

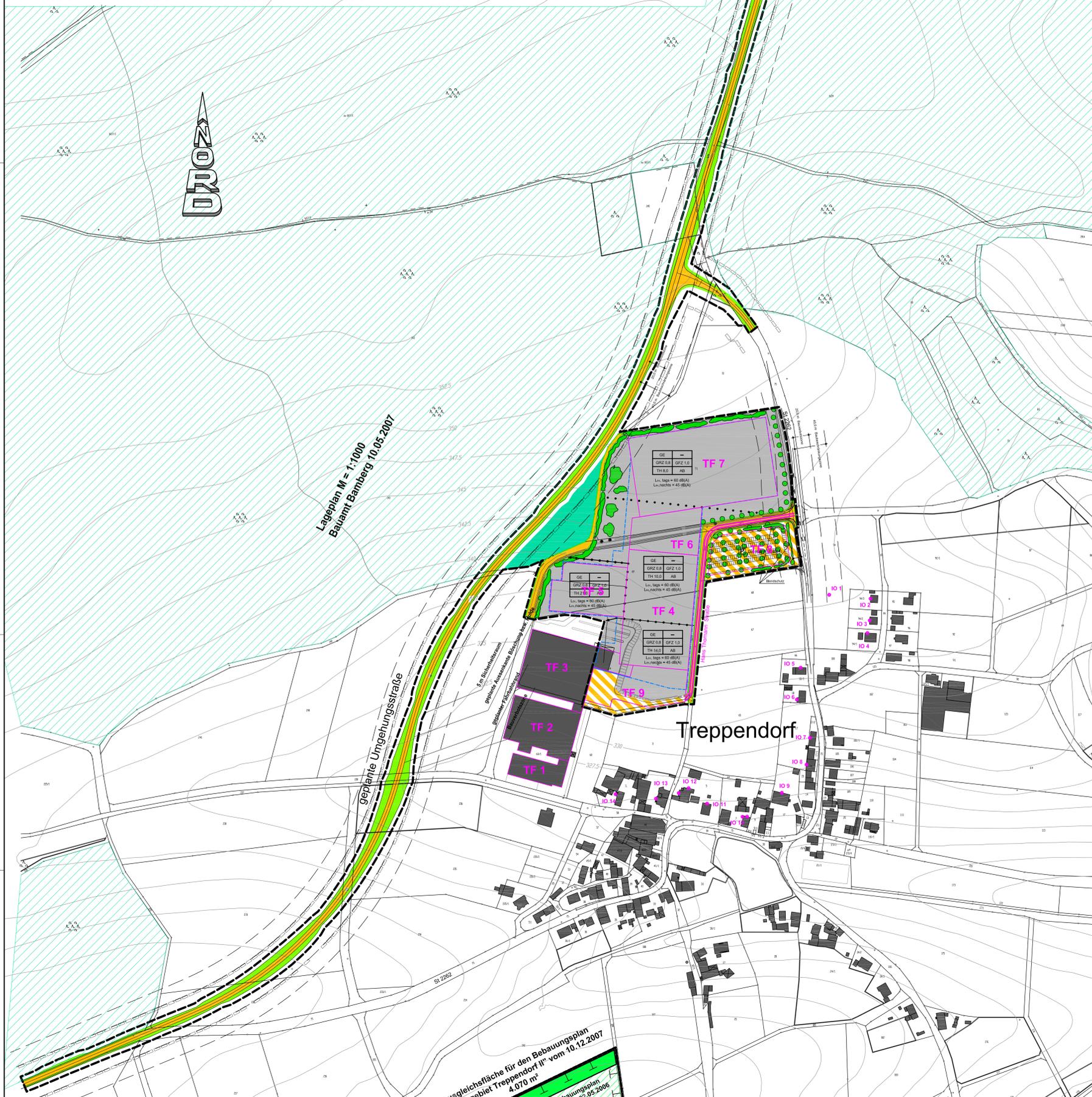


Markt Burgebrach

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Treppendorf II"

Maßstab 1 : 2.000



I. PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treppendorf II" mit der Begründung in der Fassung vom 10.12.2007 als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

die **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bek. v. 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GRZ z.B. 0,8 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- GFZ z.B. 1,0 Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- TH 10,0 Traufhöhe über dem neuen Gelände, § 16 BauNVO
- AB abweichende Bauweise, § 22 BauNVO
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen
- privater Parkplatz
- Verkehrsgrünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, siehe Ausgleichsbebauungsplan
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Fläche für Wald
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (flächenbezogener Schalleistungspegel)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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. Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch die zul. Traufhöhen bestimmt.

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. Die befestigten Flächen müssen einen Abstand von mind. 10 m von den Fahrbahnrandern der Umgehungsstraße im Westen und der Staatsstraße 2262 im Osten einhalten.

3. Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Grundstücks wurde eine neue Verkehrsfläche festgesetzt. Die neue Straße ist Teil des Vorhabens, da die Anlieferung von Norden erfolgt. Außerdem wurde zur rechtlichen Sicherung die Trasse der Umgehungsstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Südlich der Erschließungsstraße wird ein privater Parkplatz angelegt. Die Parkplatzbefestigung muss mind. einen Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der St 2262 einhalten.

