



ZEICHENERKLÄRUNG

- A. FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - GE II** Gewerbegebiet mit Einschränkungen im Sinne des § 9 BauNVO, hier Teilfläche II
 - 0,8** max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8
 - 2,0** max. zulässige Geschosflächenzahl, hier 2,0
 - Baugrenze
 - max. Traufhöhe über Bezugspunkt
 - a** abweichende Bauweise
 - maximales Immissionskontingent (tags) in dB
 - maximales Immissionskontingent (nachts) in dB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Regenrückhaltebecken
 - offener Graben
 - Leitungsrecht zugunsten der Stadwerke Burgbernheim
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - öffentl. Grünweg für die Landwirtschaft
 - öffentl. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit dem Entwicklungsziel Ortsrandgrünung und Schaffung naturnaher Lebensräume mit Artenschutzfunktion
 - Erhaltungsgebot für standortheimische Sträucher (vgl. Begründung); (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Pflanzgebot für standortheimische Sträucher gem. Pflanzliste (vgl. Begründung); (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Pflanzgebot für mittel- bis großkronige, standortheimische Laubbäume, gemäß Pflanzliste (vgl. Begründung) Pflanzqualität mindestens STU 30-35 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Pflanzgebot für kleinkronige, standortheimische Obstbäume, gemäß Pflanzliste (vgl. Begründung) Pflanzqualität mindestens STU 18-25 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- B. HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - 73110 Flurnummer
 - Maße in Meter
 - Höhengichtlinie

WEITERE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO §§ 1 - 11)
 Entsprechend dem Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes gilt:
 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) nach § 8 BauNVO.
 Einzelhandelsbetriebe Vergnügungsbetrieben (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sowie Tankstellen sind unzulässig.
 Anlagen und Vorhaben die die im Planteil festgesetzten Lärmkontingente (LEK) überschreiten sind unzulässig.
 - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO §§ 16 - 21a)
 2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall ergibt.
 - 3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO §§ 22 - 23)
 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge zulässig, soweit sie die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.
 - 4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Alle notwendigen Leitungen (Elektroleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB; Bay BO)**
- 5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 (1) Nr. 1 BayBO, 7. Teil)
 5.1 Dachdeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grelle Farben sind unzulässig. Eine Eindeckung in gedeckten Rottionen ist ausdrücklich erwünscht.
 - 5.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.
 - 6 Abweichende Abstandsflächen (Art. 91 (1) Nr. 5 BayBO, 7. Teil)
 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Dem Bauantrag ist eine Abstandsflächenberechnung beizufügen.
- C. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**
- 7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 7.1 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und wo mit dem Nutzungszweck vereinbar mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Artensauswahl siehe Begründung). Außer Einfriedungen sind bauliche Anlagen unzulässig. Zulässig sind erforderliche Zufahrten in den Mindestbreiten.
 - 7.2 Die öffentlichen Grünflächen (Ersatz- und Ausgleichsflächen) im Geltungsbereich sind naturnah und mit standortheimischen, möglichst autochthonen Gehölzen zu bepflanzen (Artensauswahl siehe Begründung) bzw. mit autochthonem Saatgut einzusäen.
 - 7.3 In den Bauanträgen sind die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplans in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Die Herstellung der Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
 - 7.4 Zulässig sind Zäune aus Maschendraht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m. Sockel sind unzulässig, zum Boden sind 10 cm Abstand einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleintiere).
 - 8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 8.1 Die Rückhaltebecken sind als unbefestigte Erdebecken mit überwiegend flacher Böschungsschneigung (1:3 bis 1:8) zu gestalten.
 - 8.2 Die offenen Gräben sind naturnah mit wechselnden Uferneigungen (in der Regel 1:3 bis 1:6) und ohne technische Befestigungen zu gestalten. Zusätzlich sind Vertiefungen (Gumpen) und Sohlerbetreibungen vorzusehen. Zulässig ist der örtliche Einbau von Wasserbausteinen im Zulaufbereich von Regenwasserkanälen bzw. Ablauf von Rückhaltebecken.
 - 8.3 Oberbodenandeckung ist im Bereich der Rückhaltebecken und Gräben unzulässig (Vermeidung Eutrophierung, Lebensraum Kleintiere).
 - 9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs:
 Im Bereich der im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen sind artenreiches Grünland bzw. ein naturnaher Graben mit Feuchtwegvegetation sowie standortheimische Gehölze gem. Begründung zu entwickeln. Soweit möglich sind autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
 - 9.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen:
 Zusätzlich zu den innerhalb des Geltungsbereichs dargestellten Ausgleichsflächen wird dem Eingriff durch die geplante Bebauung eine Teilfläche von 8.252 qm der Fl.Nr. 5882 (ca. 4.910 qm) und 5883 (ca. 3.442 qm), GmkG, Burgbernheim, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird ein naturnaher Mischwald, erreichbar durch Jugendpflege in den ersten 30 - 40 Jahren, festgesetzt.
 Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
 - 9.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen:
 Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Arten zulässig. Qualität: Hochstamm bzw. Stammbusch, STU 10/18
 - 9.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen (1 Laubbäum / 1.000 qm):
 Es ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Arten zulässig.
 Qualität: Hochstamm, STU 10/18
 Zur Sicherung der Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen sind geeignete Schutzvorrichtungen wie Anfahrtschutz oder Hochborde vorzusehen.
 - 9.5 Pflanzgebote für Sträucher und Hecken auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen:
 Es ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen im Innenbereich des Baugebietes sind zweireihige Strauchpflanzungen durchzuführen.
 - 9.6 Versiegelung
 Wasserdurchlässige Beläge sind zu wählen (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen), soweit mit dem Nutzungszweck vereinbar (z.B. Stellplätze).

