

# Markt Burgebrach

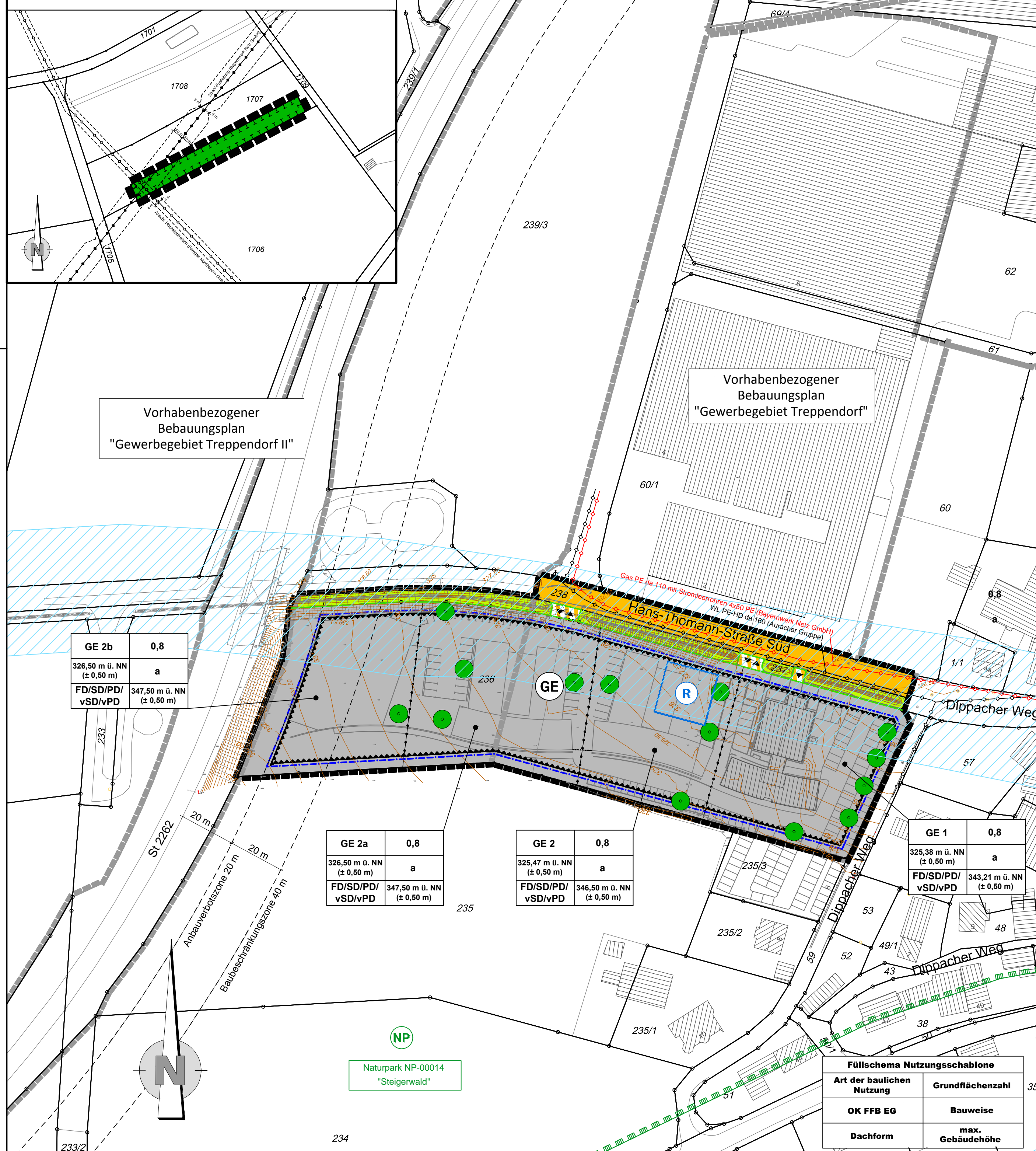
## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### 1. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan

#### "Gewerbegebiet Treppendorf"

Maßstab M 1 : 1.000

Externe Ausgleichsflächen auf Teilflächen der FlNr 1707 (Gemarkung Burgebrach) im Umfang von ca. 0,26 ha, M 1 : 2.500



