

I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt der Markt Burgebrach folgende

SATZUNG zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mühlggraben - Weideäcker II"

Für das Gebiet "Mühlggraben - Weideäcker II" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 13.02.90, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1986 (BG Bl. I. S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BG Bl. I. S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BG Bl. I. S. 2665), die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BG Bl. I. S. 833) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) (Bay RS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GV Bl. S. 214).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Planzeichen)

<b>GF</b>	Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 18 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
(1,0)	Geschoßflächenzahl, § 20 BauNVO
b	besondere Bauweise, § 22 BauNVO
	Baugrenze, § 23 BauNVO
	Hauptgebäuderichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Grenze des Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
	Leitungsrecht für den gemeindlichen Abwasserkanal bzw. für das iVVO
	Freileitung der EVO mit Schutzbereichen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Baugebiet ist eine besondere Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

3. Stellung der Gebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im Plan festgelegten Hauptgebäuderichtungen sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt dem Bauentwurf vorbehalten. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen. Zur Bundesstr. 22 dürfen keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

5. Zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Im Straßenbereich sind folgende Gehölze zu pflanzen: Winterlinde, Spitzahorn

6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird mit 0,3 m bis 0,5 m über der Straßenoberkante festgesetzt, mindestens jedoch auf 363,80m ü NN. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO

1. Baugestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von  $25 \pm 5^\circ$  auszuführen.  
Die Fassaden der gewerblichen Baukörper sind einzugrünen.  
Zum Schutz vor aufsteigendem Grundwasser sind die Keller wasserdicht auszuführen.

2. Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Zäune können auch Hecken aus standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, Liguster) vorgesehen werden. Die Höhe der Zäune an der vorderen Grundstücksgrenze darf 1,5 m einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Mauern sind nicht zulässig. Hecken müssen einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche dürfen nicht überbaut und befestigt werden, sondern sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Heimische Gehölze sind zu wählen, so z.B.: Stieleiche, Hainbuche, Birke, Eberesche, Winterlinde, Vogelkirsche, Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose, Liguster, Obstbäume.

4. Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind gemäß MABl. Nr. 10/85 zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit durchlässig zu gestalten, soweit nicht andere Rechtsvorschriften dagegen stehen. Zulässig sind z.B. rasenverfügtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine.

IV. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietsort	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	-----