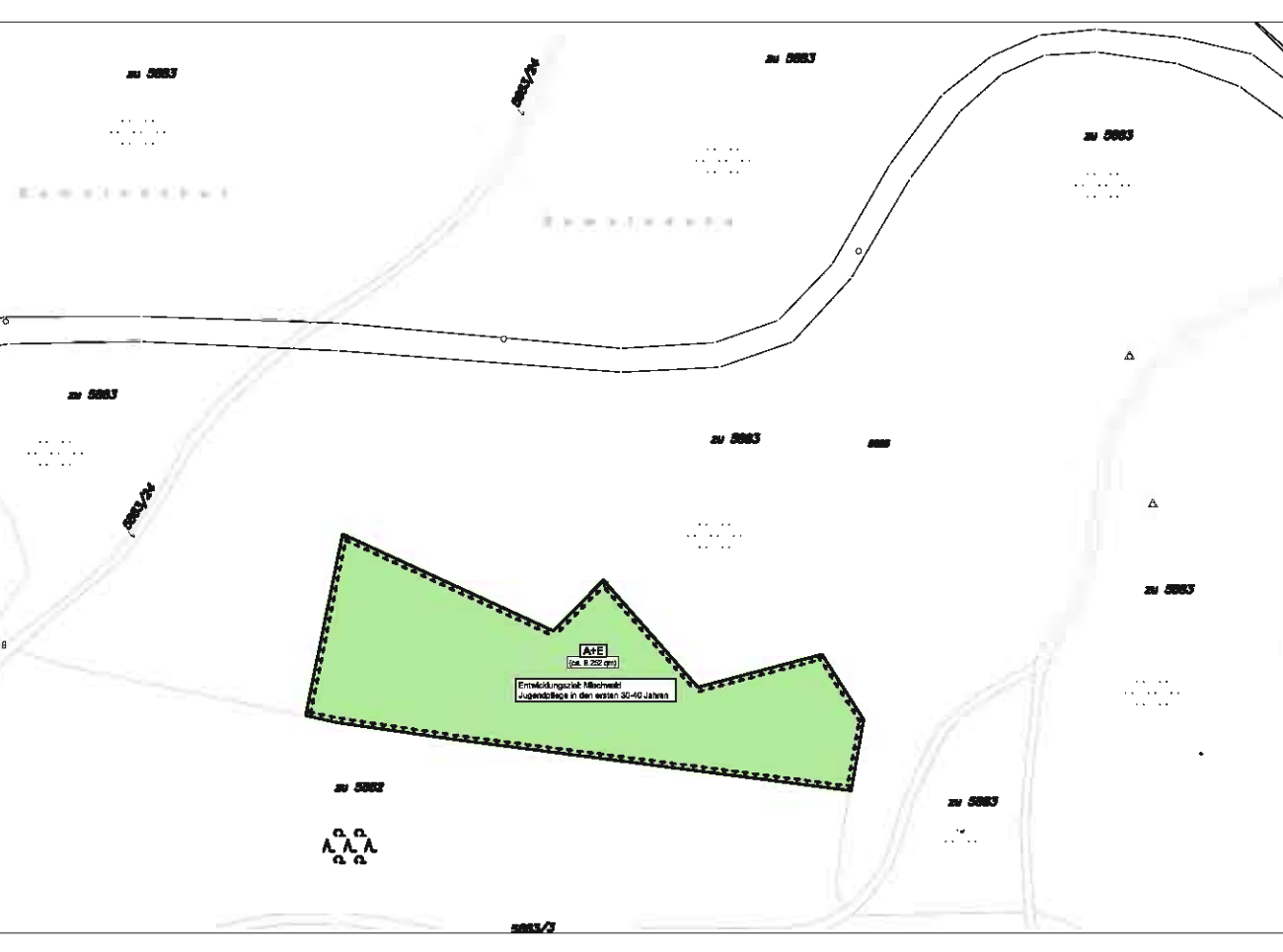
10. Immissionschutz
 Für das Plangebiet wurde eine Geräuschkontingenterhebung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent LEK [dB]	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
Teilfläche GE 1	69	54
Teilfläche GE 2	62	47
Teilfläche GE 3	55	40

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 : 2006-12, Abschnitt 5.

- 11 Hinweise**
- 11.1 Denkmalschutz
 Vorsorglich wird j auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 11.2 Versiegelung
 Wasserdurchlässige Beläge sind zu wählen (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen), soweit mit dem Nutzungszweck vereinbar (z.B. Stellplätze).

Lageplan der Ausgleichsfläche M 1:2.500



VERFAHRENSHINWEISE

- A. Für die Erarbeitung des Änderungsentwurfes:
 Nürnberg, den H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
- B. Der Stadtrat von Burgbernheim hat mit Beschluss Nr. in seiner Sitzung vom 20.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Fuchsborgfeld" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- C. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.12.2007 hat in der Zeit vom bis nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom stattgefunden.
- D. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.12.2007 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis beteiligt.
- F. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- G. Der Stadtrat von Burgbernheim hat mit Beschluss Nr. vom den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
 Burgbernheim den

1. Bürgermeister
 Burgbernheim den

H. Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt mit Schreiben vom

I. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt Nr. vom gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam.

J. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

1. Bürgermeister
 Burgbernheim den

STADT BURGBERNHEIM LANDKREIS: NEUSTADT a.d. AISCH

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "INDUSTRIESTRASSE WEST"

ENTWURF

M 1:1000 Nürnberg, 6. Mai 2008

	DATUM / NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	10.12.07/Bökenbrink		
GEZEICHNET	10.10.07/Bökenbrink		
GEPRÜFT			
FLÄCHE	m ²		
PROJEKT NR.	2113 -		

**Gauff
 JBG Ingenieure**
 kaus + bauerschmitt + enders + mehler
 9419 nürnberg langzeile 8 tel 0911 393570

H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
 Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg
 Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-187
 http://www.gauff.com