

I PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt der Markt Burgebrach folgende
Satzung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Ost".

Für den Bebauungsplan "Industriegebiet Ost" gilt der von der Planungsgruppe Strunz,
Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom .20.07.1993 . . .
der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
geändert durch das Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Industriegebiet § 9 BauNVO



Gewerbegebiet §8 BauNVO

8,5

Höhe der baulichen Anlagen (Beispiel)

0,8

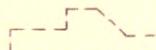
Grundflächenzahl §19 BauNVO

2,4

Geschoßflächenzahl §20 BauNVO

a

abweichende Bauweise §22 BauNVO



geplante Gebäudekante



Baugrenzen §23 BauNVO

Verkehrsflächen, §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fahrbahnen incl. 1,5m Bankett



Gehwege/ Wirtschaftswege

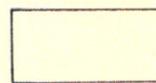


Stellpl./P

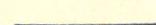
Bereich für Stellplätze / Parkplatz



Verkehrsgrünflächen



öffentliche Grünfläche



Straßenbegrenzungslinie



522300

852

522200

522100



Verkehrsfläche Privaterschließung

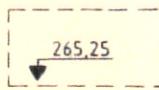


Einfahrt



Nebeneinfahrt

522000



Bereich mit festgesetzter Geländehöhe (über Normal Null)



offener Graben zur Oberflächenentwässerung



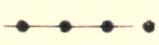
zu erhaltende Gehölze



neu zu pflanzende Gehölze



Grenze des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abwasseranlage

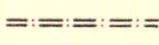


Aufschüttung



Abgrabung

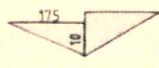
521900



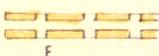
Abgrenzung der Bereiche Aufschüttung und Abgrabung



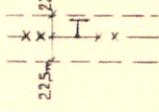
Wasserrückhalteteich naturnah gestaltet



Sichtdreieck entspr. RAS-K (Annäherungssicht)



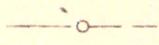
Leitungsrecht für den gemeindlichen Abwasserkanal bzw. für die Wasserversorgung Geh- und Fahrrecht



Freileitung der EVO mit Schutzstreifen



Schmutzwasser Planung

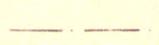


Regenwasser Planung

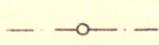
521800



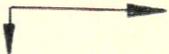
Wasserversorgung Bestand



Wasserversorgung Planung



Mischwasserkanal Bestand

- III Zahl der Vollgeschosse
-  Hauptgebäuerichtung
-  Industriegleis

III. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen (wie z.B. Parkplatz) sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung möglich.

Westlich der Erschließungsstraße wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

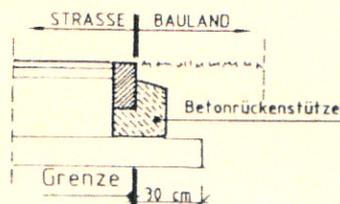
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO beträgt im gesamten Gebiet 0,8. Die Geschossflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt. Im Gewerbegebiet beträgt diese 0,8. Für das gesamte Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen ist bei der abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge von über 50,0m zulässig.

Für den Bereich des Verwaltungsgebäudes sind max. 3 Vollgeschosse statthaf. Alle übrigen geplanten Gebäude dürfen einschließlich der Dachkonstruktion eine Höhe von 8,80 m über der festgesetzten Höhe des Rohplanums von 264,50m über NN nördlich bzw. 265,30m über NN im südlichen Teil nicht überschreiten.

3. Verkehrsflächen

Die in der Planung eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt der Fachplanung vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendigen Schottertragschichten auch weiter in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgend genannten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Pflanzliste

Straßenbepflanzung

Gehölzarten des Eichen-Hainbuchenwaldes
Hochstämme mind. 18 - 20 cm Stammumfang:

Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzgruppen

Hochstämme mind. 14 - 16 cm Stammumfang:
Heister mind. 2 x v., 150 - 200 cm
Sträucher mind. 1 x v., 60 - 100 cm

Quercus - Stieleiche
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer platanoides - Spitzahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Corylus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe
Tilia cordata - Winterlinde
Crataegus monogyna - Weißdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Rosa spec. - Heckenrose
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von 2,50m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost beträgt ebenfalls 2,50m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.
- Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Freiflächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.
- Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Die nicht überbauten Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Oberirdische Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplatzflächen sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Die Begrünung nach Süden hin ist bei einem möglichen Bahnanschluß entsprechend den Forderungen der Bundesbahn zurückzunehmen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen müßten dann aufgezeigt werden.
- Pflanzungen entlang des Bahnkörpers sind entsprechend ihrer endgültigen Wuchshöhe zum Gleis hin abgestuft anzuordnen (Abstand zum Gleis bzw. Bahnanlagen größer als Endwuchshöhe)

5. Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Die im Plan festgelegten Hauptgebäuerichtungen sind einzuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Baugebiet wird in zwei verschiedene Höhenbereiche gegliedert (siehe Schnitt)
Es werden folgende Höhen über NN im Bereich der EVO-Leitung festgesetzt:

- Gelände nördlich der internen Erschließungsstraße 264,50 m ü.NN
- Erdgeschoßfußbodenhöhe (bei Aufbau 0,30 m Schotter,
0,20 m Fußboden) 265,00 m ü.NN
- Gelände der Erschließungsstraße 264,50 m ü.NN
- Oberkante Fahrbahn 265,00 m ü.NN
- Gelände südlich der internen Erschließungsstraße 265,30 m ü.NN
- Erdgeschoßfußbodenhöhe (bei Aufbau 0,30 m Schotter,
0,20 m Fußboden) 265,80 m ü.NN

Zum Zwecke der Baufreimachung sind Aufschüttungen und Abgrabungen lt. Schnittdarstellung erforderlich. Der Mutterboden ist abzutragen und für Verfüllmaßnahmen nicht zu verwenden.

Die Gebäude im südlichen Teil müssen von der maximal anzunehmenden Durchhängung der EVO-Leitung vertikal einen Mindestabstand von 5,0m bzw. eine absolute Höhe der baulichen Anlage von 274,10 m ü.NN einhalten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziffer 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

2. Bauliche Gestaltung

Im Baugebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 20° zulässig. Ein Kniestock von max. 0,50 m ist zulässig. Es sind hier nur rotgetönte Materialien zu verwenden. Das Verwaltungsgebäude muß mind. 20° Dachneigung erhalten. Es dürfen keine grellen Farbanstriche sowie keine reflektierenden Materialien Verwendung finden. Die Fassaden sind mit architektonischen Mitteln zu gliedern und zu gestalten. Eine Fassadeneingrünung ist anzustreben.

3. Einfriedung

Die Einfriedungen entlang der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 2,00m Höhe ein-

3. Einfriedung

Die Einfriedungen entlang der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 2,00m Höhe einschließlich 0,20m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als Maschendrahtzaun auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundsrose, Apfelrose, Flieder) vorgesehen werden. Stützmauern sind nicht zulässig.

4. Befestigung

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Nähere Erläuterungen können dem Punkt A 4 dieser Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden.

C. Weitere Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Baugrund

Nach einer 0,3-0,6 m mächtigen Bedeckung aus Humusboden stehen nichtbindige, gleichkörnige Fein- bis Mittelsande in lockerer bis mitteldichter Lagerung an, die schluffige, schwachtonige und teilweise kiesige Beimengungen aufzeigen.

Das anstehende Grundwasser ist in Tiefen von 1,1 m bis 3,4 m im Mittel 2,1 m unter der jeweiligen Geländeoberfläche anzutreffen. Das Grundwasser ist nicht betonangreifend.

Bei Ausschluß der Grundwassereinwirkung sind die vorhandenen Böden bei mitteldichter Lagerung als Baugrund geeignet (min. 0,5m unter tiefster Aushubsohle).

Die vorhandenen Sande, nicht jedoch die Schluffe und Tone, sind für die Auffüllung tiefer gelegener Bereiche im allgemeinen brauchbar.

Der Untergrund ist auf einen Verdichtungsgrad von $D_{pr} = 98\%$ zu verdichten. Eine Schotter-schicht von 0,3m ist nach der Untergrundverdichtung als Ausgangsschicht aufzutragen. Der Einbau muß bei lagenweiser Verdichtung erfolgen.

Nähere Einzelheiten sind dem Baugrundgutachten vom 17.11.1992 zu entnehmen.

2. Entwässerung

Im Plangebiet wird das Trennverfahren für die Abwasserentsorgung festgeschrieben. Die Schmutzwässer werden über einen Anschlußkanal direkt der Kläranlage zugeführt. Die Regenwässer werden mittels entsprechender Kanäle am Tiefpunkt im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die B 22 gesammelt, gepuffert und gedrosselt an die Vorflut Ebrach abgegeben. Der vorhandene Graben wird dazu genutzt.

Bei der Einleitung der Regenwässer in die Vorflut ist vorab ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der Bundesstraße 22 um mehr als 0,8m überragen. Ebensovwenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden. Dies gilt gleichlaufend auch für die Sichtdreiecke der Bahnanlagen. Eine Bepflanzung ist hier auszuschließen.

4. Sonstiges

Die Versorgungsleitung der EVO mit den eingetragenen Schutzstreifen einschließlich des in der Begründung beschriebenen Mindestabstandes von der Leitung im Vertikalbereich sind bei der Planung und Ausführung von Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die Verwendung von festen Brennstoffen ist nicht gestattet. Es dürfen zu Heizzwecken, der Bereitstellung von Warmwasser sowie der Prozeßwärme, Gas, Elektroenergie oder leichtes Heizöl verwendet werden. Die Anwendung von Solartechnik ist möglich. Im Straßenraum der Erschließungsstraße sind keine Parkplätze angeordnet. Sämtliche notwendigen Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher des Betriebes sind innerhalb der Grundstücke zu schaffen. Bei Niederbringung einer gesonderten Brunnenanlage ist eine wasserrechtliche Gestattung notwendig. Es müssen ausreichende Abstände von Gräben zum Gittermast Nr. 119 der EVO eingehalten werden. Das Fahrbahnniveau der Werkstraße darf nicht höher als die Fundamentkappen der Mastestiele sein. Eine Abschirmung des Mastes gegen Beschädigung durch Fahrzeuge muß gewährleistet werden.

5. Immissionsschutz

Zum Schutz des südwestlich gelegenen Wohnbaugebietes wird für das Industriegebiet ein max. zulässiger Schalleistungspegel pro m² von:

- tags 60 dB(A) und
- nachts 50 dB(A)

festgesetzt. Entsprechend der in der Anlage zur Begründung enthaltenen Berechnung können die Grenzwerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für das allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. Entlüftungsaustritte sollen Richtung Norden hin orientiert werden.

Dem Markt Burgebrach liegt ein Gutachten des zukünftigen Betriebes über auftretende Luftemissionen zur Einsichtnahme vor. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

IV: FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietsart	Zahl der Vollgeschosse max. Höhe Baukörper über First bezogen auf Rohplanum mittel ü. NN
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Nutzungszweck
	max. zulässige Schall-

3. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der Bundesstraße 22 um mehr als 0,8m überragen. Ebenso wenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden. Dies gilt gleichlautend auch für die Sichtdreiecke der Bahnanlagen. Eine Bepflanzung ist hier auszuschließen.

4. Sonstiges

Die Versorgungsleitung der EVO mit den eingetragenen Schutzstreifen einschließlich des in der Begründung beschriebenen Mindestabstandes von der Leitung im Vertikalbereich sind bei der Planung und Ausführung von Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die Verwendung von festen Brennstoffen ist nicht gestattet. Es dürfen zu Heizzwecken, der Bereitstellung von Warmwasser sowie der Prozesswärme, Gas, Elektroenergie oder leichtes Heizöl verwendet werden. Die Anwendung von Solartechnik ist möglich. Im Straßenraum der Erschließungsstraße sind keine Parkplätze angeordnet. Sämtliche notwendigen Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher des Betriebes sind innerhalb der Grundstücke zu schaffen. Bei Niederbringung einer gesonderten Brunnenanlage ist eine wasserrechtliche Gestattung notwendig. Es müssen ausreichende Abstände von Gräben zum Gittermast Nr. 119 der EVO eingehalten werden. Das Fahrbahniveau der Werkstraße darf nicht höher als die Fundamentkappen der Mastestiele sein. Eine Abschirmung des Mastes gegen Beschädigung durch Fahrzeuge muß gewährleistet werden.

5. Immissionschutz

Zum Schutz des südwestlich gelegenen Wohnbaugebietes wird für das Industriegebiet ein max. zulässiger Schalleistungspegel pro m² von:

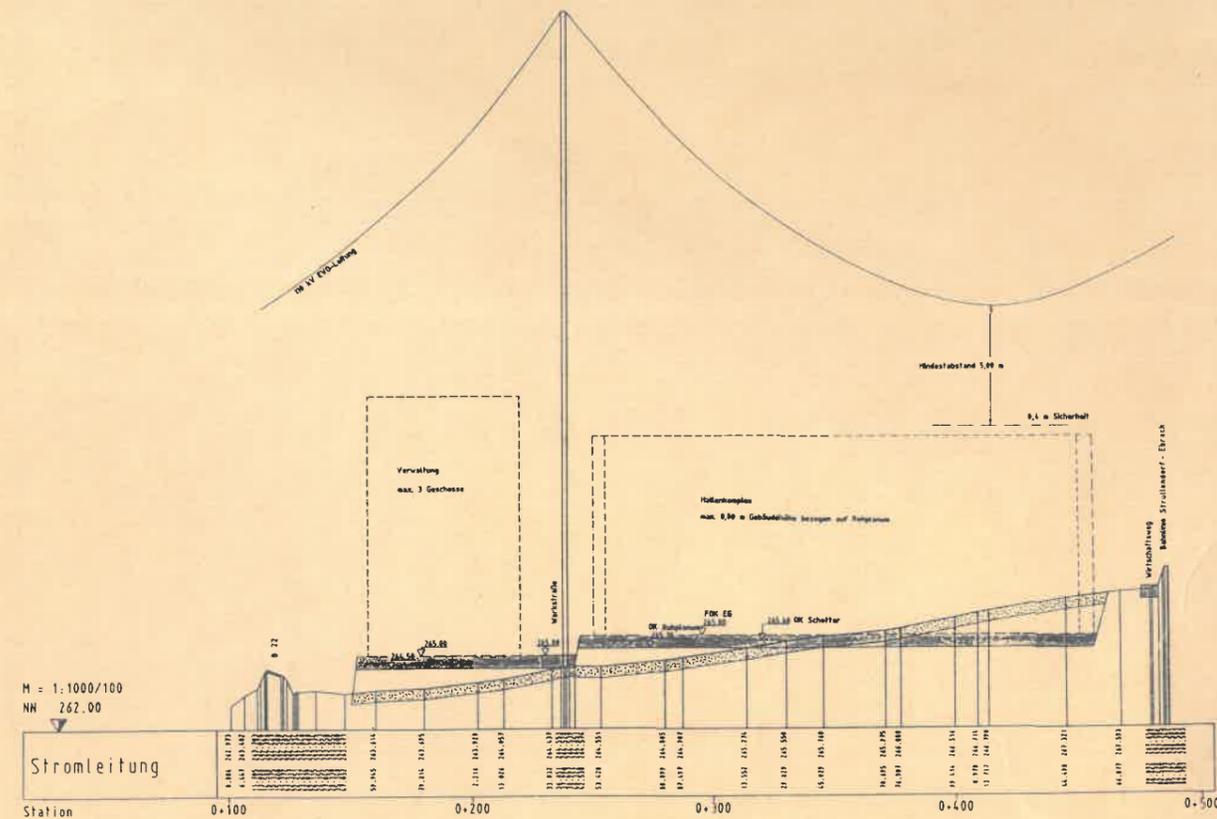
tags 60 dB(A) und
nachts 50 dB(A)

festgesetzt. Entsprechend der in der Anlage zur Begründung enthaltenen Berechnung können die Grenzwerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für das allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. Entlüftungsastritte sollen Richtung Norden hin orientiert werden.

Dem Markt Burgebrach liegt ein Gutachten des zukünftigen Betriebes über auftretende Luftemissionen zur Einsichtnahme vor. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

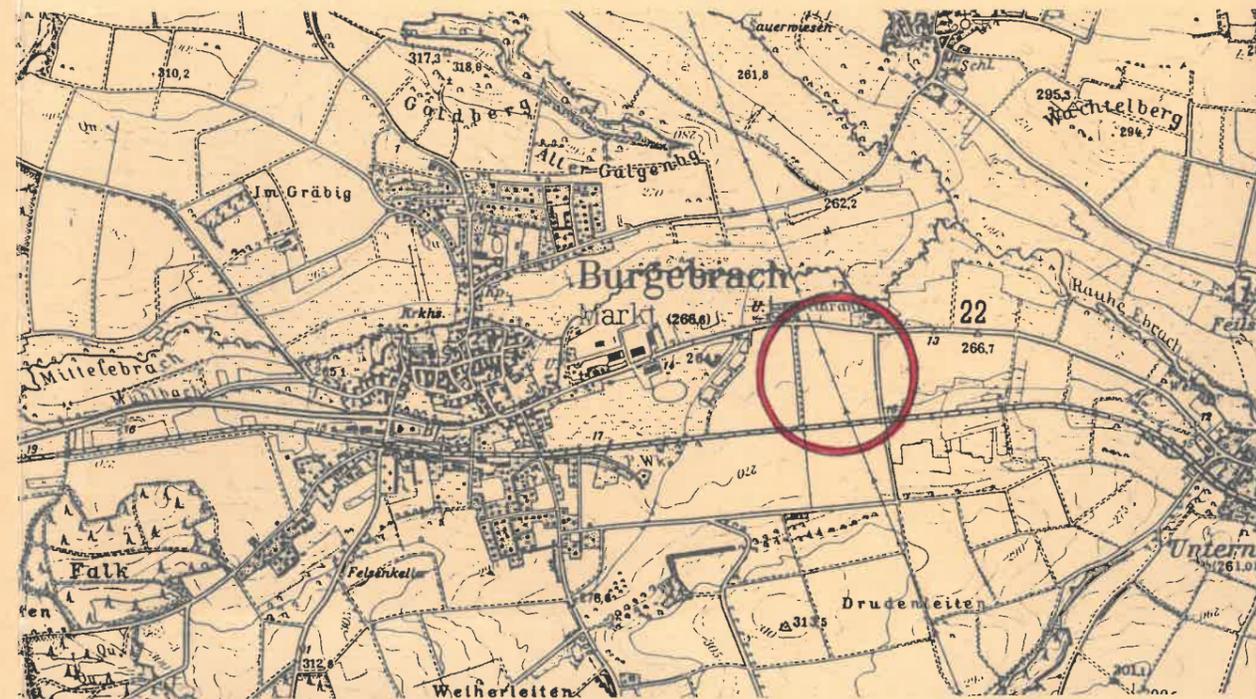
IV: FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietsart	Zahl der Vollgeschosse max. Höhe Baukörper über First bezogen auf Rohplanum mittel ü. NN
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Nutzungszweck
	max. zulässige Schall- leistungspegel pro m ²



nicht zur Maßentnahme geeignet

Längsschnitt Hochspannungsleitung



Übersichtsplan M 1 : 25000

Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH

Entwurfsplan vom 03.11.1992

Auslegungsplan vom 30.03.1993

Änderung vom 20.07.1993