



# Markt Burgebrach

## vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan

### "Gewerbegebiet Treppendorf"



Maßstab 1 : 2.000



GE	—
GRZ 0,8	GFZ 1,0
TH 10,0	AB

GE	—
GRZ 0,8	GFZ 1,0
TH 10,0	AB

Lw''nachts = 45 dB

GE	III
GRZ 0,5	GFZ 0,6
—	AB

Lw''nachts = 45 dB

GE	III
GRZ 0,5	GFZ 0,6
—	AB

Lw''nachts = 40 dB

**Ausgleichsbebauungsplan**  
Flurstück Nr. 193, Gemarkung  
Treppendorf

#### I. PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treppendorf" mit der Begründung in der Fassung vom 02.05.2006 als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).

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-I) zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532).

#### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiet
- GRZ z.B. 0,8 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- GFZ z.B. 1,0 Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 16 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
- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- 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
- 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. Zulässig sind gewerblich genutzte Gebäude, Lagerhallen, Verwaltungsgebäude, private Zuwegungen und Parkplätze. Die zul. Grundflächenzahl wird mit 0,8 bzw. mit 0,5 festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch die Anzahl der Vollgeschosse oder 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.

##### 3. Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Grundstückes wurde eine neue Verkehrsfläche festgesetzt. Die neue Straße ist Teil des Vorhabens, da die Anlieferung von Norden erfolgt.

##### 4. Bindungen für Bepflanzungen

Die nicht befestigten Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Als Übergang zur freien Landschaft werden die Baugeländerränder bepflanzt. Die Parkplätze sind einzugrünen. Neben Sträuchern sind auch großkronige Laubbäume zu pflanzen, Arten siehe Begründung.

##### 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

Das Dach des Lagergebäudes ist als begrüntes Flachdach auszuführen. Für das Verwaltungsgebäude ist ein Pulldach vorzusehen. Die Fassaden sind mit Blech zu verkleiden. Als Farben sind helle Anstriche zu verwenden.

##### 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 die Nacht ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgelegt.

##### 9. Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB liegen außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes, sie werden in einem gesonderten Ausgleichsbebauungsplan, siehe auch Begründung Seite 13ff, festgesetzt. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf" wird auch der Ausgleichsbebauungsplan verbindlich. Die Kostenersatzung nach § 135 b BauGB für die Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Herstellungs- und Unterhaltspflege wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs.1 BauGB geregelt.

#### IV. HINWEISE

Innerhalb des Geltungsbereiches sind archäologische Bodendenkmäler nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schloß Seehof, zu informieren.

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

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie

# Übersichtsplan

ohne Maßstab



#### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise

zul. flächenbezogener Schalleistungspegel nachts, z.B. Lw'' = 45 dB

## Markt Burgebrach

### vorhabenbezogener Bebauungsplan

#### "Gewerbegebiet Treppendorf"

Entwurfsverfasser:

**Höhen & Partner**  
BERATENDE INGENIEURE  
Ingenieuraktiengesellschaft  
Hahnstrasse 18a, 96047 Bamberg, Tel. 0951/98081-0



Vorentwurf: 17.08.2005

08.11.2005

Entwurf: 24.01.2006

02.05.2006

geändert:

- a) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.11.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Treppendorf" beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.11.2005 ortsüblich 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 17.08.2005 hat in der Zeit vom 29.11.2005 bis 13.12.2005 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 17.08.2005 hat in der Zeit vom 22.09.2005 bis 28.10.2005 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 09.02.2006 bis 20.03.2006 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2006 bis 20.03.2006 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Marktgemeinde Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.05.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2006 als Satzung beschlossen.

Markt Burgebrach, den

Siegel

1. Bürgermeister

- g) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom gemäß § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.

Markt Burgebrach, den

Siegel

1. Bürgermeister

- h) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Burgebrach, den

Siegel

1. Bürgermeister