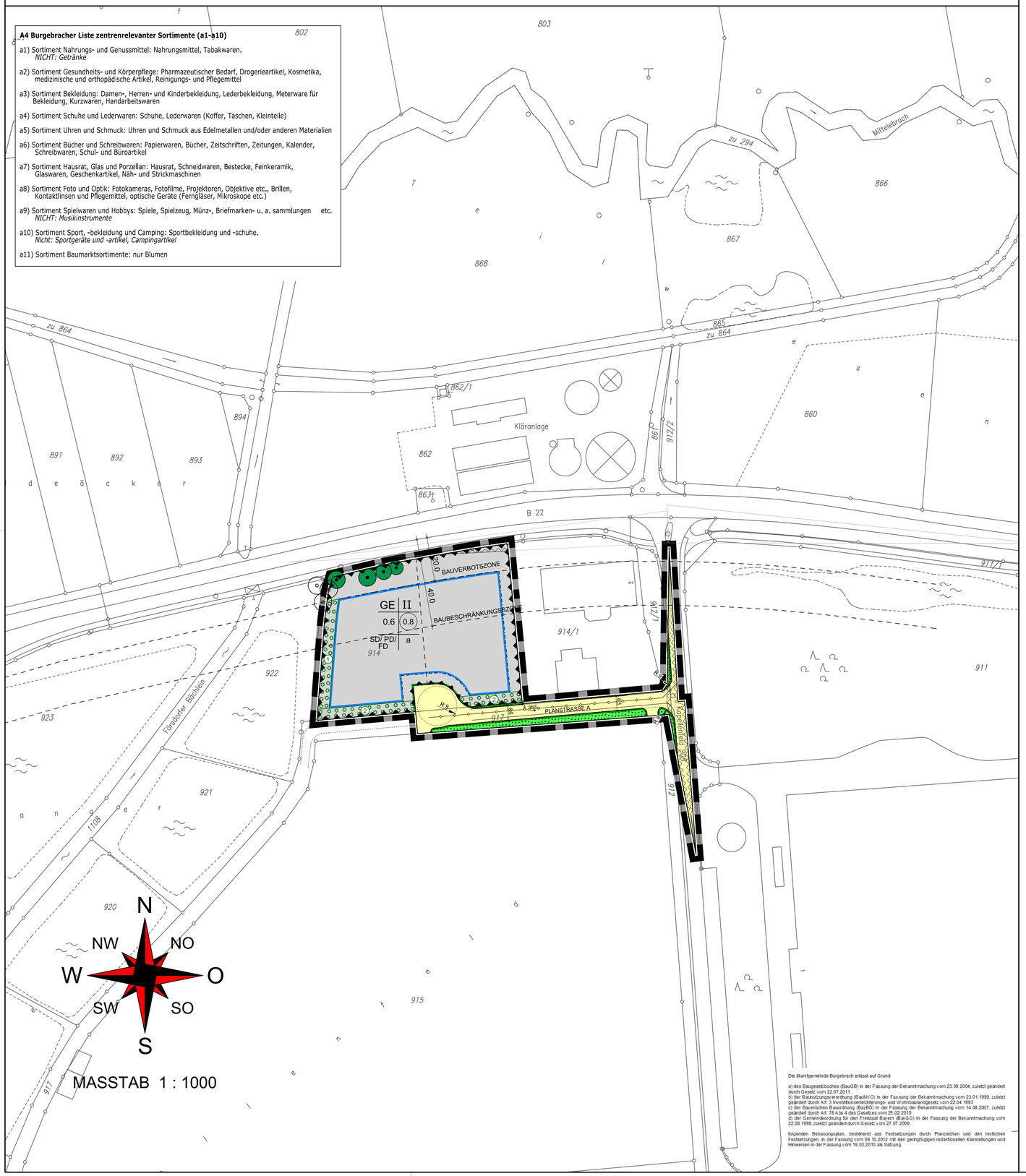
MARKT BURGEBRACH

LANDKREIS BAMBERG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

INDUSTRIEGEBIET OST



A4 Burgebracher Liste zentrenrelevanter Sortimente (a1-a10)

a1) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel: Nahrungsmittel, Tabakwaren.
NICHT: Getränke

a2) Sortiment Gesundheits- und Körperpflege: Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel

a3) Sortiment Bekleidung: Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren

a4) Sortiment Schuhe und Lederwaren: Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)

a5) Sortiment Uhren und Schmuck: Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und/oder anderen Materialien

a6) Sortiment Bücher und Schreibwaren: Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel

a7) Sortiment Hausrat, Glas und Porzellan: Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen

a8) Sortiment Foto und Optik: Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)

a9) Sortiment Spielwaren und Hobbys: Spiele, Spielzeug, Münz-, Briefmarken- u. a. sammlungen etc.
NICHT: Musikinstrumente

a10) Sortiment Sport, -bekleidung und Camping: Sportbekleidung und -schuhe.
Nicht: Sportgeräte und -artikel, Campingartikel

a11) Sortiment Baumarktsortimente: nur Blumen

Die Marktgemeinde Burgebrach erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs.4 des Gesetzes vom 25.02.2010
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 09.10.2012 mit den geringfügigen redaktionellen Klarstellungen und Hinweisen in der Fassung vom 19.02.2013 als Satzung.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Ost", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg.
Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Burgebrach vom 09.10.2012.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO) — GE
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 Nrn. 1 und 3 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter der Gebiete beeinträchtigende Konflikte schaffen würden. Vergnügungsstätten sind zudem ausgeschlossen, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gesichert werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung der Gemeinde im ländlichen Raum beeinträchtigen. Städtebauliche Negativwirkungen (Qualitätssenkung) werden durch die Nicht – Zulässigkeit vermieden.

