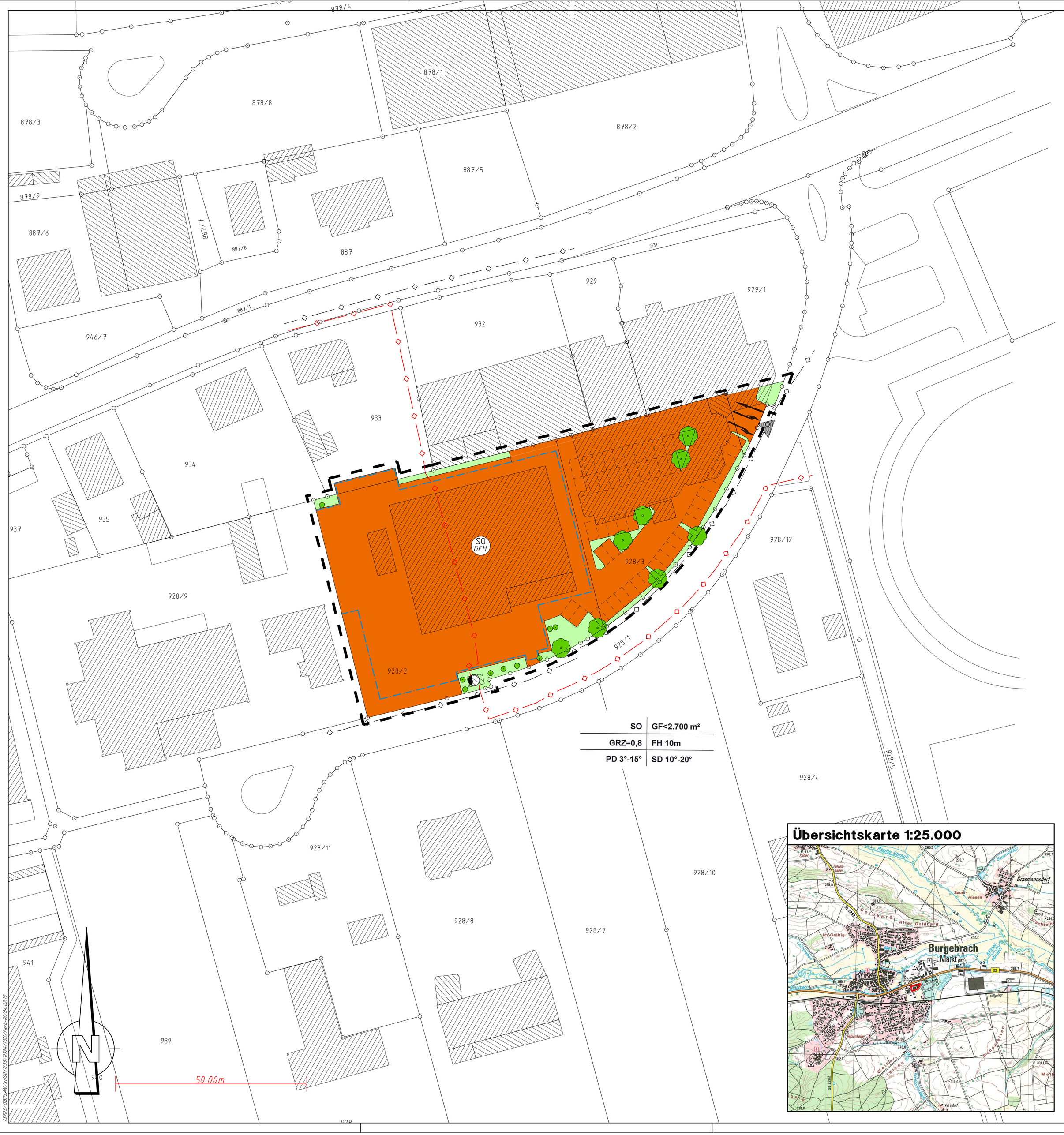

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel"

SO GEH

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.420 m² und ein Cafe/Gastronomie mit einer Fläche von maximal 170 m² und einem separaten Eingang. In den Flächenangaben ist die Fläche für den Windfang bereits anteilig enthalten. Die Warengruppen des Lebensmittelmarktes müssen denen eines typischen Lebensmittel-Vollsortimenters entsprechen.

Mit geeigneten Maßnahmen oder entsprechender Ausrichtung ist sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße von Solarkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sowie von Beleuchtungsanlagen nicht geblendet werden.

Die Verkehrsbelastung auf der benachbarten Bundesstraße liegt bei 497 Fahrzeugen pro Stunde tagsüber und 84 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von 5,4 % tagsüber und 5,9 % nachts. Nach einer überschlägigen Berechnung auf der Grundlage der DIN 18005 ergeben sich daraus Beurteilungspegel von 52,5 dB tagsüber und 45 dB nachts. Somit können die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts eingehalten werden.
Es erfolgt keine Nachtanlieferung in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

1.1.2. Geschossfläche

GF < 2.700 m²

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.700 m² (GF < 2.700 m²) festgesetzt.