4. Bindungen für Bepflanzungen

Die nicht befestigten Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Als Übergang zur freien Landschaft werden die Baugebietsränder bepflanzt. Die Parkplätze sind einzugrünen. Neben Sträuchern sind auch großkronige Laubbäume zu pflanzen, Arten siehe Begründung. Für den Parkplatz ist zur St 2262 eine Hecke als Blendschutz zu pflanzen.

5. Höhenlage der Gebäude

Aufgrund der Hängigkeit 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 der Gebäude.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Dächer der Gebäude sind als begründete 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 unbeschichteten 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

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung wurde für den Tag und für die Nacht ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgelegt.
Lex, tags = 60 dB(A), Lex, nachts = 45 dB(A)

9. Ausgleichsflächen

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Flächen zum Ausgleich des Eingriffs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Der Ausgleichsbedarf (siehe Begründung Seite 19) mit einer Gesamtfläche von ca. 1,9 ha wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 193 der Gemarkung Treppendorf mit ca. 4.000 m², die vom Bauherren bereit gestellt werden, umgesetzt (siehe nebenstehenden Ausgleichsbebauungsplan). Die Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treppendorf II" zugeordnet. Das Entwicklungsziel stellt eine Extensivwiese mit Obstbaumbepflanzung und max. zweimaliger Mahd im Jahr dar. Die fehlenden 1,5 ha Ausgleichsflächen müssen an anderer Stelle ausgewiesen werden. Der Markt Burgebrach wird entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Veranlasser einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abschließen, um sicherzustellen, dass die fehlenden 1,5 ha Ausgleichsfläche an anderer Stelle zur Verfügung gestellt wird. Im Vertrag wird ebenfalls festgehalten, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgeführt werden. 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 tags = 60 dB(A) bzw. nachts = 45 dB(A).

IV. HINWEISE

Innerhalb des Geltungsbereiches sind archäologische Bodendenkmäler nicht bekannt. Unter Beteiligung des Landesamt für Denkmalpflege wurde der Planbereichs untersucht. Es wurden keine Hinweise auf archäologische Substanz vorgefunden.

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Parkplätze ist nicht verbindlich. Die genaue Planung bleibt dem Bauanträgen vorbehalten.

Parallel zu den klassifizierten Straßen ist mit einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand ist die sogenannten Bauverbotszone von jeglicher Bebauung freizuhalten (Art. 23 BayStrVG). Abweichend hiervon darf der geplante Parkplatz bis auf 10 m an die Straße heranrücken. Nach Art. 24 BayStrVG dürfen in einem Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit dem Straßenbausträger errichtet werden (Baubeschränkungszone).

Die geplanten befestigten Flächen und der neue Parkplatz dürfen nicht näher als 10 m an die St 2262 heranrücken. Die verbleibenden Flächen sollten als Grünland angelegt werden.

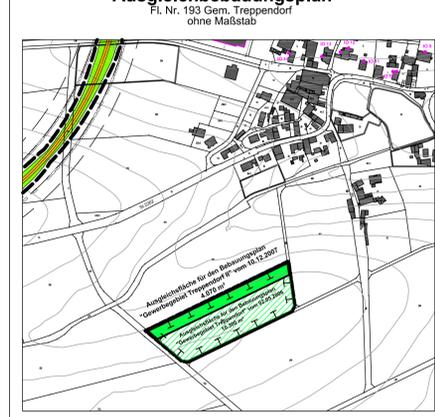
Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone unzulässig. Ansonsten nur im Einvernehmen mit dem Straßenbausträger zu errichten.

Die Einfriedungen müssen einen Sicherheitsabstand zum Fahrbahnrand einhalten. Es gelten die Maßgaben der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2006). Dieser Sicherheitsabstand ist abhängig vom Gelände und beträgt 7,5 m, soweit die Einfriedung auf gleicher Höhe wie die Fahrbahn errichtet wird.

wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der St 2262 und deren Entwässerungseinrichtungen sowie der Ortsumgebung nicht zugeleitet werden.

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie

Ausgleichsbebauungsplan



Markt Burgebrach

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Treppendorf II"

Entwurfverfasser: **Höhnen & Partner**
BERATENDE INGENIEURE
Ingenieuraktiengesellschaft
Höhnenstraße 16a, 90047 Bamberg, Tel. 0951/98081-0



Vorwurfsurf: 15.05.2007
Entwurf: 11.09.2007
geändert: 10.12.2007

- a) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.05.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf II" beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.06.2007 örtlich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.2007 hat in der Zeit vom 25.06.2007 bis 25.07.2007 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.2007 hat in der Zeit vom 20.06.2007 bis 25.07.2007 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.10.2007 bis 22.11.2007 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2007 bis 22.11.2007 öffentlich ausgestellt.
- f) Die Marktgemeinde Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.12.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2007 als Satzung beschlossen.

- Markt Burgebrach, den
- Stiegel
1. Bürgermeister
- g) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Markt Burgebrach, den
- Stiegel
1. Bürgermeister
- h) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Markt Burgebrach, den
- Stiegel
1. Bürgermeister