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

- I. PRÄAMBEL**
- Der Marktgemeinderat von Burgebrach beschließt den von der Ingenieurkammer Bauingenieurwesen & Partner ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung 1. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treppendorf" in der Fassung vom ..... 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 **Bauzonungsverordnung (BauZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
  - die **Planzeilenverordnung (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 21321-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Gewerbegebiete ("GE 1", "GE 2", "GE 2a", "GE 2b"), § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO  
Abweichende Bauweise (a), Gebäude auch mit Längen über 50 m sind zulässig, § 22 Abs. 4 BauNVO
- Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Grundstückszufahrt, Ein-/Ausfahrt, Anlieferung), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung: Rückhaltebereich "R"), § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und b) BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (externe Ausgleichsfläche)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO  
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE 1", "GE 2", "GE 2a", "GE 2b") gemäß (gem.) § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 2 BauNVO. Die gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.
- Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der untersten Geschossfläche künftiger Hauptgebäude im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen in den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "GE 1" gekennzeichneten Flächen wird auf 325,38 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m) festgesetzt, in den mit "GE 2" gekennzeichneten Flächen mit 325,47 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m) sowie in den mit "GE 2a" und "GE 2b" gekennzeichneten Flächen jeweils mit 326,50 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m) sowie in den mit "GE 2a" und "GE 2b" gekennzeichneten Flächen jeweils mit 326,50 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m).**

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE 1", "GE 2", "GE 2a", "GE 2b") gemäß (gem.) § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 2 BauNVO. Die gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.
  - Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der untersten Geschossfläche künftiger Hauptgebäude im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen in den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "GE 1" gekennzeichneten Flächen wird auf 325,38 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m) festgesetzt, in den mit "GE 2" gekennzeichneten Flächen mit 325,47 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m) sowie in den mit "GE 2a" und "GE 2b" gekennzeichneten Flächen jeweils mit 326,50 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m) sowie in den mit "GE 2a" und "GE 2b" gekennzeichneten Flächen jeweils mit 326,50 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m).**
  - Die max. zulässige Höhe der Hauptgebäude (hb. HBP; OK Attika, OK First) in dem mit "GE 1" gekennzeichneten Bereich wird mit 343,21 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m), in dem mit "GE 2" gekennzeichneten Bereich mit 346,50 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m) sowie in den mit "GE 2a" und "GE 2b" gekennzeichneten Bereichen jeweils mit 347,50 m ü. NN ( $\pm 0,50$  m) festgesetzt. Die vorgenannten Maße dürfen durch Dachaufbauten (z. B. haustechnische Anlagen, Klimageräte, Antennen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie o.**

- a) und/oder durch untergeordnete Gebäudeteile jeweils um max. 1,50 m überschritten werden.**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind hier Gebäude-längen auch über 50,0 m.**
- Verkehrsflächen**  
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen am Südrand der Hans-Thomann-Straße Süd (öffentliche Straßenverkehrsflächen) werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Grundstückszufahrt, Ein-/Ausfahrt, Anlieferung) festgesetzt.
- Bepflanzungen und Einfriednungen entlang der St 2262 dürfen nur in Abstimmung mit dem Straßenbau-lasträger erfolgen. Die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für den passen-schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) sind einzuhalten.**
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Pro 1.000 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist innerhalb des Geltungsbereiches mind. ein standortgerechter heimischer Laubbau zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Drahtballen [mDb.] oder mit Tuchballen/Ballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [SU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).  
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 (Gmk. Burgebrach) im Umfang von ca. 0,26 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplan-festsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:  
a) Entwicklung einer bunten blühenden, artenreichen, kräuter-blumenreichen Extensivweide mit niedrig-bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern; Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m<sup>2</sup>, zzgl. 2,0 g/m<sup>2</sup> Schnelbegrünung, zzgl. 4,0 g/m<sup>2</sup> Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10 g/m<sup>2</sup>); geeignete autochthone Saatgut-mischung, regional erzeugtes Wildpflanzenensatz, 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 (dies ist z. B. der WWW-Standard "WWW-Regisarten" oder gleichwertiger Art).  
b) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze, jedoch nur außerhalb der in der Planzeichnung darge-stellten Leitungsschutzzone, Anpflanzung einer mind. zweireihigen, durchgehenden, geschlossenen, domänenreichen Feldgehölzhecke der "Prunetalia-Gesellschaft". Zusammensetzung wie folgt: Schlehe (65%), Weißdorn (15%), Holunder (10%), Hundrose (10%); 35% der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (Pflanzqualität: Hei., 3xv., mDb., od. im Container [i. Cont.] je nach Art, 125 - 150 cm) und als Solitärsträucher (Pflanzqualität: Sol., 3xv., mDb., mB. oder od. i. Cont. je nach Art, 125 - 150 cm) auszuführen, 65% sind verpflanzte Sträucher (Pflanzqualität: vStr., i. Cont., 3 Liter, 60 - 100 cm); Verwendung autochthoner Gehölze (Wuchsgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränki-sche Platten und Mittelfränkisches Bockan"; auf 07-00 EAB); Pflanzabstand innerhalb der Hecke 1,20 m x 1,20 m; Pflanzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze mind. 2,0 m
- Immissionsschutz**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle an-gegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten

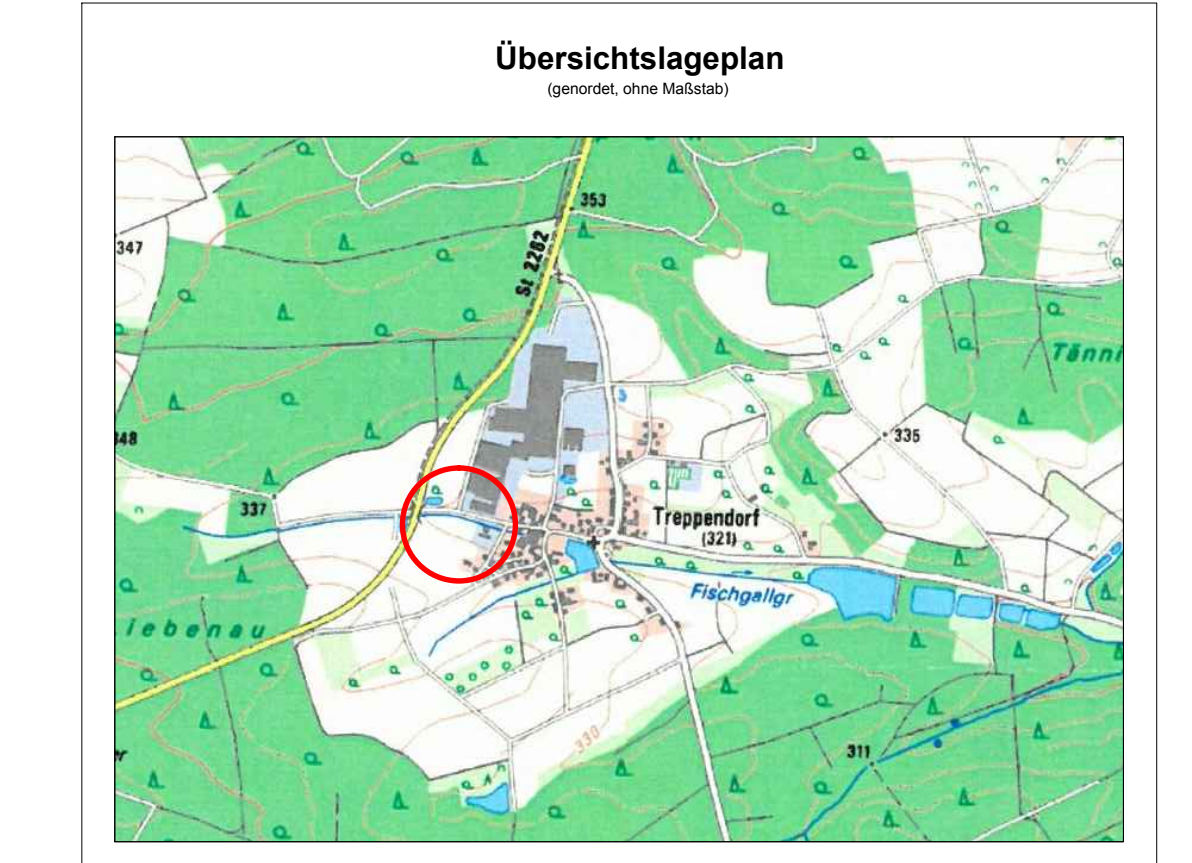
Teilfläche	Emissionskontingente Lex in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
"GE 1"	60	40
"GE 2"	60	45
"GE 2a"	60	45
"GE 2b"	60	45

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

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - Abstandsflächen**  
Es gilt Art. 6 BayBO.
  - Dachgestaltung**  
Im Bereich der Hauptgebäude zulässig sind das Flach- (FD), das Pult- (PD) und das Satteldach (inkl. versetztes Pult- [vPD] bzw. Satteldach [vSD]). Dachtragwerke sind als Holztragwerke regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und die benachbarten Wohnnutzungen, Privatgrundstücke und die öffentl. 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.
  - Fassadengestaltung**  
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalarviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signallila, Nr. 6032 Signarblau); die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung stark kontrastierender Farbkombinationen sind unzulässig.
  - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Wohnnutzungen, Privatgrundstücke und die öffentl. Straßenverkehrsflächen beeinträch-tigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegen-maßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.**
  - 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 Produktlösungen (z. B. nachträglich auf die Scheibe aufzubringende, UV-Licht absorbierende, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelschutzeffekt/Birdstriker o. ä.)  
c) Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe geätzt, gefräst oder nachträglich als Folientextur aufgebracht werden.  
d) Verwendung matterer, halbdurchsichtiger oder farbiger (ab-getönter) Scheiben  
e) Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen
  - Einfriedigungen**  
Einfriedigungen i. S. grenzständiger Mauern sind unzulässig. Zaunanlage müssen einen Bodenabstand von mind. 15 cm (unt. HBP; FOK Baugrundstück; ob. HBP; UK 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 Privatgrund-stücke hinein aufschließen.
  - Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern**  
Für Aufschüttungen ist i. S. d. Massenausgleiches vor Ort vorrangig das auf den Baugrundstücken ge-löste Abgrabungsmaterial zu verwenden, sofern es sich hierfür eignet (ausreichend verdichtungsfähig, versickerungsfähig usw.). Andernfalls darf nur unbelasteter Erdausbau (Freiemdmaterial) verwendet wer-den, der die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Re-geln der Länderabteilmessungslager LAGA (http://www.laga-online.de/ser/lettl/23874) einhält.
- Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern**  
Für Aufschüttungen ist i. S. d. Massenausgleiches vor Ort vorrangig das auf den Baugrundstücken ge-löste Abgrabungsmaterial zu verwenden, sofern es sich hierfür eignet (ausreichend verdichtungsfähig, versickerungsfähig usw.). Andernfalls darf nur unbelasteter Erdausbau (Freiemdmaterial) verwendet wer-den, der die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Re-geln der Länderabteilmessungslager LAGA (http://www.laga-online.de/ser/lettl/23874) einhält.

