



Markt Burgebrach

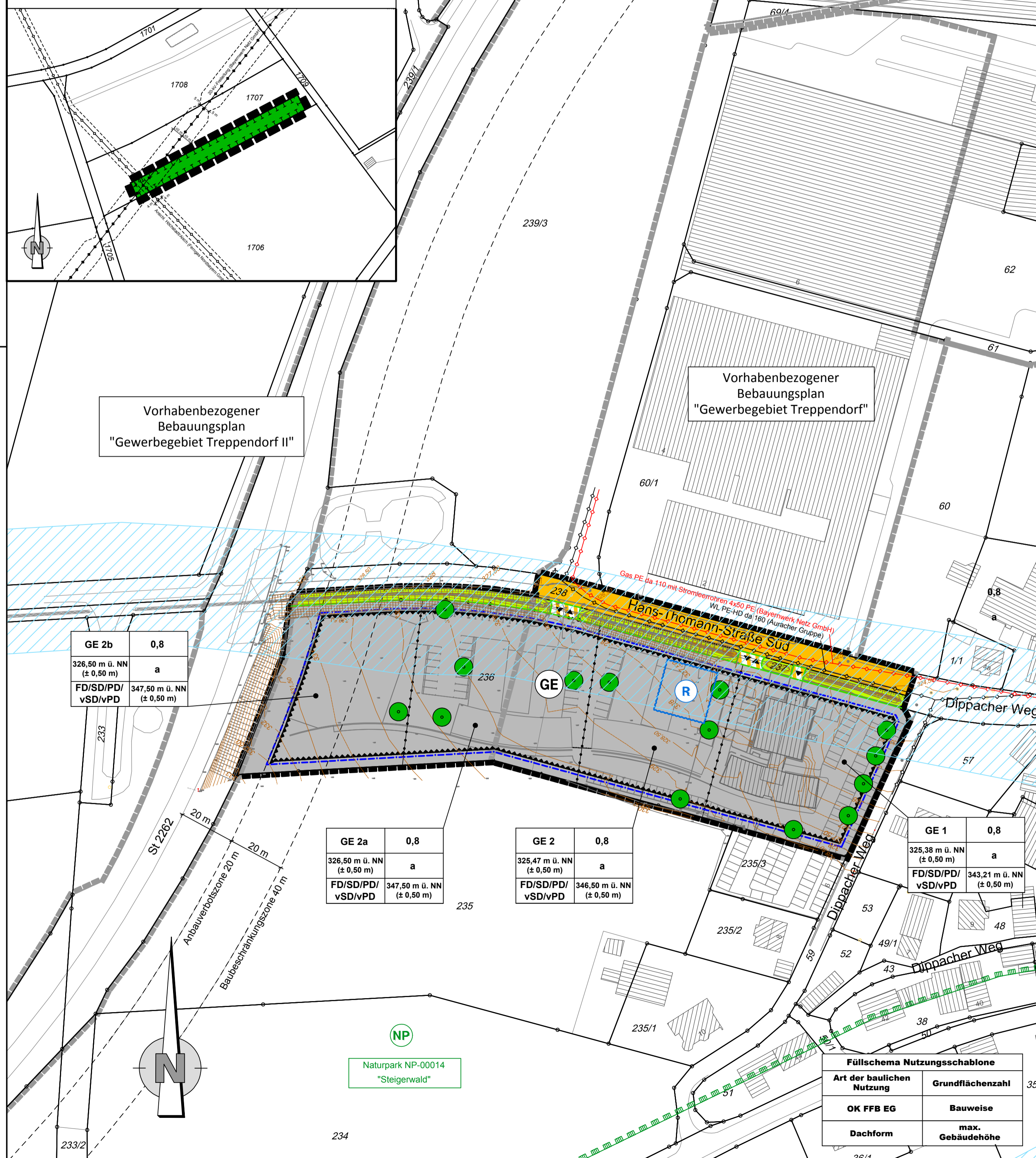
Bebauungs- und Grünordnungsplan

1. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bauabwingsplan

"Gwerbegbiet Treppendorf"

Maßstab M 1 : 1.000

Externe Ausgleichsflächen auf Teilflächen der FlNr 1707 (Gemarkung Burgebrach) im Umfang von ca. 0,26 ha, M 1 : 2.500



I. PRÄAMBEL

- Der Marktgemeinderat von Burgebrach beschließt den von der Ingenieurlandwirtschaftsgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung 1. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bauabwingsplan "Gwerbegbiet Treppendorf" in der Fassung vom xxx. 2019 als Satzung, Rechtsgrundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
die Bauabwingsverordnung (BauAbwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiete ("GE 1", "GE 2", "GE 2a", "GE 2b"), § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nm. 1 - 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

- Abweichende Bauweise (a), Gebäude auch mit Längen über 50 m sind zulässig, § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Grundstückszufahrt, Ein-/Ausfahrt, Anlieferung), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Wasserrflächen 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 (Zweckbestimmung: Rückhaltebereich "R"), § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und b) BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (externe Ausgleichsfläche)

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwingsplans, § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE 1", "GE 2", "GE 2a", "GE 2b") gemäß (gem.) § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nm. 1 - 2 BauNVO. Die gem. § 8 Abs. 2 Nm. 3 und 4 BauNVO und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

- 1.2.2 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der untersten Geschossebene künftiger Hauptgebäude im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen in den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "GE 1" gekennzeichneten Flächen wird auf 325,38 m ü. NN ($\pm 0,50$ m) festgesetzt, in den mit "GE 2" gekennzeichneten Flächen mit 325,47 m ü. NN ($\pm 0,50$ m) sowie in den mit "GE 2a" und "GE 2b" gekennzeichneten Flächen jeweils mit 326,50 m ü. NN ($\pm 0,50$ m).

- 1.2.3 Die max. zulässige Höhe der Hauptgebäude (ob. HBP; OK Attika, OK First) in dem mit "GE 1" gekennzeichneten Bereich wird mit 343,21 m ü. NN ($\pm 0,50$ m), in dem mit "GE 2" gekennzeichneten Bereich mit 348,50 m ü. NN ($\pm 0,50$ m) sowie in den mit "GE 2a" und "GE 2b" gekennzeichneten Bereichen jeweils mit 347,50 m ü. NN ($\pm 0,50$ m), festgesetzt. Die vorgenannten Maße dürfen durch Dachaufbauten (z. B. haustechnische Anlagen, Klimageräte, Antennen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie o.

- a) und/oder durch untergeordnete Gebäudeteile jeweils um max. 1,50 m überschritten werden.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind hier Gebäude-längen auch über 50,0 m.

1.4 Verkehrsflächen

- 1.4.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen am Südrand der Hans-Thomann-Straße Süd (öffentliche Straßenverkehrsfläche) werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Grundstückszufahrt, Ein-/Ausfahrt, Anlieferung) festgesetzt.

1.4.2 Bepflanzungen und Einfriedungen entlang der St 2262 dürfen nur in Abstimmung mit dem Straßenbau-träger erfolgen. Die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für den passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) sind einzuhalten.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegung auszuführen.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 1.6.1 Pro 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist innerhalb des Geltungsbereichs mind. ein standortgerechter heimischer Laubbau zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm [H], dreimal gepflanzt [3x]), mit Drahtballen [mB] oder mit Tuchballen/Ballen [mB] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
1.6.2 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten und zum Geltungsbereich des BBPs/GOPs gehörenden Teilflächen des Grundstücks mit der FlNr 1707 (Gmk. Burgebrach) im Umfang von ca. 0,26 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bauabwingsplan-festsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:
a) Entwicklung einer bunten blühenden, artenreichen, kräuter-/blumenreichen Extensivweide mit niedrig-bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern; Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstrotz zum Hochmischen auf insgesamt 10 g/m²); geeignete autochthone Saatgut-mischung, regional erzeugtes Wildkräuter, zertifiziert nach dem Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 ("Süddeutsches Berg-/Hügelland"), Herkunftsregion 12 ("Fränkisches Hügelland"); Saatgut muss einem hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen (dies ist z. B. der WWV-Standard "WWV-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art).
b) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze, jedoch nur außerhalb der in der Planzeichnung dar-gestellten Leitungsschutzzone, Anpflanzung einer mind. zweireihigen, durchgehenden, geschlossenen, dornenreichen Feldgehölzhecke wie folgt: "Prunetalia-Gesellschaft", Zusammensetzung wie folgt: Schlehe (65%), Weißdorn (15%), Holunder (10%), Hundsrösche (10%); 35% der Gesamtanzahl sind als Heister (Pflanzqualität: Hst. 3xv, mB od. in Container I, Cont.) je nach Art, 125 - 150 cm) und als Stollsträucher (Pflanzqualität: Sol. 3xv, mDB, mB oder od. I, Cont. je nach Art, 125 - 150 cm) auszuführen, 65% als verpflanzte Sträucher (Pflanzqualität: vStr., I, Cont., 3 Liter, 60 - 100 cm); Verwendung autochthoner Gehölze (Wuchsgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügelland/Bergland, Fränki-sche Platten und Mittelfränkisches Becken", auf-07-00 EAB); Pflanzabstand innerhalb der Hecke 1,20 m x 1,20 m; Pflanzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze mind. 2,0 m

1.7 Immissionsschutz

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle an-gegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingente Lex in dB | |
|------------|--------------------------------|------------------------------|
| | Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) | Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) |
| "GE 1" | 60 | 40 |
| "GE 2" | 60 | 45 |
| "GE 2a" | 60 | 45 |
| "GE 2b" | 60 | 45 |

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Abstandslinien
Es gilt Art. 6 BayBO.
2.2 Dachgestaltung
Im Bereich der Hauptgebäude zulässig sind das Flach- (FD), das Putz- (PD) und das Satteldach (inkl. versetztes Putz-/vFD) bzw. Satteldach (vSD). Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und die benachbarten Wohnungen, Privatgrundstücke und die öffentl. Straßenverkehrsflächen beeinträchtigende Spiegelungen, Blendwirkungen, Reflektionen o. ä. sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung, Neigung o. ä.) zu vermeiden.
2.2.2 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind vollflächig mind. mit einer externen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossensaat) auszuführen. Die Substrate hat mind. 5,0 cm zu betragen. Zulässig ist nur die Verwendung von Substraten, die für diese Dachbegrünungsart explizit geeignet, vorgesehen und entwickelt sind.
2.3 Fassadengestaltung
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalfeld, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 6005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Ver-wendung stark kontrastierender Farbkombinationen sind unzulässig.
2.3.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Wohngrundstücke, Privatgrundstücke und die öffentl. Straßenverkehrsflächen beeinträch-tigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegen-maßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.
2.3.3 Zur Vermeidung/Minimierung von "Vogelschlag" sind Glasfassaden wie folgt auszuführen:
a) Reflektierende, spiegelnde und verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig, sofern es sich nicht um Wärmeschutzverglasung handelt.
b) Aufhängen für das menschliche Auge (nabezu) sind sichtbar Produkte/Lösungen (z. B. nachträg-lich auf die Scheibe aufzubringende UV-Licht absorbierende, selbstklebende Folien bzw. Applika-tionen mit Vogelsilhouetten/Birdsticker o. ä.)
c) Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe geätzt, gefräst oder nachträglich als Folienstruktur aufgebracht werden.
d) Verwendung matterer, halbttransparenter oder farbiger (ab-gelagert) Scheiben.
e) Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen

2.4 Einfriedungen

- 2.4.1 S. grenznäherer Mauer sind unzulässig. Zaunanlagen müssen einen Bodenabstand von mind. 15 cm (unt. HBP; FOK Baugrundstück; ob. HBP; UK Zaun) aufweisen. Zaunsockel sind unzulässig. Zaunanlagen (einschließlich Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m (unt. HBP; FOK Baugrundstück, ob. HBP; OK Zaun) nicht überschreiten. Tore und Türen müssen in die Privatgrund-stücke hinein aufschlagen.

2.5 Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern

- 2.5.1 Für Aufschüttungen ist i. S. d. Massenausgleiches vor Ort vorrangig das auf den Baugrundstücken ge-löste Abgrabungsmaterial zu verwenden, sofern es sich hierfür eignet (ausreichend verdichtungs-fähig, verdichtungsstabil usw.). Andernfalls darf nur unterlasteter Erdauflauf (Freimaterial) verwendet wer-den, der die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Reg-el der Länderabfallwirtschafts-LAGA* (http://www.laga-online.de/service/23874) einhält.

- 2.5.2 Durch Abgrabungen/Aufschüttungen im Geltungsbereich darf es zu keinen negativ erheblichen Ver-änderungen der an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke Dritter kommen (z. B. Verschlechterung der Entwässerungssituation o. ä.).

2.6 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt. Werbean-lagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbeweisen ent-wickelt/aufgestellte Werbeanlagen (hierzu zählen auch mobile/bewegliche Werbeanlagen aller Art, wie z. B. Fahrzeuge, Anhänger o. ä.) sind unzulässig. Die Errichtung privater Werbeanlagen ist ausschließlich auf Privatgrund zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 9,0 m zulässig (unt. HBP; FOK zukünftiges Gelände; ob. HBP; OK Werbeanlage). Die Errichtung der FOK des zukünftigen Geländes (z. B. durch die Platzierung der Werbeanlage auf einem Podest/Sockel, auf einer Aufschüttung o. ä.) zur Steigerung der Fernwirksamkeit bzw. zur ergänzenden Aufhöhung der Werbeanlage ist unzulässig. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. über die Traufe hinaus reicht. Be-leuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen ent-blendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden. Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. über Video-Walls, Outdoor-LED-Großflächenbildschirme o. ä.) sind unzu-lässig. Die Sichtbarkeit/Ablesbarkeit/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen ist unzulässig. Dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2262 ist unzulässig und innerhalb ihrer Baubeschränkungszone nur in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zulässig.

2.7 Nicht überbaute Flächen

- Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen (Bereich privater Stellplätze), Grundstückszufahrten, Anlieferungsbereiche, Lagerflächen, Aufstellflächen für Lkws und Maschinen jeder Art, Müllsammler usw. dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) befestigt werden. Alle übrigen zu be-festigten Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen usw.) sind in ver-sickerungs-/weissverleibfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Po-tenziometer, Belagmatten mit Splitt- oder Raserfugen o. ä.), sofern der örtlich anstehende Unter-grund hierfür geeignet und versickerungsfähig ist.

2.8 Beleuchtung

- Die Beleuchtung der Gewerbeflächen (inkl. dazugehöriger Gebäudeäußenfassaden, Frei-, Außenan-lagen, Stellplätze usw.) sowie der öffentl. Straßenverkehrsflächen sind wie folgt auszuführen:
a) Es ist ausschließlich die Verwendung warm- oder kaltweiß leuchtender LED-Lampen zulässig.
b) Eine Aufteilung, Ausleuchtung und/oder Blende angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (be-nachbarte Wohnnutzungen, öffentl. Erschließungsstraßen, St 2262) sind durch geeignete Gegen-maßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzbleiben/-wänden, Anpflanzung von Sichtschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkte, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise

- Die Ausführungen der Begründung (Teil A) in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmal, Ensemble-schutz, landschaftsprägende Denkmale"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Was-serschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.5.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 11.8 ("Sonstige Plan-zeichnungen und Festsetzungen"), in Kap. 12.10 ("Feuerschutzfahrflächen und Feuerwehraufstellflächen"), in Kap. 12.11 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 12.12 ("Klimaschutz") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

- Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.2, 1.2.3 und 2.9 gemachten Höhenvorgaben ist im Ra-hen der Bauvorlage durch ein Geländeauflage und durch darauf basierende Schnittdarstellungen mit Darstellung des Ugeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK FFB unterste Geschossebene künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Folgende Auflagen sind entweder in die Baugenehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Vertrages zu sanktionieren:
a) Den öffentl. Straßenverkehrsflächen sowie den an den Geltungsbereich angrenzenden Grund-stücken Dritter darf aus dem Gewerbegebiet heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Regenwasserabfluss und die Entwässerungseinrichtungen der öffentl. Straßenverkehrsflächen dür-fen durch die im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.
b) Durch Bepflanzungen im Geltungsbereich entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen wird mit öffentl. Straßenverkehrsflächen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Licht-raumprofil ist durch den Eigentümer der privaten Grundstücksfläche dauerhaft zu gewährleisten.

3.2 Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentl. Straßen-verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randaufmessungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Gebäume (Bäume, Sträucher) sind weder weder geschützt noch der Anzahl nach verbindlich vorgegeben. Die Anzahl ergibt sich nach den Vorgaben der textlichen Fest-setzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6.1. Ihre Standorte sind frei wählbar. Auf die in der Begründung (Teil A), Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen") ent-haltenen Artenlisten und Gehölzempfehlungen wird hingewiesen.
4.2 Hinsichtlich der Pflanzausführung, der Entwicklung und der Pflege der sowohl im Plangebiet als auch im Bereich der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (FlNr 1707, Gmk. Burgebrach) gem. Abschnitt III, Ziffern 1.6.1 und 1.6.2 festgesetzten Baum-/Gehölzpfanzungen sind fol-gende Auflagen entweder in die Baugenehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Ver-trages zu sanktionieren:
a) Sicherung der gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6.1 der Planurkunde herzustellenden Hochstammpflanzungen mind. mittels Dreiböcken; Anbringen eines Verdunstungsschutzes (z. B. aus Schilfformen, Schutzstrich o. ä.); Ausführung mit Baumscheibe/Gießrand
b) Abdeckung der gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6.2 (a) der Planurkunde herzu-stellenden Heckengehölzpfanzungen mit Strohmulch, Kokosschnee o. ä.; Schutz der Gehölze während der Fertigstellungs-/Entwicklungsphase gegen Wildverbiss mit geeigneten Mitteln (z. B. mit Draht-, Plastikhoesen, Schutzstrich o. ä.); Sicherung der Heister während der Anwuchsphase jeweils mit Schrägpfählen
c) Dauer der Fertigstellungs-/Entwicklungsphase für die gem. den textl. Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffern 1.6.1 und 1.6.2 der Planurkunde festgesetzten Baum-/Gehölzpfanzungen und Ansaatflä-chen mind. 2 Jahre (ab Pflanz-/Ansaatzzeitpunkt); Baum-/Gehölzausfälle sind dauerhaft innerhalb eines Jahres nach Ausfall gem. den Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffern 1.6.1 und 1.6.2 der Plan-urkunde zu ersetzen;
d) Pflege der gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6.2 a) der Planurkunde festgesetzten Ansaatfläche im Bereich der externen Ausgleichsflächen wie folgt: Schnitt max. 2x jährlich (1. Schnitt vor dem 15. Juni, 2. Schnitt Mitte September); anfallendes Schnittgut ist nach jedem Mahd-gang aus der Fläche zu entfernen; der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig; im 1. Jahr nach der Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflege-schnitte und das Abräumen des anfallenden Schnittgutes notwendig.

5. Dachbegrünung

- Folgende Auflage ist entweder in die Baugenehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Ver-trages zu sanktionieren: Die gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.2 der Planurkunde zu begründenden Dächer sind dauerhaft so zu erhalten und fach-/sachgerecht so zu pflegen, dass sie fortlaufend die ihnen zugeordneten Funktionen erfüllen können.

6. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist folgende Auflage entweder in die Baue-nehmigung aufzunehmen oder mittels eines städtebaulichen Vertrages zu sanktionieren: Zum Schutz von Bodenschnecken muss der Baufeldfreimachung-/Baugruben (Abschleiben oberirdischer Tiere) darauf befindlicher Gras-/Krautvegetation o. ä.) außerhalb ihrer Brutzeiten, demnach in der Zeit zw. Mitte

- September bis Ende Februar durchgeführt werden. Die Baufeldfreimachung/-räumung außerhalb dieses Zeitfensters ist nur dann zulässig, wenn durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bamberg mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass keine Bodenschnecken vorhanden sind.

7. Aufschüttungen/Abgrabungen

- Hinweise unter Nr. 2.5.1. Hinweis unter Abschnitt IV, Ziffer 2 gelten für die textl. Festsetzungen in Ab-schnitt III, Ziffer 2.5 sinngemäß.

8. Stellplätze

- Es gelten die Vorgaben der bayerischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV), im Rahmen der Bauvorsorge ist ein Stellplatznachweis zu führen.

9. Immissionsschutz

- Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der IBAS (Ingenieurgesellschaft mbH (95444 Bayreuth) vom 11.10.2018 (Bericht-Nr. 11.5612-B16a) ist zentraler Bestandteil dieses Bauabwingsplans. Die darin gemachten Angaben und Hinweise sind zu beachten.

9.2 Hinweise zur textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.7:

- a) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bauabwingsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

10. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen

- Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, in der Begründung, im Umweltbericht sowie in den Fachgutachten in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burgebrach (Hauptstraße 3, Baumt., 1. Stock, Zimmer Nr. 12, 95136 Burgebrach) nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

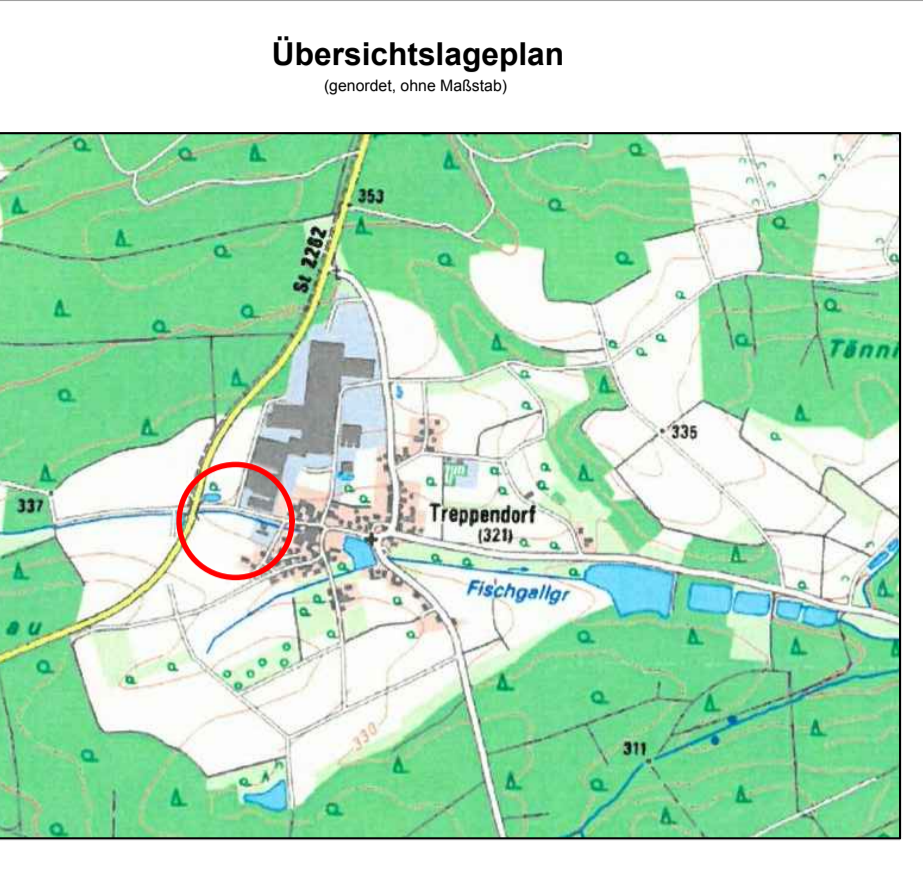
- Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude
Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
Anpflanzen Bäumen (unverbindliche Standortvorschläge), zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen
Höhenschichtlinien
Bestandsvermessung (Ing. Büro Heber, Bischberg)
Standortvorschlag Stellplätze (unverbindlich)
Grundstücksein- bzw. Ausfahrten (unverbindlicher Standortvorschlag)
Gebäude geplant (unverbindlicher Standortvorschlag)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geltungsbereiche benachbarter rechtskräftiger Bauabwingspläne
Naturpark NP-00014 "Steigerwald"
Anbauverbots- (20,0 m, Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG), Baubeschränkungszone (40,0 m, Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) der St 2262
Bestehende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen mit Schutzstreifen
Bestehende Freileitungen mit Schutzzone
Geplante unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen

VII. KENNZEICHNUNGEN

- Wassersensible Bereiche (die diesbezüglichen Hinweise in Kap. 10.6 der Begründung sind zu beachten), mit teilweise erhöhten Grundwasserständen ist zu re-chen.



Markt Burgebrach Bebauungs- und Grünordnungsplan 1. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bauabwingsplan "Gwerbegbiet Treppendorf"

| | | |
|--------------------|--|--|
| Entwurfsvorlasser: | | Vorentwurf: 16.10.2018 Entwurf: 15.01.2019 Entwurf: 30.07.2019 Satzung: |
|--------------------|--|--|

- Der Marktgemeinderat Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 16.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Auf-stellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung 1. Änderung und Erweiterung vor-habenbezogener Bauabwingsplan "Gwerbegbiet Treppendorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2018 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bauabwingsplans in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 05.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauabwingsplans in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 05.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bauabwingsplans in der Fassung vom 15.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2019 bis 15.03.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bauabwingsplans in der Fassung vom 30.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bauabwingsplans in der Fassung vom 30.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.09.2019 bis 19.09.2019 beteiligt.
- Der erneute Entwurf des Bauabwingsplans in der Fassung vom 30.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.09.2019 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bauabwingsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Markt Burgebrach, den (Siegel) 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt: Markt Burgebrach, den (Siegel) 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bauabwingsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bauabwingsplan mit Begründung wird seit diesem Dienst-stunden im Rathaus des Marktes Burgebrach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauabwingsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs