

Markt Burgebrach

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Treppendorf III"

Maßstab 1 : 1.000



GE	—
GRZ 0,6	GFZ 0,4
TH 10,0	AB
L _{ek} , tags = 60 dB(A)	
L _{ek} , nachts = 45 dB(A)	

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat Burgebrach beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treppendorf III" mit der Begründung in der Fassung vom 03.07.2012 als Satzung.
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE** Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- GFZ 0,4 Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- TH 10,0 Traufhöhe über dem neuen Gelände, § 16 BauNVO
- AB abweichende Bauweise, § 22 BauNVO
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Parkplatz), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Aktiver Lärmschutz (siehe III. 8.)
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Arten siehe Pflanzliste in Begründung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind im Baugebiet nicht zulässig. Die zul. Grundfläche wird durch eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die zul. Geschossfläche wird durch eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die zul. Gebäudehöhe wird auf 10,0 m festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt; die Gebäudelängen dürfen größer als 50 m sein. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit Baugrenzen festgelegt.

3. Verkehrsflächen

Die Erschließung und Belieferung des Grundstückes erfolgt ausschließlich von der Hans-Thomann-Straße im Westen. Innerhalb des Geltungsbereiches obliegt die Erschließung dem Vorhabensträger durch die Einrichtung einer privaten Verkehrsfläche.

4. Bindungen für Bepflanzungen

Die nicht befestigten Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Als Übergang zur freien Landschaft werden die Baugebietsränder bepflanzt und stark eingegrünt.

5. Höhenlage der Gebäude

Aufgrund der Hangigkeit des Geländes werden Veränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Das Ausmaß der Erdbewegungen ist in den Bauunterlagen verbindlich festzusetzen. Das neue Gelände ist maßgebend für die Höhenlage und die Höhe der Gebäude.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Dächer der Gebäude sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Fassaden sind mit Blech zu verkleiden. Als Farben sind helle Anstriche zu verwenden. Untergeordnete Gebäude können eine andere Dachgestaltung erhalten. Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder bleihaltigen Materialien sind im Baugebiet nicht zulässig.

7. Einfriedungen

Zum Schutz der gewerblichen Flächen wird das Gewerbegebiet mit einem Metallzaun eingezäunt. Die Zaunhöhe darf 2,4 m nicht überschreiten. Zaunsockel und Einfriedungsmauern sind unzulässig.

8. Immissionsschutz

Eine Lärmtechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Diese ist Bestandteil der Begründung. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung wurde für den Tag und für die Nacht ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgelegt.

L_{ek}, tags = 60 dB(A), L_{ek}, nachts = 45 dB(A)

Im östlichen und südlichen Bereich wird ein 3,0m bis 3,5m hoher Lärmschutzwall errichtet.

9. Ausgleichsflächen

Maßnahmen zum Ausgleich werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger geregelt. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, für die Herstellung und Unterhaltungspflege trägt der Veranlasser.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise
Flächenbezogener Schalleistungspegel	

IV. HINWEISE

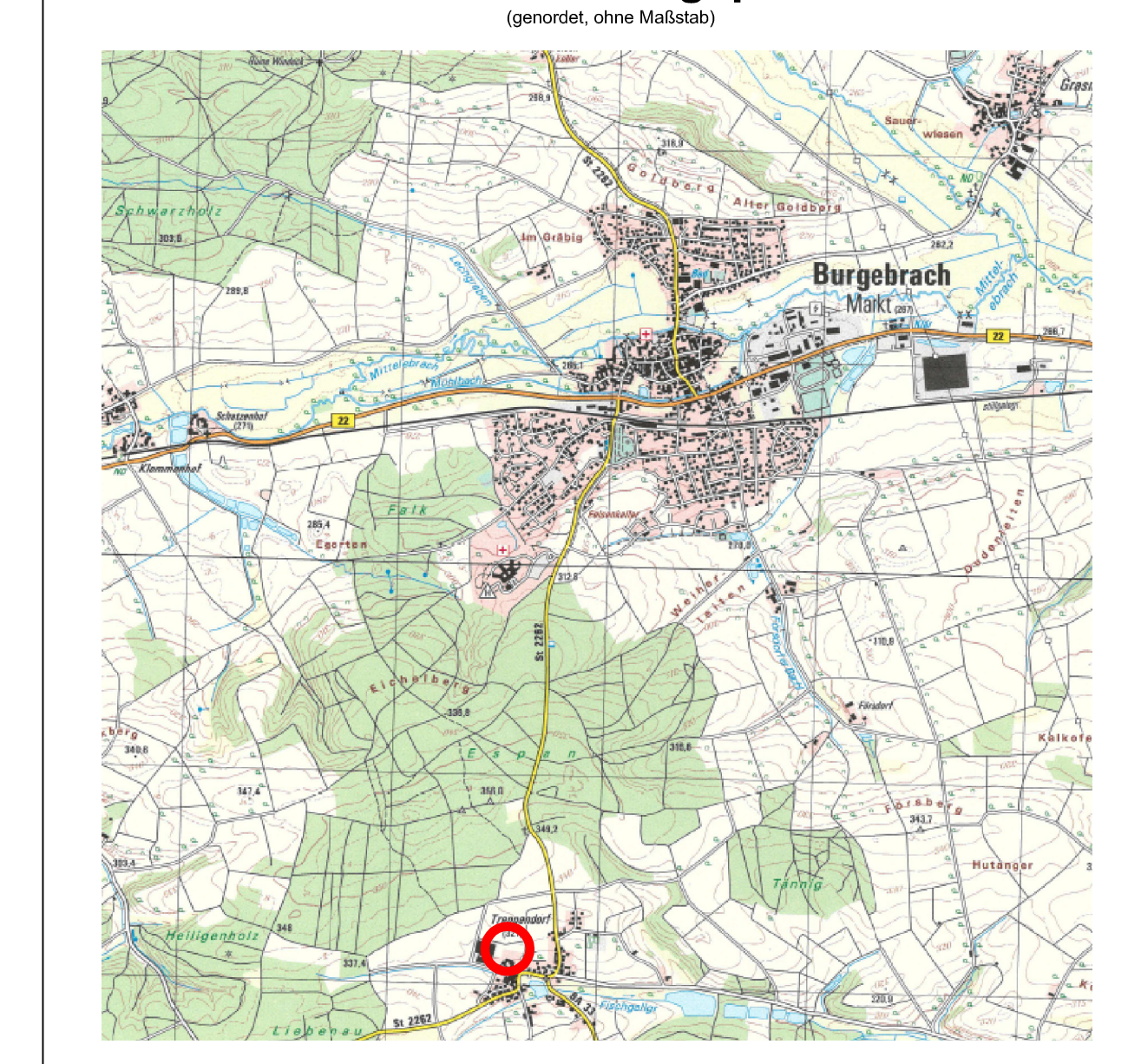
Innerhalb des Geltungsbereiches sind archäologische Bodendenkmäler nicht bekannt.

Parallel zu der Kreisstraße BA33 mit einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand ist die sogenannte Bauverbotszone von jeglicher Bebauung freizuhalten (Art. 23 BayStrWG). Nach Art. 24 BayStrWG dürfen in einem Abstand von 30 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße BA33 bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit dem Straßenbausträger errichtet werden (Baubeschränkungzone).

Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone unzulässig, ansonsten nur im Einvernehmen mit dem Straßenbausträger zu errichten.

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie
- geplantes Gebäude

Übersichtslageplan



Markt Burgebrach

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Treppendorf III"

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner**
INGENIEURAKTIENGESellschaft
BERATENDE INGENIEURE
Vorentwurf: 13.12.2011
Entwurf: 17.04.2012
03.07.2012

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.12.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf III" beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2011 hat in der Zeit vom 07.02.2012 bis zum 21.02.2012 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2011 hat in der Zeit vom 14.02.2012 bis 13.03.2012 stattgefunden.
- Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2012 bis 29.06.2012 beteiligt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2012 bis 29.06.2012 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.07.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2012 als Satzung beschlossen.
Markt Burgebrach, den
Siegel
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treppendorf III" ist damit in Kraft getreten.
Markt Burgebrach, den
Siegel
1. Bürgermeister