- Durch Abgrabungen/Aufschüttungen im Geltungsbereich darf es zu keinen negativ erheblichen Verän-derungen der an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke Dritter kommen (z. B. Verschlechterung der Entwässerungssituation o. ä.).**
- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt. Werbean-lagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errich-tete/aufgestellte Werbeanlagen (hierzu zählen auch mobile/werbbegleitende 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. 5,0 m zulässig (unt. HBP; FOK zukünftiges Gelände; ob. HBP; OK Werbeanlage). Die Erhöhung der FOK des zukünftigen Geländes (z. B. durch die Platzierung der Werbeanlage auf einem Podest/Sockel, auf einer Aufschüttung o. ä.) zur Steigerung der Fernwirksamkeit bzw. zur ergänzenden Aufhöhung der Werbeanlagen ist unzulässig. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. über die Traufe hinaus reicht. Be-leuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen ent-bendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden. Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. über Video-Walls, Outdoor-LED-Großflächenbildschirme o. ä.) sind unzu-lässig. Die Sichtbarkeit/Ablesbarkeit/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dür-en durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2262 ist unzulässig und innerhalb ihrer Baubeschränkungszone nur in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zulässig.
- Nicht überbaute Flächen**  
Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen (Bereich privater Stellplätze), Grundstückszufahrten, Anlieferungsbereiche, Lagerplätze, Aufstellflächen für Lkws und Maschinen jeder Art, Müllsammlstellen usw. dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) befestigt werden. Alle übrigen zu be-festigenden Flächen (z. B. Stellplätze, Fahrradstellplätze, Gebäudeoberflächen usw.) sind in ver-sickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Rasenplatt, Schotterrasen, Schotterrasen, Po-renbetonstein, Betonpflaster mit Spalt- oder Rasterfugen o. ä.), sofern der örtlich anstehende Unter-grund hierfür geeignet und versickerungsfähig ist.
- Beleuchtung**  
Die Beleuchtung der Werberflächen (inkl. dazugehöriger Gebäudeumfassenden, Frei-, Außenan-lagen, Stellplätze usw.) sowie der öffentl. Straßenverkehrsflächen sind wie folgt auszuführen:  
a) Es ist ausschließlich die Verwendung warm- oder kaltweiß leuchtender LED-Lampen zulässig.  
b) Eine Aufteilung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (be-nachbarte Wohnnutzungen, öffentl. Erschließungsstraßen, St 2262) sind durch geeignete Gegen-maßnahmen (z. B. Errichtung von Blendenschutzlatten/-wänden, Anpflanzung von Sicht-Blend-schutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstücksengrünung ist unzulässig.
- Allgemeine Hinweise**  
Die Ausführungen der Begründung (Teil A) in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensemble-schutz, 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, Was-serschutzgebiete, 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 Plan-zeichen und Festsetzungen"), in Kap. 11.9 ("Immissionsschutz"), in Kap. 12.10 ("Feuerwehrzufahrten und Feuerwehrauffstellflächen"), in Kap. 12.11 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 12.12 ("Klimaschutz") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
- Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Einhaltung der in Abschnitt III, Ziffern 1.2.2, 1.2.3 und 2.9 gemachten Höhenvorgaben ist im Rah-men der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß und durch darauf basierende Schnittdarstellungen mit Darstellung des Ugeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK FFB unterste Geschossenebene künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.
- 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 Grund-stücken Dritter darf aus dem Gewerbegebiet heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Regenwasserabfluss und die Entwässerungseinrichtungen der öffentl. Straßenverkehrsflächen dür-en durch die im Plangebiet zulässigen Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.  
b) Durch Bepflanzungen im Geltungsbereich entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen mit den öffentl. Straßenverkehrsflächen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Licht-raumprofil ist durch den Eigentümer der privaten Grundstücksfläche dauerhaft zu gewährleisten.
- Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentl. Straßen-verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randaufbahrungen mit Betonrückstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Die in der Planzeichnung dargestellten Gebiete (Bäume, Sträucher) sind wieder weder legemäßig noch die Anzahl nach verbindlich vorgegeben. Die Anzahl ergibt sich nach dem Vorgehen der textlichen Fest-setzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6.1. Ihre Standorte sind frei wählbar. Auf die in der Begründung (Teil A), Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen") ent-falteten Artenlisten und Gehölzempfehlungen wird hingewiesen.
- Hinsichtlich der Pflanzausführung, der Entwicklung und der Pflege der sowohl im Plangebiet als auch im Bereich der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (FlNr 1707, Gmk. Burgebrach) gem. Abschnitt III, Ziffern 1.6.1 und 1.6.2 festgesetzten Baum-/Gehölzpflanzungen und Ansaatflächen sind fol-gende Auflagen entweder in die Baugenehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Ver-trages zu sanktionieren:**  
a) Sicherung der gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6.1 der Planurkunde herzustellenden Hochstammpflanzungen mind. mittels Dreilböcken; Anbringen eines Verdunstungsschutzgitters (z. B. aus Schluffmatten, Schutzanstrich o. ä.); Ausführung mit Baumscheibe/Gießrand  
b) Absicherung der gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6.2 (b) der Planurkunde her-zustellenden Heckengehölpflanzungen mit Strohmulch, Kokosscheiben o. ä.; Schutz der Gehölze während der Fertigstellungs-/Entwicklungsphase gegen Wildverbiss mit geeigneten Mitteln (z. B. mit Draht-, Plastiknetzen, Schutzanstrich o. ä.); Sicherung der Heister während der Anwuchsphase jeweils mit Schrägpflock  
c) Dauer der Fertigstellungs-/Entwicklungsphase für die gem. den textl. Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffern 1.6.1 und 1.6.2 der Planurkunde festgesetzten Baum-/Gehölzpflanzungen und Ansaatflä-chen mind. 2 Jahre (ab Pflanz-/Ansaatzzeitpunkt); Baum-/Gehölzausfälle sind dauerhaft innerhalb eines Jahres nach Ausfall gem. den Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffern 1.6.1 und 1.6.2 der Plan-urkunde zu ersetzen.  
d) Pflege der gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6.2 a) der Planurkunde festgesetzten Ansaatfläche im Bereich der externen Ausgleichsflächen wie folgt: Schnitt max. 2x jährlich (1. Schnitt vor dem 15. Juni, 2. Schnitt Mitte September); anfallendes Schnittgut ist nach jedem Mahd-pfad aus der Fläche zu entfernen. Die Verwendung von mineralischen Abfällen - Technische Re-geln der Länderabteilmessungslager LAGA (http://www.laga-online.de/ser/lettl/23874) einhält.  
e) Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen
- Dachbegrenzung**  
Folgende Auflagen sind entweder in die Baugenehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Ver-trages zu sanktionieren: Die gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.2 der Planurkunde zu begründenden Dächer sind dauerhaft so zu erhalten und fach-/sachgerecht so zu pflegen, dass sie fortlaufend die ihnen zugedachten Funktionen erfüllen können.
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist folgende Auflage entweder in die Bauge-nehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Vertrages zu sanktionieren: Zum Schutz von Bodentieren sowie der Baufeldfremdlinge/-räumung (Abschieben Oberboden inkl. darauf befindlicher Gras-/Krautvegetation o. ä.) außerhalb ihrer Brutzeiten, demnach in der Zeit zw. Mitte

- Ausführungen im textl. Hinweis unter Abschnitt IV, Ziffer 2 gelten für die textl. Festsetzungen in Ab-schnitt III, Ziffer 2.5 sinngemäß.**
- 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 beachten.
- Immissionsschutz**  
Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der IBA5 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 zu beachten.
- Hinweise zur textl. Festsetzung in 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 mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
b) Bei der Neuerichtung und Änderung von Vorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichts-behörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**  
Es gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise, in der Begründung, im Umweltbericht sowie in den Fachgutachten in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burgebrach (Hauptstraße 3, Baumt., 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.
- ZEICHNERISCHE HINWEISE**  
  - Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude
  - Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
  - Anpflanzen Bäumen (unverbindliche Standortvorschläge, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
  - Hohenschichtlinien
  - Bestandsvermessung (Ing. Büro Heber, Bischberg)
  - Standortvorschlag Stellplätze (unverbindlich)
  - Grundstücksein- bzw. Ausfahrten (unverbindlicher Standortvorschlag)
  - Gebäude umlaufend (unverbindlicher Standortvorschlag)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
  - Geltungsbereiche benachbarter rechtskräftiger Bebauungspläne
  - Naturpark NP-00014 "Steigerwald"
  - Anbauverbots- (20,0 m, Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG), Baubeschränkungszone (40,0 m, Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) der St 2262
  - Bestehende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen mit Schutzstreifen
  - Bestehende Freileitungen mit Schutzzone
  - Geplante unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen
- KENNZEICHNUNGEN**  
  - Wassersensible Bereiche (die diesbezüglichen Hinweise in Kap. 10.6 der Begründung sind zu beachten); mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen.



### Markt Burgebrach Bebauungs- und Grünordnungsplan 1. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treppendorf"

Vorentwurf: 16.10.2018  
Entwurf: 15.01.2019  
Satzung:

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner**  
INGENIEURKAMMER BAUINGENIEURWESEN  
BERATENDE INGENIEURE  
Rudolfstraße 4, 96136 Burgebrach, Tel.: 09381-3030-11

- Der Marktgemeinderat Burgebrachs hat in seiner Sitzung vom 16.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung 1. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treppendorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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 ausgestellt.
  - Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Markt Burgebrach, den .....
- (Siegel) ....., 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt: Markt Burgebrach, den .....
- (Siegel) ....., 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Burgebrach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Markt Burgebrach, den .....
- (Siegel) ....., 1. Bürgermeister