



# Markt Burgebrach

## 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf II"

Maßstab M 1 : 2.000



### I. PRÄAMBEL

Der Rat des Marktes Burgebrach beschließt die von der Ingenieurkammer Ingolstadt Hehn & Partner ausgearbeitete 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf II" mit Begründung in der Fassung vom 10.11.2015 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieser 1. Bebauungsplanänderung sind

das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,

die **Bauunterschiedsverordnung** (**BauUV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

die **Planzeicherverordnung** (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1559) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 568, BayRS 2132-1/1), letzter berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 64 geändert (§ 3 i. V. v. 24.07.2015, 296).

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Gewerbegebiet (GE), § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO  
Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO  
Max. zulässige Traufhöhe (TH) als absolute Höhe in m üNN (Meter über Normalnull), § 21 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO  
Abweichende Bauweise (a), Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig, § 22 Abs. 4 BauNVO
- Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Feld-/Flurweg, Feuerwehrfahrflur), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Feld-/Flurweg), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Grünflächen**  
Private 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 (Regenrückhaltebecken), § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
Flächen für Wald, § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (interne, externe Ausgleichsflächen)  
Anpflanzung von Bäumen (nicht standortgebunden), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Rodung von Bäumen und/oder Einzelgehölzen zulässig, sofern bautechnisch notwendig  
Zulässige flächige Gehölzrodungen (Wald)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, § 9 Abs. 7 BauGB  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	max. Traufhöhe (TH)
[Symbol]	[Symbol]

