



Festsetzungen

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1. **Sonderzonen und zusätzlicher Einzelbauzonen**
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².
Mit geeigneten Maßnahmen oder entsprechender Ausrichtung ist der Verkauf von Waren, die im Zusammenhang mit dem Verkauf von Solarzellen oder Photovoltaik-Anlagen sowie Beleuchtungsanlagen nicht gebildet werden.
Die Verkehrsbelastung auf der bestehenden Bundesstraße liegt bei einem Lkw-Anteil von 5,4 % tagtäglich und 5,9 % nachts. Nach einer überschlägigen Berechnung auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallleistungspegel) ergibt sich ein Schallleistungspegel von 55 dB nachts. Somit ist eine entsprechende Schallschutzmaßnahme für ein Gewerbegebiet von 65 dB tagtäglich und 55 dB nachts im Wesentlichen eingehalten werden.
Es erfolgt keine Nachmaneuverung in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 0.00 Uhr.
 - 1.1.2. **Geschosszahl**
Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Geschosszahl von 2.000 m² (GF < 2.000 m²) festgesetzt.
 - 1.1.3. **Grundflächenzahl**
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ=0,8) festgesetzt. Im Sondergebiet darf die Grundflächenzahl durch die Nutzung von Grünflächen bis zu einem Wert von 0,9 (GRZ=0,9) maximal 0,9 überschritten werden. Die Grundflächenzahl über ein, ein bis zwei Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 - 1.1.4. **Höhe baulicher Anlagen**
Die Gebäudehöhen darf eine Höhe von neun Metern nicht überschreiten. Die Höhen dürfen durch untergeordnete technische Einrichtungen (z.B. Antennenträger, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.
 - 1.1.5. **Höheabstände von Gebäuden**
Die Ergeschoss-Flüßoberhöhe des gegenüber liegenden Marktes darf maximal 1,50 Meter höher liegen als die Straßenhöhe im Bereich der Hauptzufahrt (Straße „Am Sportplatz“). Dies ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.
 - 1.2. **überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 1.2.1. **Baugrenze**
Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
 - 1.2.2. **Abstandsflächen**
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch drei Meter einzuhalten.
 - 1.3. **Flächen für Versorgungsanlagen**
Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH
Gestaltung der Bayernwerk Netz GmbH
 - 1.4. **Grünflächen**
private Grünfläche
Gemäß den Planfestlegungen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahren, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bäume sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzbestände sind einzuhalten.
 - 1.5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Pflanzgebot für Bäume
Zu pflanzen ist je 800 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 cm und 120 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist im Plan festzusetzen. Die Pflanzliste ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu beantragen. Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit dem Baueingangsplan anzuwenden.
 - 1.6. **Sonstige Planzeichen**
 - 1.6.1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Bauverbotszone der B 22
Innerhalb der Bauverbotszone der B 22 (20 Meter vom Straßenniveau) sind keine Gebäude, Anlagen, Stellplätze, Abgräben und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie bauliche Anlagen, die den Bestand der Bundesstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, zu errichten. Die Pflanzung ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu beantragen. Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit dem Baueingangsplan anzuwenden.
 - 1.6.2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des BBAUVERBOTES
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1. **Dächer**
Es sind Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 10% bis 15% zulässig. Die Dächer sind mit oder ohne rötlich beschichteten Titanzink- oder Trapezblechen oder als Folendach auszuführen. Für Eingangsüberdachungen sind Glasdächer möglich. Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig.
- 2.2. **Fassaden**
Fassaden sind als Durchsichten oder Sichtbetonoberflächen auszuführen. Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen aus Natursteinverkleidungen sind zulässig, sofern sie zwei Drittel der Gesamtfäche nicht überschreiten. Gebäuderasseaussehen sollen durch glatte Farben oder Materialien nicht zu vermeiden.
- 2.3. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sind unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone dürfen Werbeanlagen nur am OH der Leistung angebracht sein. Diese Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickebene von Fahrzeugführern nach aller Voraussicht ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nicht überdunkeln, blendend oder zur Verunsicherung in Sekundenschritten erfassbar oder zur unübersichtlichen Wahrnehmung geeignet sein müssen. Die amtliche Beschilderung darf nicht über 2,00 m hoch sein. Werbeanlagen sind grundsätzlich unzulässig. Eine Beauftragung von Werbeanlagen kann nur im Einzelfall im Rahmen eines gesonderten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.
- 2.4. **Blendwirkung**
Mit geeigneten Maßnahmen oder entsprechender Ausrichtung ist sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße von den Werbeanlagen nicht geblendet werden. Die Blendwirkung der Werbeanlagen ist durch die Ausrichtung der Werbeanlagen oder der Betriebsflächen nicht gebildet werden.
- 2.5. **Einfriedigungen**
Fälle Einfriedigungen vorgenommen werden, sind diese möglichst offen zu gestalten (z.B. Stahlgitterzaun). Einfriedigungen zwischen den Baugrundstücken sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sockel sind nicht zulässig.
- 2.6. **Entwässerung**
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenverfestigung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Die Entwässerung ist durch eine Entwässerung über die besetzte Bodenzone oder über Sicherungsräume im Untergrund zugelassen. Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, wird in Abstimmung mit der Untereingangsbehörde durch Bürgergebietsdienst in das gemeindliche Kanalsystem abgeleitet. Abwasser wird über das bestehende gemeindliche Kanalsystem abgeleitet.
3. **Weitere Planfestsetzungen**
Nutzungsschablonen:

SO	GF=2.000 m²	Geschosszahl
GRZ=0,8	GOK 9m	Geschosszahl
PD/FD	0°-15°	Dachneigung
- 5.8. **Intraffreten**
Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ ist am 27. Februar 2020 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Markt Burgbrach mit Begründung und seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Burgbrach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sind angewandt.
Burgbrach, den 28. Februar 2020
Markt Burgbrach
Erster Bürgermeister

5. **Verfahrensmerkmale**

5.1. **Änderungsbeschluss**
Der Marktgemeinderat beschloss in der Sitzung vom 3. Juli 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“. Der Änderungsbeschluss wurde ordentlich bekannt gemacht.

5.2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ in der Fassung vom 3. Juli 2019 fand in der Zeit vom 16. bis 30. September 2019 statt.

5.3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ wurde abgesehen.

5.4. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ in der Fassung vom 3. Juli 2019 wurde am 27. Februar 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. Dezember 2019 bis 7. Januar 2020 öffentlich ausgestellt. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung**
Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ in der Fassung vom 3. Juli 2019 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. Dezember 2019 bis 7. Januar 2020 öffentlich ausgestellt. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. **Satzungsbeschluss**
Der Markt Burgbrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11. Februar 2020, § 10 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ in der Fassung vom 11. Februar 2020 als Satzung beschlossen.

Burgbrach, den 12. Februar 2020
Markt Burgbrach
J. Maciejczyk
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

5.7. **Ausgefertigt**
Burgbrach, den 13. Februar 2020
Markt Burgbrach
J. Maciejczyk
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

5.8. **Intraffreten**
Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ ist am 27. Februar 2020 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Markt Burgbrach mit Begründung und seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Burgbrach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sind angewandt.
Burgbrach, den 28. Februar 2020
Markt Burgbrach
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

Proj.-Nr. und Bauvermerk

1.37.07

2. Änderung des Bebauungsplanes
"Neuwiesen", Markt Burgbrach

Planungsstand: 11. Februar 2020 ENDFASSUNG

Mäßig: 1500

Entwurfsverfasser: **IVS** Ingenieurbüro
Ulrich & Voigt
Beratende Ingenieure

An Keilgärten 76 - 89377 Kronach
Tel. (09265) 6062-0 - Fax (09265) 6062-40
e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de

Besch./ gzt.: kg / kg

Dt.-Datum: Kronach, im Februar 2020

M. Földe

Prof. Dr. Ingrid Weibert-Köhler