Bebauungsplan "Industriegebiet Ost II", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg, M 1 : 1000

I. PRÄAMBEL

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

Für den Bebauungsplan "Industriegebiet Ost II" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 09.11.1999, der zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GI	Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
9,5 m	max. Traufhöhe gemäß § 19 BauNVO (Beispiel)
II VG	max. Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)
0,8	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
(1,0)	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsflächen
	variable Verkehrsflächen gemäß dem Bedarf
	- in Lage und Länge
	- nur in Lage
	- nur in Länge
	Geh- und Wirtschaftsweg/Planweg
	Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG
	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkplätze
	Sichtdreiecke Straßenverkehr
	Sichtdreiecke DB
	Verkehrsgrünflächen
	Druckleitung stillgelegt
	Druckleitung neu
	bestehende 110 kV-Leitung der EVO mit Schutzstreifen
	Leitungsrecht
	Fläche für Ver- und Entsorgung (Pumpwerk geplant)
RRB	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
	Zu- und Ablauf am RRB (Abfluß über best. System Richtung Vorflut)
	Umgrenzung von Flächen für oberirdischen Wasserabfluß
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
	Erhalten von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund
	Flurstücks-Nr. (Beispiel)
	Höhenschichtlinien (Beispiel)

FÜLLSCHEMA

Industriegebiet	max. zulässiger Schall-Leistungspegel in dB(A)/m² tags/nachts
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	max. Traufhöhe bzw. max. Zahl der Vollgeschosse (siehe auch textl. Festsetzungen)

BVZ	Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG
BBZ	Baubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG
▬ ▬ ▬	Geltungsbereich

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 1,0 festgesetzt.

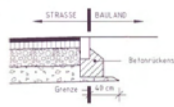
Die maximalen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:

nördlich der Planstraße B	Industriegebäude (Werkhallen) 8,5 m Verwaltungs- und Bürogebäude III VG = max. 9,5 m
südlich der Planstraße B	Industriegebäude (Werkhallen) 6,0 m Verwaltungs- und Bürogebäude II VG = max. 6,0 m.

Für geringflächige Bauteile (Fahrstuhlschächte, Schornsteine o. ä.) ist eine Ausnahme von der festgeschriebenen maximalen Traufhöhe zulässig.
Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind Gebäude mit Kantenlängen > 50 m zulässig.
Im Bereich der Hochspannungsleitung der EVO AG sind Einschränkungen zu beachten. Details siehe unter B.8 "Schutzabstände" sowie Kap. 2.2 und 4.2 in der Begründung zum Bebauungsplan.

3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefaßten Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt den Fachplanungen 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 unbenommen.
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 notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen.
Alle Stichstraßen bzw. Stiche am Ende der Haupterschließungsstraßen stellen variable Bauflächenerschließungen dar, die in ihrer Lage und/oder Längenausbildung den gewünschten Bedürfnissen angepaßt werden können. Mit der Verschiebung der Verkehrsfläche verschiebt sich gleichzeitig auch die jeweilige umlaufende Baugrenze unter Wahrung der entsprechenden Mindestabstände. Bei Wegfall der variablen Verkehrsfläche wird dieser Teil automatisch zu Bauland.
Alle erforderlichen privaten Stellplätze sind ausschließlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Im Bereich der Zufahrten ist ein Stauraum von 9,0 m Tiefe auf dem Grundstück ständig freizuhalten.

4. Versorgungsleitungen Deutsche Telekom AG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt.
Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen.

5. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gehölzbestand 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, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgend genannten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Der Anteil dieser Flächen an der Grundstücksfläche muß mindestens 10% betragen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten zählen zu diesem Anteil.
Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist eine geschlossene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzliste "Pflanzgruppen" herzustellen. Die Bäume sind in der Mindestqualität "v. Heister, 150-200 cm", die Sträucher in der Mindestqualität "v. Sträucher, 60 - 100" zu pflanzen. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hin ist bei Baum- und Strauchpflanzungen der gesetzliche Grenzabstand gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch - derzeit 4 m für Bäume und 0,5 m für Sträucher - einzuhalten. Auf der entlang dem Radweg an der B 22 festgesetzten Pflanzfläche dürfen nur Hochstämme gepflanzt werden (Überholsichtweite!) sowie als Blend- und Sichtschutz Hecken und Sträucher, für die jedoch Punkt B 6 zu beachten ist.

Pflanzliste "Pflanzgruppen"

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

Im Bereich von Flächen für die Wasserwirtschaft sind neben den in der Pflanzliste "Pflanzgruppen" aufgeführten Pflanzen folgende Arten zugelassen:

Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silberweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix caprea	Salweide

Auf privaten Parkplatzflächen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum in der Mindestqualität "3 xv, m DB., StU 16 - 18 cm" aus der folgenden Pflanzliste "Straßen- und Parkplatzbepflanzung" zu pflanzen.

Pflanzliste "Straßen- und Parkplatzbepflanzung"

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

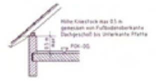
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 98 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Das Baugebiet wird verschiedene Höhenbereiche aufweisen, die sich im groben an der Lage der Haupterschließung orientieren und im Verlauf der weiteren Erschließungsplanung präzisiert werden. Im Zuge der Bauantragstellung wird eine spezifische Festlegung über die zu treffende FOK-Höhe innerhalb des Baufeldes durch die Kommune bestimmt.
Zum Zwecke der Baufreimachung sind, vor allem im südlichen Hangbereich, Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Der Umfang dieser Arbeiten ist im Rahmen der o. g. Festlegung zu definieren.
Der Mutterboden ist vor Baubeginn abzutragen, zu lagern und später auf dem Grundstück wieder einzubringen.
Hochbauten im Bereich der Hochspannungstrasse der EVO AG haben einen noch zu definierenden Mindestabstand einzuhalten.

2. Bauliche Gestaltung

Aufgrund der topographischen Situation sind großflächige Fassadenteile bei klarer Erkennbarkeit von Konstruktionsprinzip und Untergliederung in Wand- und Dachflächen zu strukturieren und mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer und Fachwerkkonstruktionen mit einer max. Neigung von bis 20 ° zulässig, die in ihrem Konstruktionsaufbau in Maßstab und Höhe untergeordnet zu den Wandflächen sind.
Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig (siehe Skizze).



3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig. Zaunanlagen sind zur freien Landschaft hin durch Bepflanzungsmaßnahmen landschaftsoptisch einzubinden, sofern hier der betriebliche Versicherungsschutz nicht beeinträchtigt wird. Am Nordrand des Gewerbegebietes ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Bamberg eine Einfriedung ohne Tor- und Türöffnungen zur B 22 hin vorzunehmen. Innerhalb der Überholsichtweite für die B 26 dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante nicht überschreiten, ausgenommen Maschendraht- und Stabgitterzäune.
In den Sichtbereichen von Zufahrten bezogen auf die Erschließungsstraßen dürfen Zäune eine Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante nicht überschreiten (ausgenommen Maschendrahtzäune).

4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten.

Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zur Pufferung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Regenrückhaltebecken in naturnaher Bauweise eingeplant. Von hier wird das anfallende Oberflächenwasser gepuffert über bestehende Gräben in den Vorfluter Ebrach eingeleitet.

Die Schmutzwässer werden in die parallel zur B 22 verlaufende Druckleitung Richtung Kläranlage Burgebrach geleitet. In dem nördlichen Baufeld ist dazu eine Grunddienstbarkeit erforderlich, die Pumpstation liegt in der Fläche für Entsorgungsanlagen südlich des Geh -und Radweges bzw. östlich des Gehweges.

Die anfallenden Hang- und Schichtenwässer sind auf Privatgrund in geeigneter Weise zu fassen und der öffentlichen Regenwasserableitung zuzuführen. Die Wässer aus den Außengebieten werden über vorhandene Kanäle und Gräben abgeleitet.

Der Bau von Zisternen wird empfohlen (siehe Hinweise).

6. Sichtdreiecke / Überholsichtweite

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden und Pflanzungen (Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht- und Stabgitterzaun), genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten die Straßenoberfläche nicht mehr als 0,8 m überragen. Dies gilt auch für das Pflanzgebot im Bereich der Überholsichtweite, wobei hier allerdings auch Hochstämme zulässig sind. Innerhalb der Überholsichtweite dürfen Maschendraht- und Stabgitterzäune die Straßenoberfläche um mehr als 0,8 m überragen.

7. Freiflächengestaltungsplan

Für alle Bauvorhaben sind im Zuge des Bauantrages Freiflächengestaltungspläne zu erarbeiten und vorzulegen.

8. Schutzabstände

Entlang der Bundesstraße B 22 sind die 20,0 m Bauverbotszone und die 40,0 m Baubeschränkungszone zu beachten. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig, es dürfen nur Umfahrungen angelegt werden, jedoch keine Stellplätze und Lagerflächen, in der Baubeschränkungszone ist mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers eine Bebauung möglich. Hinweisschilder sind in der Bauverbotszone unzulässig. In der Baubeschränkungszone bedürfen sie der Beurteilung im Einzelfall.
Entlang der Bahnlinie der Deutschen Bahn AG sind Schutzabstände der Bepflanzung im Maß ihrer Endwuchshöhe einzuhalten.
Im Bereich der 110-kV-Leitung der EVO AG ist eine Baubeschränkungszone von 25,0 m beidseits der Leitungsachse zu berücksichtigen. Bauvorhaben in diesem Bereich haben entsprechende Vorgaben zu beachten gemäß Stellungnahme der Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH vom 19.04.1999. Diese sind detailliert in Kap. 2.2 und 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

9. Ausgleichs- und Ersatzflächen

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes die Ausweisung einer mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzenden privaten Pflanzgebotsfläche festgesetzt.
Um zu verhindern, daß Oberflächenwasser beschleunigt dem Vorfluter zugeleitet wird, wird die Ausführung eines ausreichend bemessenen Regenrückhaltebeckens in naturnaher Bauweise festgesetzt.

10. Immissionsschutz

Für das Baugebiet wird ein maximaler Schalleistungspegel von tags 65 und nachts 55 dB(A)/m² festgesetzt. Für das Quartier südlich der bestehenden Fa. Schaeffler wird ein reduzierter Schalleistungspegel von tags 60 und nachts 50 dB(A)/m² festgesetzt. Im Westen der Baugrundstücke sind zudem abschirmende Gebäude (Lagerhallen oder ähnliches; keine Produktionseinrichtungen) zu errichten. Entlüftungseinrichtungen müssen nach Osten abstrahlen (Bezüglich Straßenverkehrslärm siehe IV. "Hinweise").

IV. HINWEISE

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

Beim Bau von Zisternen für die Bereitstellung von Löschwasserreserven ist ein Mindestfassungsvermögen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat zu beachten.

Bei der Nutzung von Regenwässern im Gebäude wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Das entsprechende separate Leitungssystem ist im Bauantrag darzustellen. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung durch die Brauchwasseranlage ist auszuschließen.

Die im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung festgesetzten Auflagen hinsichtlich der Abnahme und der Höhenlage des Baukörpers sind genau zu beachten.

Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.

Verteilerschränke der EVO AG können, soweit für ihre Errichtung keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlichen Straßen zur Verfügung stehen, auf Privatgrund errichtet werden.

Sollten innerhalb des Geltungsbereiches Baumaßnahmen an Baudenkmälern oder in unmittelbarer Nähe davon durchgeführt werden oder werden bei den Baumaßnahmen archäologische Funde zu Tage gefördert, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu hören.

Aufgrund der möglichen Lärmbelastung durch die B 22 wird empfohlen, am Nordrand des Baugebietes passive Schallschutzmaßnahmen wie den Einbau von Schallschutzfenstern, eine schallabgewandte Raumanordnung, eine abschirmende Gebäudeanordnung oder die Anordnung untergeordneter Nutzungen (z. B. Lagerflächen) vorzunehmen.

Übersichtslageplan ohne Maßstab

Teil A: PLAN (Textliche Festsetzungen siehe Teil B)

Entwurfsverfasser:
Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Promenadestr. 8
Tel. 0951/98003 - 0
Fax 0951/98003-40
96047 Bamberg

Entwurfsplan	vom:	09.02.1999
Änderung	vom:	13.07.1999
Auslegungsplan	vom:	13.07.1999
Änderung	vom:	28.09.1999
Änderung	vom:	09.11.1999

Projekt-Nr. 980317

BBP "Industriegebiet Ost II", Markt Burgebrach

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.12.1997 beschlossen, für das "Industriegebiet Ost II" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel — Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 29.03.1999 bis 16.04.1999 statt.

Siegel — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 13.07.1999 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates vom 13.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.1999 mit 09.09.1999 öffentlich ausgelegt.

Siegel — Bürgermeister

Gemäß der Beschlußfassung vom 28.09.1999 wurde der Plan in Teilen geändert. Der Entwurf wurde gemäß dem Auslegungsbeschluß des Marktgemeinderates vom 28.09.1999 nach § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit von 18.10.1999 bis 29.10.1999 nochmals öffentlich ausgelegt, wobei nach § 3 Abs. 3 Satz 1 u. 2 BauGB bestimmt wurde, daß Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden durften und die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen begrenzt wurde.

Siegel — Bürgermeister

Die Marktgemeinde Burgebrach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 09.11.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.1999 als Satzung beschlossen.

Siegel — Bürgermeister

Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 07.03.2000 entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Siegel — Bürgermeister

Die Genehmigung wurde am [illegible] gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktes Burgebrach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 Bau GB ist hingewiesen worden.

Siegel — Bürgermeister