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

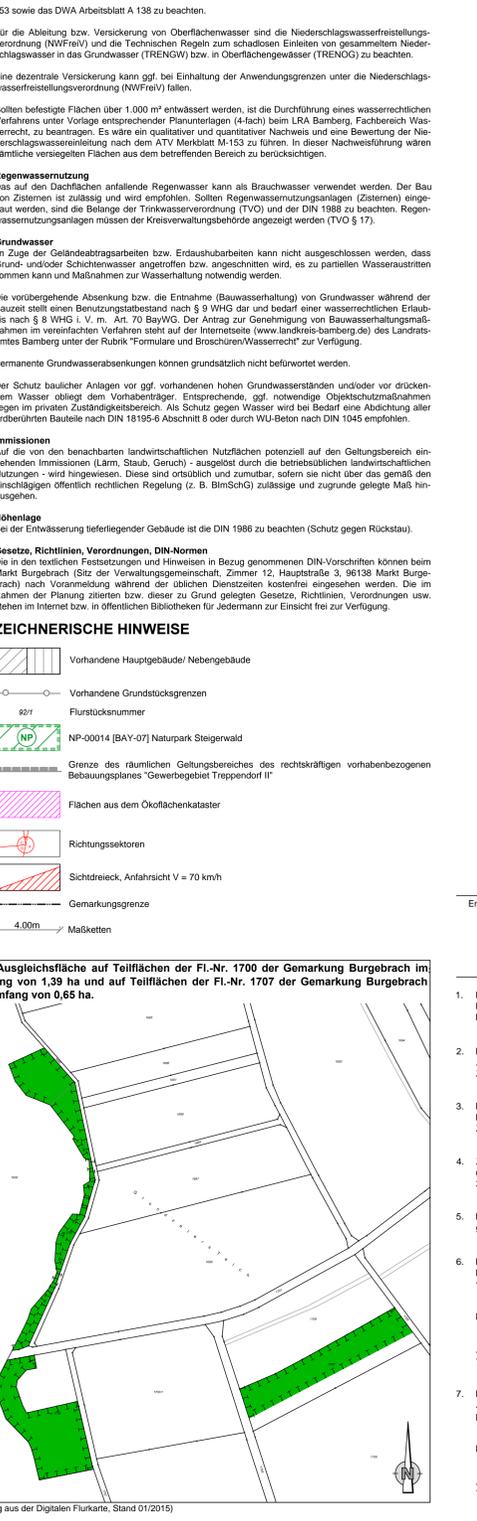
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Unzulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.  
Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 1,2 festgesetzt.
  - Die max. zulässige Gebäudelänge (TH) (Puldaachtrauf, Flachdachtrauf) wird mit 364,25 m üNN festgesetzt. Dem Bauantrag sind auf einem digitalen Geländeaufmaß basierende Geländeschichtdarstellungen beizufügen, die die künftigen Gebäude in Bezug auf das bestehende und das künftig geplante Geländeebene zeigen. Damit ist die Einhaltung der festgesetzten max. Gebäudelänge nachzuweisen.
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.  
Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen über 50,0 m.  
In den in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Bereichen der Fl.-Nr. 63 (Gmkg. Treppendorf, "Hans-Thomann-Straße-Nord") wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, auf Teilflächen der Fl.-Nr. 63 (Gmkg. Treppendorf) eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Feld-/Flurweg".
  - Entlang des Westrandes des Geltungsbereiches wird gemäß Darstellung der nebenstehenden Planzeichnung eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Feld-/Flurweg, Feuerwehrfahrflur" mit einer Mindestausbaubreite von 4,00 m festgesetzt.
  - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen westlich entlang der Kreisstraße Kr BA 33 ist die Errichtung von Ein- und/oder Ausfahrten unzulässig.
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Auf Teilflächen der Fl.-Nr. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Die hinsichtlich der Beckengestaltung geltenden Festsetzungen in Abschnitt III., Ziffer 1.8.3 sind zu beachten.
  - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des vBBPs/GOPs sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sowie damit ggf. verbundene Stützmauern, Böschungen o. ä. zulässig, sofern diese aus bau- und geotechnischen Gründen zur Herstellung ebenerflächiger, maximal ausbaubarer Bauflächen notwendig sind.
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Einzelgehölz- bzw. Waldflächenrodungen, jedoch nur, sofern diese aus bautechnischer Sicht tatsächlich un vermeidbar und notwendig sind. Der übrige Gehölz-/Waldflächenbestand ist zu erhalten und/oder bei Bedarf mit geeigneten Mitteln (z. B. Stamm- und Anfahrerschutz, ortsfeste Bauzaunabsperrungen o. ä.) vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen. Materialabgrabungen, Baustelleneinrichtungen o. ä. sind entlang des Waldsaumes unzulässig.
  - In der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Fl.-Nr. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) Ausgleichsflächen im Umfang von 0,40 ha festgesetzt. Hier sind - mit Ausnahme der Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens (s. hierzu Festsetzungen unter Abschnitt III., Ziffer 1.8.3) - im Rahmen der Sanzonen sowie über eine kontinuierliche Ausmagerung arten- und strukturreiche, nährstoffarme extensive Streuobstwiesen zu entwickeln. Für die Entwicklung und Pflege gelten folgende Vorgaben:  
a. Die Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mahlen (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.  
b. Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.  
c. Sofern dort bereits gepflanzte Obstbäume ausfallen, sind diese innerhalb eines Jahres nach Abgang/Austausch mit Obstgehölzen zu ersetzen. Der Pflanzabstand zu den angrenzenden Ackerflächen muss 4,00 m betragen.  
d. Jeder Hochstamm ist mittels eines "Dreibocks" zu sichern und mit einem Stammverankerungsschutz sowie mit einer Baumstübe (mit Gießrand) auszustatten.  
e. Die Fertigstellungs-Ertragsleistung für die Obstgehölze ist solange aufrechtzuerhalten, bis ein autarkes Überleben der Neupflanzungen gewährleistet ist, mindestens jedoch zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt.  
f. Die Baumpflanzungen sind nach Beendigung der Fertigstellungs-/Entwicklungsphase dauerhaft zu unterhalten.  
g. Der in der Fläche bereits vorhandene Lesesteinhaufen ist in Abhängigkeit der Lage und Größe des Regenrückhaltebeckens ggf. innerhalb der Fläche umzusetzen.
  - Für die Entwicklung der Flächen des Regenrückhaltebeckens gelten folgende Vorgaben:  
a. Die das Becken umgebenden, baubedingt beeinträchtigten Flächen sind mit einer geeigneten, standortgerechten Saatgutmischung für magere, blütenreiche Extensivwiesen anzubauen (70 % Gras-Grün, 30 % Kräuter, Herkunftsgebiet 11 "Südwestdeutsches Berg- und Hügeland (7)", Herkunftsregion "Bayerisches Berg- und Hügeland", gemäß Herstellerangaben zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.  
b. Die Beckenböschungen sind mit einer dafür geeigneten Saatgutmischung (Böschungsmischung mit 70 % Gras, 30 % Kräuter, inkl. Saathaile, "RegioZert") gemäß Herstellerangaben zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.  
c. Das Becken selber (inkl. Böschungen) darf max. einmal alle zwei Jahre gemäht werden. Die Mahd darf frühestens Mitte/Ende Oktober erfolgen. Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus dem Becken zu entfernen.  
d. Das Becken ist naturnah zu gestalten (mit wechselnden Böschungseignungen, Vor-/Rücksprüngen, Zwischenbäumen, organisch geformter Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Tiefwasserzonen, Niedrigwassergerinne, Gumpen, usw.) und in Erdbauweise auszuführen.
  - Der externe Kompensationsbedarf im Umfang von 0,65 ha wird auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1707 (Gmkg. Burgebrach) festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind auszuführen:  
a. Entwicklung einer bunten blühenden, artenreichen Blumenwiese mittels geeigneter, gebietsheimischer Saatgutmischung (Produktionsraum "Süddeutsches Berg- und Hügeland (7)", Herkunftsregion "Bayerisches Berg- und Hügeland (127)" mit 50 % Gräsern und 50 % Kräutern (Ansaatstärke 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnelbegrüner, zzgl. 10,0 g/m² Füllstoff zum Hochrechnen. Die Ansaat hat gemäß den Angaben des Herstellers zu erfolgen.  
b. 1. Mahdgang jeweils vor dem 15. Juni; mind. 2 Mahdgänge pro Jahr; anfallendes Schnittgut ist jeweils aus der Fläche zu entfernen.  
c. Jede Form des Nährstoffeintrages (z. B. durch den Einsatz von Mineraldüngern, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.  
d. Anpflanzung einer mind. 4-reihigen, dominierten Feldgehölzhecke (Prunella - Gesellschaft, bestehend aus Schlehe (70 %), Hundrose (15 %), Weißdorn (8 %), Schwarzer Holunder (7 %) entlang der Nordgrenze der Fl.-Nr. 1707 (Gmkg. Fördorf-Burgebrach, Abstand Außenkante Pflanzung zum nördlichen Nachbargrundstück: mind. 2,50 m). Der Heister- und Solligergeholzanteil hat mind. 25 % an der Gesamtflächenanzahl zu betragen. Heister sind während der Anwachphase mit einem Schrägpflock zu sichern. Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Vorgaben gemäß den Ausführungen in der Begründung unter Teil A., Kap. 13. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen hat 1,20 m zu betragen, der Pflanzabstand in der Reihe ebenfalls 1,20 m. Die Pflanzung hat versetzt auf Lücken zu erfolgen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsphase ist solange aufrecht zu erhalten, bis die Heckenanpflanzung alleine überlebensfähig ist, jedoch mind. 2 Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt. Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss sind vorzusehen.
- Der Verlust bestehender Ausgleichs-/Ersatzflächen (alle Gmkg. Treppendorf) auf den Fl.-Nrn. 721 (1,362 m²), 94/4 (3,994 m²), 243/4 (6,265 m²) und 243/5 (896 m²), die bisher baubedingt verursachten Eingriffen durch die Staatsstraße St 2262 zugeordnet waren, sind wie folgt zu kompensieren:  
a. Im Bereich der Nordhälfte der Fl.-Nr. 1700 (Gmkg. Burgebrach) erfolgt auf einer Fläche von 6,804 m² die Optimierung und Umwandlung des bestehenden Waldsaumes zu einem Waldanteil auf trocken warmen Standorten (Zielfloortyp W 11 gemäß BayKornP). Dort vorhandene Kiefern und Fichten sind zu entnehmen. Vorhandene Strauchgehölze im Unterwuchs sind teilweise zu roden,

