

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET KRUMBACH“

**Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg
Fassung vom 23.07.2024**

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) wird nach der Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet



Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO


1.2 Zulässig sind nur folgende Nutzungen:

- die in § 8 BauNVO Abs. 2, 1 - 2 aufgeführten Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a der BauNVO)

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2  Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 I maximal zulässig ist ein Vollgeschoss

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachgestaltung

2.5. Höhe der Gebäude
Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD).

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

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


3.1 o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO;
Es sind Längen bis max. 50,0 m zulässig.

3.2  Baugrenze nach § 23 BauNVO


4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Straßenbegrenzungslinie


4.3  Bereich für Ein- bzw. Ausfahrt


5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Flächen für die Ver- und Entsorgung

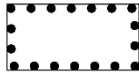
5.2  Fläche für Regenrückhaltung

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1  zu pflanzende Bäume gem. der Pflanzliste (ohne Standortbindung)

6.2  zu pflanzende Sträucher gem. der Pflanzliste (ohne Standortbindung)

6.3 Erhaltungsgebot



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.4 Bepflanzungen

Je 1.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche auf den Flurnummern 527/1 und 527 der Gemarkung Vollmannsdorf ist ein Baum gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Nutzung vorzunehmen. Die in der Ausgleichsfläche A1 dargestellten Bäume zählen bei Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume mit dazu, der Standort dort ist frei wählbar. Die restlichen Bäume können an beliebiger Stelle innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden.

6.5 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Baulichtanteil zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Das Licht der LED-Leuchten darf nur gezielt nach unten strahlen. Ein nächtliches Anstrahlen der Fassade ist nicht zulässig.

6.6 Vermeidungsmaßnahmen (V) zum Artenschutz

V1: Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten erst nach der Brutzeit (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres).

V2: Erhaltung des Biotops Nr. 6130-0062-004 und dessen Schutz während der Bauphase

6.7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

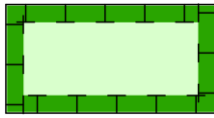
Folgende artspezifische Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist durchzuführen:

CEF 1: Einbringen von Saumbiotopen und Randstreifen oder einjähriger Brachen als Nahrungshabitat der verbleibenden Population im Gebiet oder direkt angrenzend

Die artspezifische Maßnahme CEF1 zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) ist auf der internen Ausgleichsfläche A 1.1 zu realisieren. Die Ausführung und Pflege der

Ausgleichsfläche ist unter B. I 6.7 "Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen" beschrieben.

6.8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB“)

Sicherung der Maßnahmen:

Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

Interne Ausgleichsfläche

A 1.1

Anlage einer Blühfläche – artenreiches Extensivgrünland – (Ziel: G214 lt. BNT-Liste)

- Teilflächen der Fl. Nrn. 527/1 und 527 , Gemarkung Vollmannsdorf (1.593m²)

Die Maßnahme dient gleichzeitig als artspezifische Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF1-Maßnahme)

Ausführung und Pflege:

Die Herstellung der Fläche wird mit einer Standortspezifischen mehrjährigen Saatmischung regionaler Herkunft aus niedrig- bzw. langsam wüchsigen Arten eingesät. Bei der Ansaat ist auf eine lückige Aussaat und der Erhalt von Rohbodenstellen zu achten. Nach jeweils 5 Jahren erfolgt der Umbruch der Fläche und Neuansaat. Dünger, Pflanzenschutzmittel und eine mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig. Mahd der Fläche außerhalb der Brutzeit der Feldbrüter vor Mitte März und ab Mitte August mit Abfuhr des Mahdgutes.

A 1.2

Anlage einer Gebüsche/ Hecken -Landschaft trocken-warmer Standorte (Ziel: B111 lt. BNT-Liste)

- Teilflächen der Fl. Nrn. 527/1 und 527 , Gemarkung Vollmannsdorf (1.765m²)

Ausführung und Pflege:

Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung von Bäumen und mit Sträuchern sowie Hecken trocken-warmer Standorte (s. Pflanzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität. Die Pflanzungen der Gebüsch- und Heckenlandschaft sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen.

Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtzäunen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist. Die restliche Fläche wird mit einer artenreichen Grünlandsaatmischung angesät und extensiv bewirtschaftet. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.

Externe Ausgleichsfläche A2

A 2

Anlage einer Streuobstwiese trocken-warmer Standorte (Ziel: B441 lt. BNT-Liste)

- Teilfläche der Fl. Nr. 256 , Gemarkung Unterneuses (1.023m²)

Ausführung und Pflege

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Gehölzliste: Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m bis 20 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

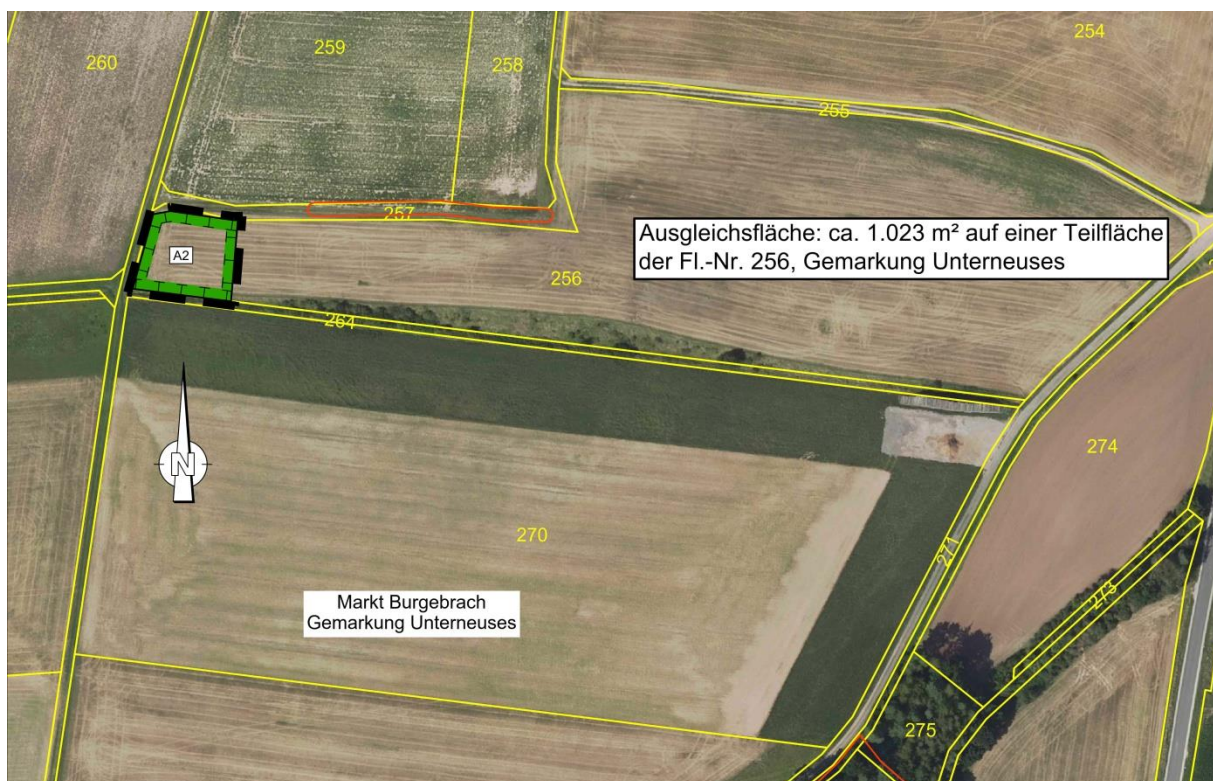


Abb. 01: Ausgleichsfläche A2 (o. M.)

6.9 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Bauantrages ist durch den Antragsteller ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Standort, Art, Anzahl und Qualität der verwendeten Gehölze mit vorzulegen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die Verwendung von Bienen-/Insektennährgehölzen wird empfohlen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

7. Immissionsschutz

Bei der Beurteilung der durch das Vorhaben verursachten Geräusche in der schutzwürdigen Nachbarschaft sind aufgrund des normkonkretisierenden


Charakters die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) zu beachten. Die schalltechnische Untersuchung (Stand: 12.07.2024) vom Ingenieurbüro Möhler + Partner ist Teil des Bebauungsplans und zu berücksichtigen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem. Das anfallende Oberflächenwasser ist einem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachformen/ Dachneigungen

SD, PD Zulässige Dachform: Satteldach und Pultdach

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

Satteldach: $\leq 30^\circ$

Pultdach: $\leq 20^\circ$

1.2 Dacheindeckung

Für alle Dachformen gilt:

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Die Beschichtung bei Metaldächern hat die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einzuhalten. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

1.3 Nutzung von Sonnenenergie

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Bei Errichtung und Betrieb von Solaranlagen sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-

Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 08.10.2012, zu beachten.

Der Betreiber muss bei Bedarf auf Verlangen der Immissionsschutzbehörde einen Nachweis erbringen, dass die von Solaranlagen verursachte Blendwirkung die hier festgesetzten Begrenzungen einhält.

2. Fassadengestaltung

Als Fassadenfarbe sind Weiß,- Grau,- Graublau,- Beige,- oder Brauntöne zu verwenden. Eine Fassade aus Holz ist zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Anzahl und Lage

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen.

3.2 Bauweise

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.3 Dachform

Für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

4. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- oder Stabmattenzäune oder Zäune aus Maschendraht zulässig. Für Zäune gilt: Die Umgrenzung der Anlage ist mit einem farblich angepassten Zaun (z.B. RAL 6005 – moosgrün) vorzunehmen. Um die Durchgängigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, ist ein Abstand von 0,15 m zwischen natürlichem Gelände und Unterkante Zaun einzuhalten.

Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste auszuwählen.

5. Befestigung

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden.

6. Werbeanlagen

Die Werbung ist nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

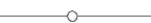
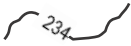
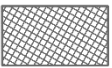

- a) Die Werbung darf nur an Ort der Leistung angebracht sein.
- b) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

- c) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und so aufeinander abzustimmen; dass Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.
- d) Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Nutzung der Flächen sind Abgrabungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

C. Hinweise

- 1. 350 Flurstücksnummer
- 2.  bestehende Grundstücksgrenze
- 3.  Höhenlinien mit Beschriftung
- 4.  Bebauungsvorschlag
- 5.  bestehende Bebauung

6. Grundwasser

Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

7. Zisternen

Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.

8. Wassergefährdende Stoffe

Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen.

9. Oberboden/Boden

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und §§ 6-8 BBodSchV.

Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Für Auffüllungen bei technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung maßgeblich.

10. **Bodendenkmal**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

11. **Altlastverdacht**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.



12. **Dach- und Fassadenbegrünung**

Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

13. **Emissionen aus der Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1.  Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“
2.  gesetzl. geschütztes Biotop

E. Pflanzliste

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Crataegus monogyna	Weißdorn
+	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
	Malus sylvestris	Holz-Apfel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Pyrus communis	Wild-Birne
+	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
	Rosa arvensis	Feld-Rose
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rubus caesius	Kratzbeere
	Rubus idaeus	Himbeere
	Sambucus nigra	Holunder
+	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

- + Hedera helix Efeu

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Wilder Wein
Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

- Aristolochia macrophylla
- + Clematis
- Humulus lupulus
- Lonicera, in Arten
- Polygonum aubertii
- Rosa, in Sorten
- + Wisteria sinensis

Pfeifenwinde
Waldrebe
Hopfen
Geißblatt
Knöterich
Kletterrosen
Blauregen

Bamberg, 23.07.2024