Mit Bezug auf das vom Marktgemeinderat am 12.03.2009 beschlossene „Entwicklungskonzept Einzelhandel" in der Fassung vom März 2009 sind die in der dortigen Liste „Burgebracher zentrenrelevanter Sortimente" aufgeführten Nutzungen und Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet nicht zulässig, um so den primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes nach BauNVO zu sichern. Ein Gewerbegebiet dient primär für produzierendes und artverwandtes Gewerbe. Der Ausschluss dient auch der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ortsmitte; auf den städtebaulichen Begründungszusammenhang des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel" wird explizit hingewiesen bzw. er wird auf den vorliegenden Bebauungsplan angewendet. Die Liste „Burgebracher zentrenrelevanter Sortimente" ist in der Begründung zum Bebauungsplan abgedruckt.

Weiterhin gilt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzung: Nachtarbeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Geschosse: — II
maximal II Vollgeschosse zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ — 0.6
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Es gilt eine GRZ von 0,6.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ — (0.8)
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Es gilt eine GFZ von 0,8.

2.4 Höhenfestsetzung — a
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die geplanten Gebäude dürfen einschließlich der Dachkonstruktion eine Firsthöhe von 11,00 m über bestehendem Gelände nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Da es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Bundesstraße B 22 mit 20,0 m breiter Bauverbotszone (§9 Abs. 1 FStrG) und 40,0 m breiter Baubeschränkungszone (§9 Abs. 2 FStrG). Die eigentliche Fahrbahn liegt außerhalb des Geltungsbereiches.
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 22 sind nicht zulässig.
Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten; Zu den baulichen Anlagen, die nicht in der Bauverbotszone errichtet werden dürfen, gehören auch alle befestigten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Umfahrungen usw.
Lärmschutzanlagen im Anbauverbotsstreifen dürfen nur in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg in den gem. der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) erforderlichen Mindestabständen errichtet werden.
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
Außerhalb der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:
a) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
b) Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.
c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Bäume, Anpflanzungen, Einfriedungen usw. dürfen nur außerhalb des Straßengrundstückes und in einem Mindestabstand von 10,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RPS), wobei zur Straßengrundstücksgrenze grundsätzlich die maßgebenden Abstände der AGBGB einzuhalten sind.
Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Betriebsbeleuchtungen, Verkehrsflächen (Stellplätze, Umfahrungen) usw. nicht geblendet werden.
Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

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

6.1 Straßenverkehrsflächen
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch konkretisiert werden.

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Maßzahlen — 6,5

6.4 Einmündungsradius — R 9

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant — A. gepl.

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume.

13.2 Pflanzgebot für Bäume, Hecken und Einzelsträucher innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind ausschließlich standortheimische Laubgehölzarten (siehe Artenliste im Anhang der Begründung).

13.1.1 Pflanzgebot 1: — 1
Pflanzgebot mit Sträuchern und Bäumen feuchter Standorte (lückige Bepflanzung, Gehölzgruppen)

13.1.2 Pflanzgebot 2: — 2
Pflanzgebot mit Sträuchern (dichte abschirmende Bepflanzung, 2-reihige Hecke)

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Nur Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gilt folgende Festsetzung: Nachtarbeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zulässig.
Aufgrund der berechneten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch die Schallpegel der angrenzenden Bundesstraße B 22 wird an der Nordseite der geplanten Gebäude der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (gem. VDI 2719) festgesetzt.

15.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen (auch weißen) Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.

2. Dachneigung und Dacheindeckung — SD/PD/FD
Zulässig: Satteldach, Pultdach, Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45°. Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Ziegeln in rötlicher Farbe zu erfolgen; ansonsten kann die Dacheindeckung mit Metall oder Kunststoffdachbahnen erfolgen. Dachgauben sind bei Satteldächern zulässig.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen.

3. Kniestock
Kniestöcke sind bei Satteldächern bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.

4. Garagen und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großenmäßig nicht beschränkt werden.

5. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber einschließlich Sockel bis max. 1,80 m zulässig.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Geplante Grundstücksgrenze
3. Flurstücksnummern — 921
4. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet durch die nördlich gelegene Kläranlage zu Geruchsbelästigungen kommen kann, die in der Regel hinzunehmen sind.
5. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
6. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
7. Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat in der Sitzung vom 09.10.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2012 bis 06.12.2012 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2012 bis 06.12.2012 öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 19.02.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2012 mit der Begründung in der Fassung vom 09.10.2012 mit geringfügigen redaktionellen Klarstellungen und Hinweisen in der Fassung vom 19.02.2013 als Satzung beschlossen.

Burgebrach, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Ost" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Burgebrach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Burgebrach, den .....

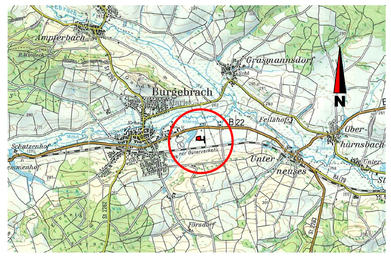
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

INDUSTRIEGEBIET OST

MARKT BURGEBRACH
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 09.10.2012
GEÄ.: 19.02.2013
SATZUNGSBESCHLUSS: 19.02.2013

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de