. aus Schilfrohrmatten, Kokosfasern o. ä.); Ausführung mit Baumscheiben/Gießrand
b) Abdeckung der gem. der textl. Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.6.2 und 1.6.4 b) der Planurkunde herzustellenden Heckengehölzpflanzungen mit Strohmulch, Kokosscheiben o. ä.; Schutz der Gehölze während der Fertigstellungs-/Entwicklungspflege gegen Wildverbiss mit geeigneten Mitteln (z. B. mit Draht-, Plastikhosen, Schutzanstrich o. ä.); Sicherung Heister während der Anwuchsphase jeweils mit Schrägpflock
c) Dauer der Fertigstellungs-/Entwicklungspflege für die gem. der textl. Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.6.1 - 1.6.4 der Planurkunde festgesetzten Baum-/Gehölzpflanzungen und Ansaatflächen mind. 2 Jahre (ab Pflanz-/Ansaatzeitpunkt); Baum-/Gehölzausfälle sind dauerhaft innerhalb eines Jahres nach Ausfall gem. den Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.6.1, 1.6.2 und 1.6.4 b) der Planurkunde zu ersetzen.
d) Pflege der gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.6.3 der Planurkunde festgesetzten Ansaatflächen im Bereich Lärmschutzwall wie folgt: Schnitt max. 2x jährlich (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September); anfallendes Schnittgut ist nach jedem Mähdgang aus der Fläche zu entfernen; der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig
e) Pflege der gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.6.4 a) der Planurkunde festgesetzten Ansaatflächen im Bereich der externen Ausgleichsfläche wie folgt: Schnitt max. 2x jährlich (1. Schnitt vor dem 15. Juni, 2. Schnitt Mitte September); anfallendes Schnittgut ist nach jedem Mähdgang aus der Fläche zu entfernen; der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig; im 1. Jahr nach der Ansaat sind bei unerwünschter Samenpotential im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des anfallenden Schnittgutes notwendig.

4. Verkehrsflächen
Folgende Auflagen sind entweder in die Baugenehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Vertrages zu sanktionieren:
a) Den öffentl. Straßenverkehrsflächen sowie den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken Dritter darf aus dem Geltungsbereich heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Regenwasserabfluss und die Entwässerungseinrichtungen der öffentl. Straßenverkehrsflächen dürfen durch die im Plangebiet zulässigen Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.
b) Durch Bepflanzungen im Geltungsbereich entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen mit den öffentl. Straßenverkehrsflächen darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch den/die Eigentümer der privaten Grundstücksfläche(n) dauerhaft zu gewährleisten.

5. Dachbegrünung
Folgende Auflage ist entweder in die Baugenehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Vertrags zu sanktionieren:
"Die gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.2 der Planurkunde zu begrünenden Flachdächer sind dauerhaft so zu erhalten und fach-/sachgerecht so zu pflegen, dass sie fortlaufend die ihnen zugedachten Funktionen erfüllen können.

6. Aufschüttungen/Abgrabungen
Die Ausführungen im textlichen Hinweis unter Abschnitt IV. Ziffer 2 gelten für die textlichen Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.5 sinngemäß.

7. Stellplätze
Es gelten die Vorgaben der bayerischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV). Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.

8. Immissionsschutz
8.1 Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (95444 Bayreuth) vom 11.10.2018 (Bericht-Nr. 11.5612-b16a) ist zentraler Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die darin gemachten Angaben und Hinweise sind zwingend zu beachten.

8.2 Hinweise zu Abschnitt III. Ziffer 1.7:
a) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (5.1 "Beleuchtung").
b) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

9. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen
Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, in der Begründung, im Umweltbericht sowie in den vorliegenden Fachgutachten in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burgebrach (Hauptstraße 3, Bauamt, 1. Stock, Zimmer Nr. 12, 96136 Burgebrach) nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude

8307 — Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Anpflanzen Bäumen bzw. Feldgehölzen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen), dargestellten Reihen sind nicht als verbindliche Vorgabe zu verstehen, sondern abhängig von zur Verfügung stehenden Platz

263 — Höhenschichtlinien

Böschungen

Bestandsvermessung (Ing. Büro Heber, Bischberg)

Standortvorschlag Stellplatz (unverbindlich)

Gebäude geplant (unverbindlicher Standortvorschlag)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

NP — Naturpark NP-00014 "Steigerwald"

Bauschränkungszone / Bauverbotszone / Baubeschränkungszone — Anbauverbots- (15,0 m), Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWg), Baubeschränkungszone (30,0 m , Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) der Kr BA 33

ABK Grenze — Ortsdurchfahrtsgrenze

Übersichtslageplan
(gemäß: orka Mediaten)

Markt Burgebrach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

2. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Treppendorf III"

Entwurfsverfasser:

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
BERATENDE INGENIEURE

Vorentwurf:	16.10.2018
Entwurf:	15.01.2019
Erneut Entwurf:	30.07.2019
Satzung:	

1. Der Marktgemeinderat Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 16.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung 2. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treppendorf III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 05.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 05.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2019 bis 15.03.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2019 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 19.09.2019 beteiligt.

7. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2019 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs.