

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEB 3 und GEB 4

Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (Geb) im Sinne des § 8 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, sind zugelassen.

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahlen GRZ

Geb 3 & Geb 4 **maximal 0,8**

Geschoßflächenzahlen GFZ

Geb 3 & Geb 4 **maximal 1,2**

Höhenlage der baulichen Anlagen

Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.
Für die maximalen Höhenlagen der einzelnen Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.
Hinsichtlich der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser ist die Oberkante des Fertigfußbodens im EG von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante bzw. über Gelände anzunehmen.

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist Oberkante des Gebäudes = OK Attika bzw. First.

Gebäudehöhe (OK Attika bzw. Firsthöhe)
gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Attika bzw. Firsthöhe.

Gewerbegebiet Geb 3 max. Gebäudehöhe: **18,0 m**

Gewerbegebiet Geb 4 max. Gebäudehöhe: **11,0 m**

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

Offene Bauweise (nach § 22 Abs 2 BauNVO)

Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

Baugrenze

4. BAUGESTALTUNG

siehe Satzung § 6

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

6. GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

Bäume zu pflanzen (Standorte sind frei wählbar)

Sträucher zu pflanzen (Standorte sind frei wählbar)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

Fläche mit Immissionsbeschränkungen, in diesem Bereich sind schutzbedingte Außenbithalsräume in Gebäuden auf der Lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so muß gemäß DIN 4109 bzw. VDI Richtlinie 2719 eine ausreichende Schalldämmung der Außenwände nachgewiesen werden.

max. Gebäudehöhe 11,0 m

max. Gebäudehöhen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9. FESTGESETZTE SCHALLEISTUNGSPEGEL (LT. SATZUNG)

Allgemein

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen Gewerbegebiet und Wohn- bzw. Dorfgebiet bewerten zu können liegt folgende schalltechnische Untersuchung vor:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bleiche II“ des Marktes Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/10 Rev. 1 Stand 03.12.2025, des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0, info@acon.de

Die Schalltechnische Begutachtung wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist beigefügt.

a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche [m²]
	$L_{eq,T}$ dB(A)	$L_{eq,N}$ dB(A)	
GEB 3	65	50	11.701
GEB 4	64	49	3.080

b. Die Emissionskontingente L_{eq} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{eq} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.).

c. Die Ermittlung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente L_{im} hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.

d. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der L_{im} (und damit auch der L_{eq}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_{im} den konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent L_{im} .

e. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{im} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

HINWEISE

Lage bestehender Gebäude

Flurnummern

bestehende Flurstücksgrenzen

Höhenschichtlinien in Meter NHN

best. unterirdische Versorgungsleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Denkmalverdachtsfläche

Überschwemmungsgebiet HQ extrem

Überschneidungsbereich mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Mindeltal" Markt Burtenbach

Überschneidungsbereich mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II" Markt Burtenbach

AUSGLEICHSFLÄCHEN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE A1 FL. NR. 2927



NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE A1 FL. NR. 3028



HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHEN A1 UND A2

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Ausgleichsfläche

Bäume zu pflanzen

Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Plangebiets Markt Burtenbach auf der Fl. Nr. 2927

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 2927, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) einschl. der Anlage von Feuchtmulden zu entwickeln.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Plangebiets Markt Burtenbach auf der Fl. Nr. 3028

Plan Ausgleichsfläche ist nach einzufügen

Die Ausgleichsfläche A2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 3028, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) einschl. der Anlage von mit Amphibientümpel als Flachwasserzonen zu entwickeln.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Entwicklung der Ausgleichsflächen A1 und A2
Zur Entwicklung mäßig artenreicher Seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Fläche (Wiese) für Mähgutübertrag bzw. Einsaat vorbereiten:

Die Aushagerung der Fläche muss vor Mähgutübertrag bzw. Ansaat mit Saatgut artenreicher Seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen durchgeführt werden.

Grundsätzlich: Entweder flächig oder auf 10 m breiten Streifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung (10 m Streifen fräsen - 20 m belassen, insgesamt dann auf 30 % der Fläche Mähgutübertrag oder Ansaat)

Die Fläche bzw. die Streifen sind mit zeitlichem Abstand zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck zu reduzieren. Anschließend ist mit einer Egge, Kreiselegge oder Fräse eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.

Nach der Bearbeitung, das im Boden noch vorhandene Samendepot aufkeimen lassen. Sobald die Pflanzen keimend sind, muss der Vorgang (Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge oder Fräse) wiederholt werden, um die unerwünschten Beikräuter mechanisch zu zerstören. Der Vorgang sollte mind. 3 x wiederholt werden, um den noch vorhandenen Pflanzenbestand möglichst stark zu schwächen.
Dann erfolgt der Mähgutübertrag bzw., falls keine geeigneten Spenderflächen (vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde absprechen), die Ansaat mit Regiosaatgutmischung für artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 anzusäen. Die Saatgutmischung muss der Positivliste des LFU entsprechen.

Idealerweise wird die Fläche dann im Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät. Nach der Saat muss das Saatgut angewalzt werden, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Ab dem 6. Jahr ist die Wiese je nach Wüchsigkeit zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futtermutzung und ist als Heu, Öhm oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

Amphibientümpel als Flachwasserzonen
Amphibientümpel als Flachwasserzonen anlegen und dauerhaft erhalten. Die Flachwasserzonen sind so anzulegen und auszugestalten, dass diese maschinell übermäharbar sind. Die Flachwasserzonen sind als wechselseitige Mulden anzulegen, sodass diese im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Das organische Aushubmaterial ist großflächig in geringem Auftrag im unmittelbaren Bereich der Feuchtmulden zu verteilen. Die Böschungen sind in einem Böschungsverhältnis von ca. 1:7 übermäharbar herzustellen.

Eventuell anfallendes überschüssiges nicht organisches Aushubmaterial ist abzufahren und vorschriftsmäßig zu entsorgen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 29.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 18.06.2025 bis 18.07.2025 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 18.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Burtenbach hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Markt Burtenbach, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Burtenbach, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am

ortsüblich bekannt gemacht. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB

Markt Burtenbach, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

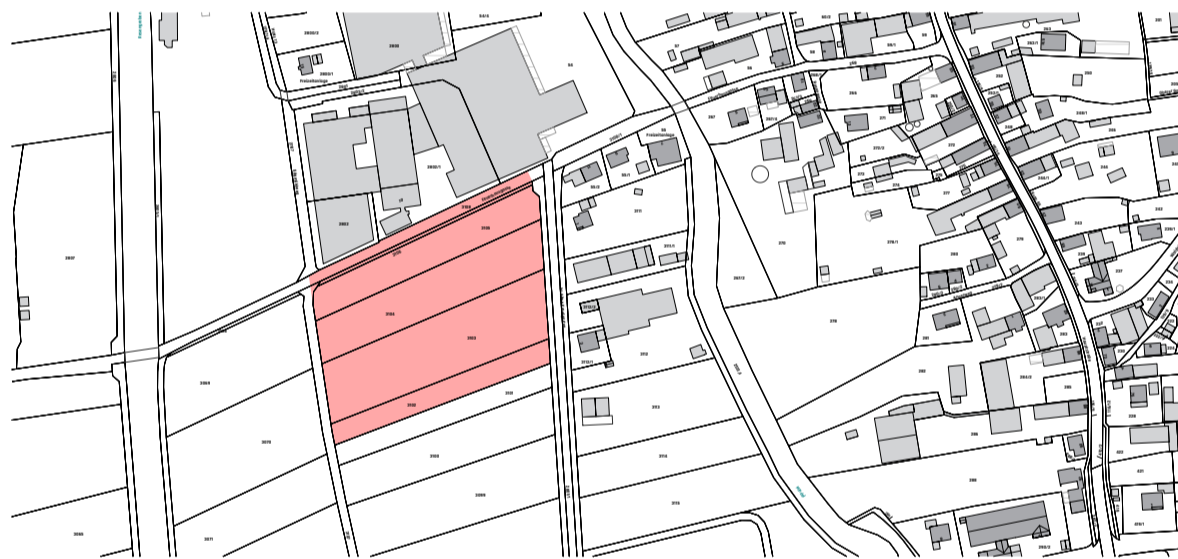
Markt Burtenbach, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET BLEICHE II ERWEITERUNG" 1. ÄNDERUNG & ERWEITERUNG ENTWURF

MARKT BURTENBACH



MARKT BURTENBACH



1. BÜRGERMEISTER ROLAND KEMPFLÉ

MASSSTAB 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



ARCHITECT GERHARD BLOGER

PROJEKTNUMMER 2023-008
DATUM GEZEICHNET JG 10.10.2025

FASSUNG VOM 20.10.2025
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
VOM 00.00.2025



glogger architekten
PARTNERSCHAFT (mbB)
Blumenstraße 2
D 86460 Isenhausen
T +49 8281 99070
F +49 8281 99072
info@glogger-architekten.de
www.glogger-architekten.de