- teilweise auf den Stock zu setzen. Die Aufwertungsmaßnahmen sind in Abstimmung zwischen der UNB, dem Vorhabenbetreiber, dem Markt Burgebrach sowie dem zuständigen AELF durchzuführen.
- Im Bereich der Südhalbe der Fl.-Nr. 1700 (Gmkg. Burgebrach) sind auf einer Fläche von 2,625 m² die gleichen Maßnahmen durchzuführen, wie im Bereich der Nordhälfte der Fl.-Nr. 1700 (Gmkg. Burgebrach). Es gelten die diesbezüglichen Festsetzungen unter Abschnitt III., Ziffer 1.8.5 a. hier analog.
- Im Bereich der Südhalbe der Fl.-Nr. 1700 (Gmkg. Burgebrach) ist auf bisherigen Offenland-/Grün-/Brachflächen die Begründung eines standortgerechten Buchenwaldes junger Ausprägung (Zielfloortyp L241 gemäß BayKornP) in Form von Einzelbaumpflanzungen auf einer Fläche von 5,274,50 m² zu entwickeln. Hinsichtlich der Anlage, Entwicklung, der Pflege und des Unterhaltes gelten die diesbezüglich zutreffenden Festsetzungen unter Abschnitt III., Ziffer 1.8.2 hier analog.
- Westlich entlang der Kreisstraße Kr BA 33 sowie entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der Artenliste A., Kap. 13) in den vorgegebenen Pflanzqualitäten und mind. in der in der Planzeichnung gezeichneten Anzahl zu pflanzen. Die Hochstämme/Bäume sind in einem "Dreibock" sowie einem Stamm-/Verankerungsschutz (z. B. Schrifformstange o. ä.) und mit einer Baumstübe/Geformten Gießrand auszustatten. Die Hochstämme sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang/Austausch innerhalb eines Jahres nach Abgang/Austausch gemäß den Festsetzungen zu ersetzen.
- Immissionsschutz**
  - Der Bericht zur Schallemissionskontingenz der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth (Stand: 28.07.2015) inkl. der darin genannten Angaben ist integrierter Bestandteil der nachfolgenden immissionsschutztechnischen Festsetzungen und ist zwingend zu beachten.
  - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L <sub>eq</sub> in dB	
	Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
GE 11	58	49
GE 12	58	58
- Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> für einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente L<sub>eq</sub> in dB:

Richtungssektoren	Zusatzkontingente L <sub>eq</sub> in dB	
	Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
A	2	1
B	0	0
C	6	6
D	8	10
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches hat nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionswerte (I) im Richtungssektor ("K") L<sub>eq</sub> durch L<sub>eq</sub> + L<sub>z</sub> in dB zu ersetzen ist.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Festsetzungen des vBBPs/GOPs, wenn der Beurteilungsgegenstand den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
  - In dem in der nebenstehenden Planzeichnung festgesetzten Bereich sind in der Kreisstraße Kr BA 33 (Fl.-Nr. 752, Gmkg. Treppendorf) mit einer beschränkten Grunddienstbarkeit (Luftraumrecht, Oberflächenwasserkanal, DN 800, Breite 5,0 m) zu Gunsten der Fa. Musikhaus Thomann e. K. und des Marktes Burgebrach zu belastende Flächen festgesetzt.
  - In dem in der nebenstehenden Planzeichnung festgesetzten Bereich auf Fl.-Nr. 83 (Gmkg. Treppendorf) sind mit einer beschränkten Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Oberflächenwasserkanal, DN 400, Breite 5,0 m) zu Gunsten der Fa. Musikhaus Thomann e. K. und des Marktes Burgebrach zu belastende Flächen festgesetzt.

