

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- u. Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Verordnung über die Ausgestaltung der Baueinfriedung und die Darstellung des Pflanzgebietes (Pflanzengesetz - PflanzG) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1992 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
5. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433)
6. Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 893), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- u. Raumordnungsgesetz (BaurodG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2091, 2110)
7. Das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593).

SATZUNG

Der Stadtrat Burgbernheim beschließt auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Art. 28 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989, die vorliegende 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 Gewerbe- und Industriegebiet "in der westlichen Trieb", bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und Text (A und B) in der vorliegenden Fassung von ...

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

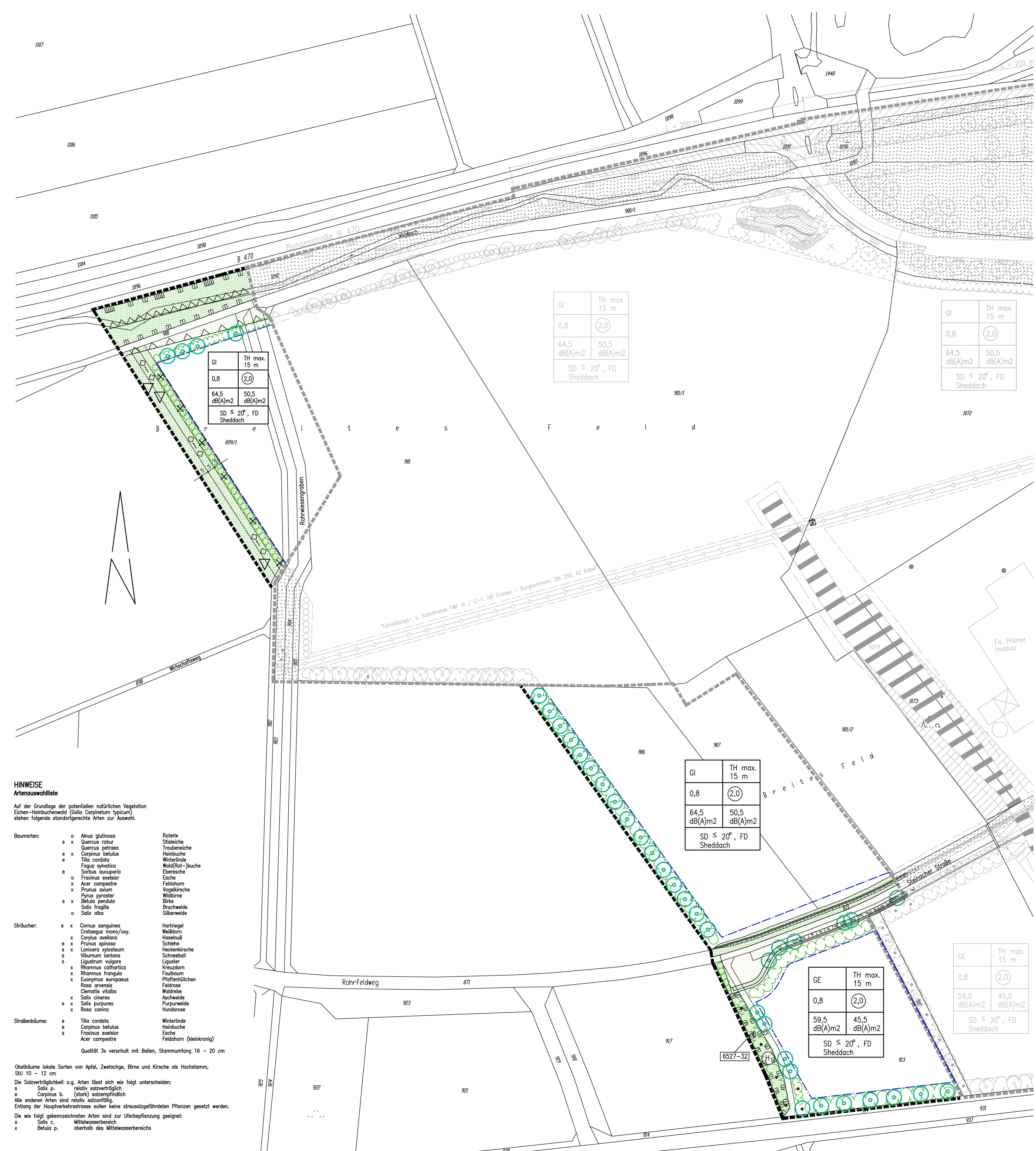
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan gilt:
-Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauVO
-Industriegebiet (GI) nach § 9 BauVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Entwürfen im Plan:
-bei Traufhöhe bis 12,0 m: GRZ 0,8; GFZ 1,6
-bei Traufhöhe bis 15,0 m: GRZ 0,8; GFZ 2,0
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauVO: Einzelgebäude sowie Baugruppen sind in unbeschränkter Länge zulässig, soweit sie die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.
3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.3 Bei der Ausrichtung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB)
4.1 Auffüllungen dürfen im Mittel nicht mehr als maximal 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche sein.
5. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9(1) Nr. 4 BauGB und Art. 55 BayBO)
5.1 Pro anliegendem Grundstück ist von der Steinhof-Strasse aus eine Zufahrt von max. 8 m Breite zulässig, ohne dass diese in der Flurstücksgrenze gesondert gekennzeichnet ist.
5.2 Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die Staufläche und Wegeflächen möglichst gering zu halten.
5.3 Der Belag des Stauraumes vor Garagen und der Belag der Stellplatzflächen ist so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wasserführenden Stoffen zu rechnen ist.
5.4 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (je stärkere Gefälle bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingestrichelt noch mit einer Kette oder dergleichen abgesperrt werden.
6. Wege und Lagerplätze (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
6.1 Wege und Lagerflächen sind mit wasserdrainierenden Materialien zu befestigen.
6.2 Ausnahmen gelten für die Bereiche, in denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird. Diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen und das dort anfallende Wasser und eventuell anfallende andere Flüssigkeiten einer betriebseigenen, den spezifischen Stoffen angepassten Kläranlage zuzuführen. Eine ungehinderte Einleitung in Gewässer ist nicht gestattet.
7. Dächer (Art. 91 BayBO i.V.m. § 9(4) BauGB)
7.1 Im Plangebiet sind Flachdächer, hochgeneigte Satteldächer bis 20° sowie Sheddächer zulässig; Flachdächer und hochgeneigte Dächer sollen begrünt werden.
7.2 Dachbedeckungen sind in unauflösbaren, nicht glänzenden Farben, z.B. rotbraun, braun oder dunkelgrau, auszuführen.
7.3 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

- 8.2.1 Baumgruppen
Erlangung der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 913 sowie Flurstück Nr. 915 (vor der Hecke) sind auf einem Grastreifen (Maß 2 x im Juni und Oktober, Müllgut entfernen) Laubbäume in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.2.3 Einzelbaum, Strouchnpflanzung
Die zu erhaltenden Gehölze sind in die geplanten Anpflanzungen zu integrieren.
8.2.4 Je 5 PKW-Stellplätze ist ein Laubbäum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
8.2.5 Dachbegrünung
Die hochgeneigten Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt und auf Dauer erhalten werden. Die Dicke der Vegetationsdecke soll 6 cm nicht unterschreiten. Die Begrünte Fläche (Gras/Rasen etc.) soll mindestens 70 % der Dachfläche einnehmen, soweit Schotterbetten dem nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist der Brauchwasserzuzuführung zuzuführen. Die Überschüsse sind den vorhandenen Gräben und Vorflutern zuzuführen (Trennungsbau, Röhrenleitungen etc.). Nach Möglichkeit sollen Regenrückhaltebecken angelegt werden.
8.2.6 Wandbegrünung
Ungegliederte Wandflächen über 100 qm sollen mit Kletterpflanzen und Klettergerüst begrünt werden.
9. Immissionsschutz (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
9.1 Es sind nur Betriebe zulässig, die insgesamt (einschließlich der Betriebe aus den B-Plan-Gebieten "im Grand-Nord" und "im Grand-Süd") an den Immissionsorten 1, 2, 3 und 4 folgende Orientierungswerte nicht überschreiten:
tagüber: nachts:
Immissionsort 1 60,3 dB(A) 43,3 dB(A)
Immissionsort 2 62,0 dB(A) 47,0 dB(A)
Immissionsort 3 56,0 dB(A) 41,0 dB(A)
Immissionsort 4 47,5 dB(A) 34,8 dB(A)
Dies ist mit dem jeweils in den Plan eingeschriebenen flächenbezogenen A-Schallleistungspegel zu vergleichen (Grundlage hierfür bilden das Gutachten der Landesgewerbestell Bayern Nr. 99232583 vom 11.02.1992 und 05.03.1992, sowie ergänzende Untersuchungen der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim vom Februar 1997.)
Beschreibung der vier Immissionsorte:
Immissionsort 1: Wohnhaus Hermann, Flurstück Nr. 990/1
Einstufung: Mischgebiet
Immissionsort 2: Wohnhaus Köhlerin, landwirtschaftliches Anwesen
Einstufung: Mischgebiet
Immissionsort 3: Wohnhaus Seifert, Rothenburger Straße 3
Einstufung: Allgemeines Wohngebiet
Immissionsort 4: Wohnhaus Högenzahn, landwirtschaftliches Anwesen
Einstufung: Mischgebiet
Gemäß Stadtratbeschluss vom 25.03.1993 wird folgender Satz neu eingefügt:
"Im Rahmen der verbindlichen Bauplanung sind die Emissionen aus den gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der Summierung bereits bestehender und geplanter Gewerbetriebe so zu begrenzen, daß in den angrenzenden Misch- und Wohngebieten die ermessigen Richtwerte der TA-Luft nicht überschritten werden."
Der Schallschutznachweis ist jeweils mit dem Genehmigungsantrag vorzulegen. Dabei ist die Betriebsgröße sowie die Summenwirkung zu berücksichtigen.
Der erforderliche Schallschutz ist z.B. durch folgende Maßnahmen möglich:
-Detaillierte Angaben der einzelnen Lärmschutzmaßnahmen und deren Konkreterlegung.
-Einbau von Schalldämmfenstern bzw. schalldämmende Kappelein an Einzelquellen im Freien. Angabe von immissionsrelevanten Schalldämpfungspegeln.
-Ein ausreichend dimensioniertes, bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von klimatisierten Betriebsstellen.
-Nachtsfenster mit Schirmwänden bzw. Erdwällen.
-Nachtlärmschutzfenster bei geräuscharakteristischen Innengeräten.
-Genauere Festlegung von Anlagenteilen, die zur Nachtzeit betrieben werden (im GI).
9.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke haben die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen in einem für ein Mischgebiet-Dorf üblichen Umfang entschädigungslos zu begrenzen.
9.3 Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen und Einwirkungen sind zu dulden. Seltene der DB AG werden an vorhandenen und im Sinne des BImSchG nicht wesentlich geänderten Schienenwegen keine Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt.
9.4 Erlangung der B 470 können Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden. Der Bausträger der Bundesstraße ist nicht verpflichtet, solche Maßnahmen zu treffen.

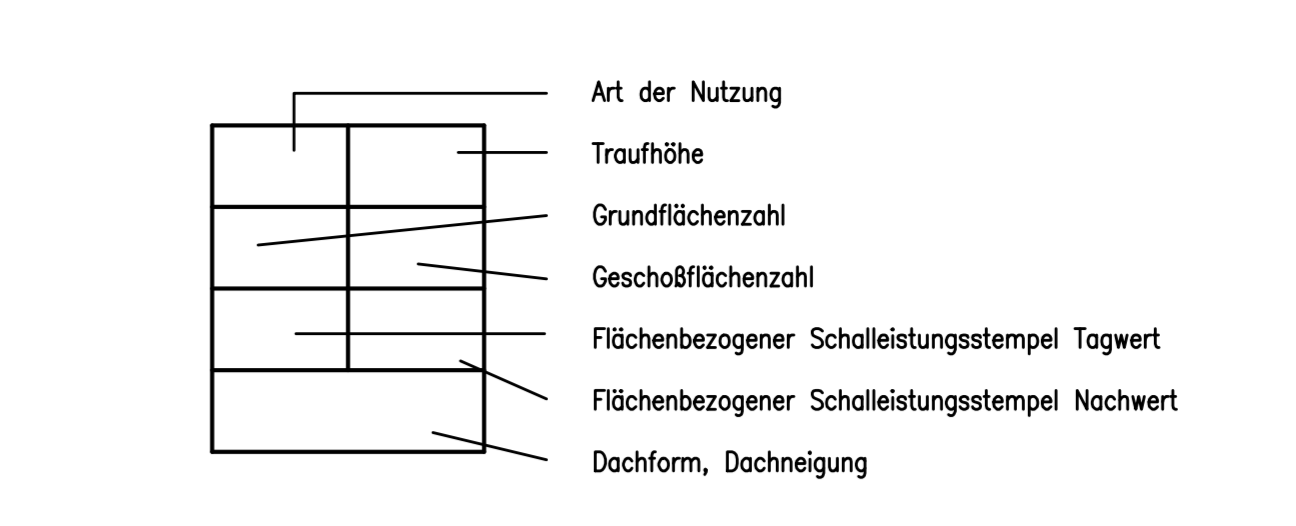
NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9(6) BAUGB)

- 1. Umweltschutz (§ 1 (5) BauGB)
1.1 Die fachgerechte Verlegung von Abwasserleitungen auf den Gewerbeflächen und der Anschluß an das öffentliche Kanalsystem sind nachzuweisen.
1.2 Der Gemeinde, der zuständigen Feuerwehr und dem Wasserwirtschaftsamt ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gespeicherten oder beim Produktionsprozess verwendeten oder entstehenden umweltgefährlichen Stoffe auszuliefern. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.
1.3 Die Betriebe sind mit spezifischen emissionsmindernden Anlagen auszustatten. Diese Anlagen sind dem Stand der Technik anzupassen.
1.4 Dachflächenablaufwasser soll in Form einer Brauchwasserzuzuführung (Tollentenspülung, Betriebswasser, Gartenbewässerung etc.) genutzt werden.
1.5 Es sollen die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von Brauch- bzw. Regenwasser geschaffen und im Bauantrag mit eingereicht werden (Zisternen etc.).
1.6 Region verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden; dabei ist ein Mindestmaß an Entfernung von dem Rohmaterial zum Deutschen Bundespostgepostamt zu beachten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernleitungsleitungen der Deutschen Bundespost erforderlich.
2. Farnatrasen (§ 9(1) und (2) FStrG)
2.1 Gemäß der Bestimmung des Bundesnaturschutzgesetzes besteht für Hochbäume jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der angrenzenden B 470 ein Bouverbot (Bouverbotzone).
2.2 Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstrassenbaubehörde - wenn bauliche Anlagen längs der B 470 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszonen).
2.3 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstrasse sind nicht zulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.
3. Nachbarrecht (AGBB Art. 47 und 48)
3.1 Die im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderen Gesetzen festgelegten Grenzabstände von Pflanzen (Art. 47) und bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48) sind einzuhalten.

STADT BURGBERNHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 GE/GI "IN DER WESTLICHEN TRIEB", 3. ÄNDERUNG



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



- 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 8 und 9 BauVO)
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
TH max. maximale Traufhöhe
3. Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und (6) BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Parkplatz
5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 und (6) BauGB)
öffentliche Grünfläche
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz (§ 9(1) Nr. 20, 21 und (6) BauGB)
Pflanz- und Erhaltungsgebiete auf öffentlichen und privaten Flächen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
7. Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes (§ 9(6) BauGB)
L 6526/11
H
8. Sonstige und zusätzliche Planzeichen
bestehende Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Graben
Flachdach
Satteldach bis 20°
Sheddach
weges
Wege

VERFAHRENSVERMERKE (3. Änderung)

- 1. Der Stadtrat Burgbernheim hat in seiner Sitzung am 07.10.1999 beschlossen, den nachträglichen Bebauungsplan Nr. 12 "in der westlichen Trieb" in der Fassung vom 12.08.1997 ein drittes Mal zu ändern. Der Beschluss wurde am 22.11.1999 öffentlich bekannt gemacht.
Burgbernheim, den Siegel 1. Bürgermeister
2. Die Bürgerbefragung gemäß § 3 (1) BauGB an der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 hat durch Auslegung der Vorverleife vom 09.11.1999 stattgefunden.
Burgbernheim, den Siegel 1. Bürgermeister
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB an der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 hat in der Zeit vom 28.11.1999 bis 28.12.1999 stattgefunden.
Burgbernheim, den Siegel 1. Bürgermeister
4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom bis öffentlich ausgelegt.
Burgbernheim, den Siegel 1. Bürgermeister
5. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Burgbernheim, den Siegel 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Burgbernheim, den Siegel 1. Bürgermeister

- HINWEISE
Atmungskategorie
Auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald (Salix-Carpinetum typicum) stehen folgende standortgerechte Arten zur Auswahl.
Baumarten:
x Alnus glutinosa
x Quercus robur
x Quercus petraea
x Cornus betulus
x Tilia cordata
x Fagus sylvatica
x Sorbus aucuparia
x Fraxinus excelsior
x Acer campestre
x Prunus avium
x Prunus domestica
x Betula pendula
x Salix fragilis
x Salix alba
Sträucher:
x Cornus sanguinea
x Ostryaa mono/oryx
x Corylus avellana
x Prunus spinosa
x Lonicera xylosteum
x Viburnum lantana
x Ligustrum vulgare
x Rhamnus cathartica
x Rhamnus frangula
x Symonia europaea
Rosa canina
x Salix vitellina
x Achillea
x Purpurrosette
x Acer campestre
Straßenbäume:
x Tilia cordata
x Cornus betulus
x Fraxinus excelsior
x Acer campestre
Quadrat 3x verschult mit Ballen, Stammumfang 16 - 20 cm
Obstläuse lokale Sorten von Apfel, Zwetschge, Birne und Kirsche als Hochstamm, StU 10 - 12 cm
Die Selbstverfälschung o.g. Arten lässt sich wie folgt unterscheiden:
x Salix p. relativ selbstverfälschend
x Cornus b. (stark) selbstverfälschend
Alle anderen Arten sind relativ selbstverfälschend.
Entlang der Hauptverkehrsstrasse sollen keine streusaugfährenden Pflanzen gesetzt werden.
Die wie folgt gekennzeichneten Arten sind zur Überplanung geeignet:
x Salix p. oberhalb des Mittelwasserbereichs
x Betula p. oberhalb des Mittelwasserbereichs

PROJECT: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 Gewerbe- und Industriegebiet "in der westlichen Trieb"
BAUHERR: Stadt Burgbernheim
BEARB.: Bg/Mk
GEZ.: He
ENTWURF: INSUMMA
DATUM: 08.12.2000
PLAN NR.: 1