1.1.3. Grundflächenzahl

GRZ=0,8

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ=0,8) festgesetzt. Im Sondergebiet darf die Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Höhe baulicher Anlagen

FH 10m

Es wird eine Firsthöhe von zehn Metern als Höchstgrenze festgesetzt (FH 10m). Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade (Traufhöhe) bzw. bis Oberkante Dachhaut des Firstes (Firsthöhe).

1.1.5. Höhenlage von Gebäuden

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe des geplanten 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 Grundstückflächen

1.2.1. Baugrenze

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. Verkehrsflächen

Ein-/Ausfahrt

1.4. Flächen für Versorgungsanlagen

Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH

Transformatorenstation der Bayernwerk Netz GmbH

Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

1.5. Grünflächen

private Grünfläche

Gemäß den Planeintragungen 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 Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzgebot für Sträucher

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 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Bepflanzung, die im Plan dargestellt ist, wird angerechnet. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

PD 3°-15°
SD 10°-20°

Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 3° und 15° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 20° zugelassen.
Dacheindeckungen sind mit roten, braunen oder schwarzen (anthrazitfarbenen) Ziegeln bzw. rot oder rotbraun beschichteten Titanzink- oder Trapezblechen oder als Foliendach auszuführen. Für Eingangsüberdachungen sind Glasdächer möglich. Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig.

2.2. Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen in Holzoptik oder Natursteinverkleidungen sind zulässig, sofern sie zwei Drittel der Gesamtfläche nicht überschreiten. Gebäudefassaden sollten durch Material- und Farbwechsel gegliedert werden. Reflektierende oder grelle Farben oder Materialien sind zu vermeiden.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer nicht gestört wird.

2.4. Einfriedungen

Falls Einfriedungen vorgenommen werden, sind diese möglichst offen zu gestalten (z.B. Stahlgitterzaun). Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sockel sind nicht zulässig.

2.5. Entwässerung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone oder über Sickereinrichtungen dem Untergrund zugeleitet. Abwasser wird über das bestehende gemeindliche Kanalsystem abgeleitet.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GF<2.700 m²	Geschossfläche
Grundflächenzahl	GRZ=0,8	FH 10m	Firsthöhe
Dachform und -neigung	PD 3°-15°	SD 10°-20°	Dachform und -neigung

Flurstücksnummern **928/2**

vorhandene Grundstücksgrenzen

4. Hinweise

4.1. Bauanträge

4.1.1. Bauantragsunterlagen

In den einzureichenden Bauvorlagen ist in einem Lageplan die vorgesehene Bepflanzung darzustellen und zu benennen.

4.1.2. Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung ist im Bauantrag durch einen Gebäude- und Geländeschnitt mit Angaben der Höhen in bezug auf die Straßenbegrenzungslinie in der Achse der Grundstückszufahrt oder über NN darzustellen.

4.2. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben gemäß § 34 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

4.3. Benachrichtigungen

Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom und die Bayernwerk Netz GmbH zu benachrichtigen.

4.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.
Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.
Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat beschloss in der Sitzung vom 25. Juli 2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen". Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen" in der Fassung vom 30. November 2017 fand in der Zeit vom 2. Januar bis 2. Februar 2018 statt.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen" in der Fassung vom 30. November 2017 fand in der Zeit vom 2. Januar bis 2. Februar 2018 statt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen" in der Fassung vom 6. Februar 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. Juli bis 3. August 2018 öffentlich ausgelegt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen" in der Fassung vom 6. Februar 2018 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 2. Juli bis 3. August 2018 beteiligt.

5.6. Erneute öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen" in der Fassung vom 11. September 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Oktober bis 5. November 2018 erneut öffentlich ausgelegt.

5.7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der erneuten öffentlichen Auslegung

Zu dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen" in der Fassung vom 11. September 2018 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 22. Oktober bis 5. November 2018 erneut beteiligt.

5.8. Satzungsbeschluss

Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13. November 2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13. November 2018 als Satzung beschlossen.

Burgebrach, im November 2018

. . . . . .
Markt Burgebrach
J. Maciejonczyk
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.9. Ausgefertigt

Burgebrach, im November 2018

. . . . . .
Markt Burgebrach
J. Maciejonczyk
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiesen" wurde am 6. Dezember 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Burgebrach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Burgebrach, im Dezember 2018

. . . . . .
Markt Burgebrach
J. Maciejonczyk
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.37.03**

1. Änderung des Bebauungsplanes "Neuwiesen", Markt Burgebrach

Planungsstand:	13. November 2018	ENDFASSUNG
Maßstab:	1:500	
Entwurfsverfasser:	ivs ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.:	kö / kö	Dipl. Geogr. Norbert Köhler
Ort, Datum:	Kronach, im November 2018	