- Zum Schutz potenzieller Zulaufschneckenverorkommen (im Bereich Waldflächen, Waldränder, Feld-/Flurwege) sind die Baufeldräumungen und Gehölzrodungen bis Ende Oktober zu beginnen.
- Zum Schutz potenzieller Haselmauskverorkommen (im Bereich Waldflächen, Waldränder, Feld-/Flurwege) sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen im Oktober durchzuführen.
- Zum Schutz potenzieller Fledermauskverorkommen sind notwendige Rodungen im Bereich der Waldflächen außerhalb der Vernetzung (Ende Oktober/Anfang November bis Ende März) durchzuführen.
- Im Bereich der verbleibenden Waldflächen auf den Fl.-Nrn. 243/4 und 243/5 (beide Gmkg. Treppendorf) sind im Bereich der UNB 6 Fledermauskverorkommen (geeignet z. B. für die Fransen-, Mops-, Rauhaufledermaus) sowie 6 Fledermaushöhlenkästen (geeignet z. B. für Abendsegler, Bechstein- und Waserfledermaus) anzubringen.
- Im Bereich der Waldflächen bzw. entlang der Waldränder auf der Fl.-Nr. 1700 (Gmkg. Burgebrach) sind in Abstimmung mit der UNB 10 Fledermauskverorkommen (geeignet z. B. für die Fransen-, Mops-, Rauhaufledermaus) sowie 10 Fledermaushöhlenkästen (geeignet z. B. für Abendsegler, Bechstein- und Waserfledermaus) anzubringen.
- Die Ersatzquartiere für die Fledermäuse müssen frostsicher sein, sind regelmäßig zu kontrollieren (inkl. Instandhaltung, Reinigung usw.) und sind bei Abgang und/oder Beschädigung zu ersetzen.
- Im Bereich der verbleibenden Waldflächen auf den Fl.-Nrn. 243/4 und 243/5 (beide Gmkg. Treppendorf) sind in Abstimmung mit der UNB 6 Vogelnistkästen entlang der dem Geltungsbereich zugewandten Waldränder anzubringen.
- Im Bereich der Waldflächen sowie der Waldränder im Bereich der Fl.-Nr. 1700 (Gmkg. Burgebrach) sind in Abstimmung mit der UNB 10 Vogelnistkästen (für baumhöhlenbrütende Arten) anzubringen.
- Die Ersatzquartiere für die Baumhöhlenbrüter sind regelmäßig zu kontrollieren, zu reinigen und bei Abgang und/oder Beschädigung zu ersetzen.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
Die Verwendung nicht heimischer Koniferen (z. B. wie Thuja, Zypressen o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (Heckenpflanzungen) o. ä. ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind bevorzugt die in der Artenliste A aufgeführten Arten (s. Begründung Teil A., Kap. 13) zu verwenden.
- IV. TEXTLICHE HINWEISE**
  - Allgemeiner Hinweis**  
Mit in Krafttreten der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung wird der entsprechend überplante Teilbereich des am 05.06.2008 rechtskräftig gewordenen vBBPs "Gewerbegebiet Treppendorf II" ungültig.
  - Oberboden**  
Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist vor Baubeginn profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstückes in Gelände- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.
  - Bodendenkmale**  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) aufgefunden werden, sind diese unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Stadtbüro Seehof) oder die Unt. Denkmalschutzbehörde sind umgehend zu informieren (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).
  - Alltaster**  
Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfallung, Geruch o. ä.) einen Alltasterverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt (LRA) Bamberg umgehend zu verständigen. Bei einem Alltasterverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.
  - Pflanzungen**  
Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) für den Freistaat Bayern.
  - Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18520) in einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenrat geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkmalt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweisen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
  - Dachgestaltung**  
Dachgestaltung ist zulässig, energiesparlich und wird ausdrücklich empfohlen. Das Anbringen von Anlagen zur Dachung regenerativer Erzeugung ist zulässig. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer entlang der Staatsstraße St 2262 bei der Kreisstraße Kr BA 33 durch Reflexionen, Spiegelungen o. a. von Photovoltaik- und/oder Solaranlagen nicht gestört bzw. beeinträchtigt werden.
  - Fassadengestaltung**  
Maßnahmen zur Fassadengestaltung sind zulässig, erwünscht und werden ausdrücklich empfohlen (Artenwahl s. Artenliste 2, Teil A., Kap. 13 der Begründung).
  - Verkehrsflächen**  
Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Ausführungplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeneinsparungen mit Betonrückenstärken o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.
  - Die Sichtfelder im Bereich der neuen Einmündung in die Kr BA 33 sind im notwendigen Umfang freizuhalten. Geschlossene Anpflanzungen, Zauneinfriedrungen, Sapele und sonstige Gegenstände, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante überschreiten, sind hier unzulässig.
  - Im Zuge der konkreten Erschließungs- und Ausführungsplanung ist sicherzustellen, dass den öffentlichen Verkehrsflächen "Hans-Thomann-Straße-Nord", Kr BA 33, St 2262) aus dem Geltungsbereich des vBBPs heraus kein Oberflächen-Regenwasser zuließt und/oder der Wasserabfluss dieser Infrastruktur einmündet bzw. der daran angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt wird.
  - Durch künftig zu erwartende neue Bepflanzung westlich entlang der Kr BA 33 dürfen dort keine Sichtbeeinträchtigungen eintreten. Das notwendige Lichtprofil ist durch den Vorhabenbetreiber dauerhaft zu gewährleisten.
  - Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStirnWG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Kr BA 33 bzw. der St 2262 unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone (Art. 24 Abs. 1 BayStirnWG) ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers möglich.
  - Innerhalb der Anbauverbotszone sind gemäß Art. 23 BayStirnWG werbende oder sonstige Hinweiszeichen unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden Einschränkungen zulässig:
    - 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.
    - Die 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
      - Bleifrei
      - Nicht beweglich
      - In Sekundärstellen lesbar und/oder nur zur unerschwerten Wahrnehmung geeignet (MBl Nr. 10/1985).
      - Eine helle Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
      - Eine Haftung von Werbeanlagen ist unzulässig.
  - Sofern notwendig und nicht durch andere Gegebenheiten bzw. Maßnahmen (z. B. Einschnittsböschungen o. ä.) ohnehin gegeben, ist durch Gehölzpflanzungen o. ä. sicherzustellen, dass eine Blendwirkung in Richtung der St 2262 bzw. der Kr BA 33 aus dem Geltungsbereich des vBBPs heraus ausgeschlossen ist.
  - Entwässerung/Verickerung**  
Im Geltungsbereich anfallendes Oberflächenwasser ist dort zur Versickerung zu bringen, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Untertakte Versickerungsanlage) mind. 1,0 m beträgt und sich keine Verunreinigungen (Altlasten) im Boden befinden. Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuführen. Dagegen ist die Behandlungsbefähigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
  - Beleuchtung**  
Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Faler und dgl. dürfen für die Freiraumbelichtung innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum und LED-Lampen verwendet werden.
  - Artenchutzrechtliche Festsetzungen**  
Gehölzrodungen dürfen gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.
  - Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M



**Markt Burgebrach**  
1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf II"

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner** INGENIEURKAMMERGESSELLSCHAFT BERATUNGS-INGENIEURE  
Vorentwurf: 10.03.2015  
Entwurf: 28.07.2015  
Satzung: 10.11.2015

- Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat in der Sitzung vom 10.03.2015 die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.03.2015 hat in der Zeit vom 27.03.2015 bis 10.04.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.03.2015 hat in der Zeit vom 27.03.2015 bis 10.04.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2015 bis 25.09.2015 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2015 bis 25.09.2015 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.11.2015 die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf II" in der Fassung vom 10.11.2015 als Satzung beschlossen.

Markt Burgebrach, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

Markt Burgebrach, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

Größe: 1.506 x 694  
G:\BU\405\Bauplanung\Bebauungsplan2015-11-10-Unterlagen\_S866P\_S866P\_SB.dwg