

WEITERE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung werden die Bauflächen als Industriegebiet gemäß § 9
- 1.2 Anlagen und Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK
- nach DIN 45691 weder tags (6.00 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 6.00 Uhr) überschreiten.
- 1.3 Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops, Bordelle oder
- bordellähnliche Betriebe etc.) sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Anlagen der Intensiv- und Massentierhaltung

- Müllverbrennungsanlagen und Biogasanlagen
- Freiflächenphotovoltaikanlagen, soweit sie mehr als 10% der Grundstücksfläche einnehmen.

- Betriebswohnungen und Beherbergungsbetriebe öffentliche Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe

Maß der baulichen Nutzung

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die max. Höhe der Oberkante des Gebäudes oder der Anlage bestimmt, soweit
- Für die einzelnen Teilbereiche ist die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude oder baulicher Anlagen festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Silos, Antennen, Solaranlagen, Schornsteine oder Fahrstuhlschächte.
- 3.1 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Gebäude sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Baugrenzen nicht überschritten werden.
- 3.2 Garagen und Nebenanlagen i.s.d § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur außerhalb der zu begrünenden Flächen. Die der Versorgung des Gebietes mit Energie (Strom, Gas, etc.) dienenden Anlagen sind auch innerhalb der zu begrünenden Flächen zulässig.

4.1 Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grelle Farben sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz insbesondere auf den Dachflächen zulässig.

Werbeanlagen / Beleuchtung

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren. Anlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. Im Geltungsbereich sind zwei Werbepylone mit einer Höhe von max. 15 m zulässig. Diese sind im Bereich der Zufahrten zu errichten.
- 5.2 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen (B470) nicht beeinträchtig werden. Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung durch die Straßenbaubehörde. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- 5.3 Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beeinträchtigen, sind unzulässig. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- 5.4 Die Außenbeleuchtung ist mit vollständig geschlossenen, UV-armen und energiesparenden Kaltlichtlampen mit nach unten gerichtetem Leuchtkegel auszuführen.

Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 3,00 m über Gelände als transparente Stabgitterzäune zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel zu errichten. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie dem Blend- oder Schallschutz dienen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken sowie zur Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser und aus Gründen des Bodenschutzes sind Mitarbeiterstellplätze in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.

- 8.1 Im Plangebiet sind zum Schutz der bestehenden bzw. zukünftigen benachbarten Bebauung alle Betriebsteile und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die je m² Grundstückfläche abgestrahlten Schall-Leistungspegel die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 nicht überschreiten. Dies gilt auch für die Änderung oder Erweiterung von Betriebsteilen und Anlagen.
- 8.2 Während des Baugenehmigungsverfahrens ist mittels Lärmgutachtens eines Lärmsachverständigenbüros die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente durch den Betrieb des sich ansiedelnden Unternehmens

Grünordnerische Festsetzungen

- Die gehölzfreien privaten Grünflächen sind mit Saatgut regionaler Herkunft zu bepflanzen und extensiv zu

- Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. 9.3 Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen
- Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit
- Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Begrünung von Stellplätzen Nicht überdachte Stellplatzflächen sind durch Baum- bzw. Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 10 Stellplätze
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der
- Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) 10.1 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.
- Als Ausgleichfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 5883, Gmkg. Burgbernheim, mit insgesamt 13.257 qm festgesetzt. Die Fläche befindet sich seit 2002 im Ökokonto der Stadt Burgbernheim, daher wurde eine ökologische Verzinsung von 30 % (3% über max. 10 Jahre) angerechnet.Entwicklungsziel ist ein Laubmischwald. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.
- Zur Eingrünung des Straßenraums sind im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume
- zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl B, siehe Begründung). Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen auch bzgl. Einfahrtsbereiche sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.
- Zur Eingrünung des südlichen Baugebietes sind im Bereich der auf privater Grünfläche dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl A, siehe Begründung). Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher
- Zur Begrünung des zukünftigen Ortsrandes sind im Bereich der dargestellten Heckenstandorte geschlossene,
- 3-reihige Baum-/Strauchhecken (mit einzelnen Überhältern) aus standortheimischen Gehölzen zu Pflanzen. Der Anteil an Dornsträuchern soll dabei mind. 50 % betragen (Artauswahl A, siehe Begründung). 10.5 Artenschutzmaßnahmen/CEF-Maßnahmen
- Die vorbereitende Beräumung des Baufeldes und die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. von Oktober bis Februar) zulässig (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Kann die Entfernung nicht außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen ist die Erteilung einer Ausnahme nach §45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind für den Geltungsbereich des Bebauungs-
- und Grünordnungsplans Nr. 29 "Gewerbe- und Industriegebiet Steinacher Straße" insgesamt 7.000 gm Kompensationsfläche für die Feldlerche nachzuweisen und deren Funktion der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt auf der Fl.Nr. 847, Gmkg. Burgbernheim und wird aufgrund der ökologischen Aufwertung zusätzlich als Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Entwicklungsziel ist ein extensiv genutztes Grünland sowie ein mind. 3 m breiter Ackerbrachestreifen.
- Im Bereich der Flächen mit zu erhaltenden Vegetationsbeständen sind die bestehenden Gehölze und Grünflächen zu erhalten. Zulässig ist gelegentlicher Rückschnitt oder Stockhieb von Einzelgehölzen (außerhalb der Vogelbrutzeit), die Verjüngung mit standortheimischen Gehölzen und die gelegentliche Mahd der Grünfläche (mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung). Dabei muss eine abschirmende Wirkung des Bestands grundsätzlich bestehen bleiben. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu

Der ausreichende Brandschutz ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Betreiber nachzuweisen. Ggf. sind entsprechend Maßnahmen wie etwa Löschwasserzisternen vorzusehen.

12.1 Denkmalschutz:

Die rechtzeitige Anzeige des Baubeginns bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises wird empfohlen. Um Art, Umfang und Qualität von Bodendenkmalen festzustellen sollen sondierende Untersuchung, unter fachkundiger Aufsicht und Betreuung durch das Landesamt für Denkmalpflege bzw. den Kreisarchäologen durchgeführt werden. Über den Umgang mit den möglichen Funden wird im Einvernehmen mit dem Landesamt

Um Verzögerungen bei den Bauarbeiten zu vermeiden wird die Anzeige des Baubeginns für die

- Erschließungsmaßnahmen an Denkmalschutzbehörde des Landkreises 4 Wochen vor Aufnahme der ersten Erdarbeiten empfohlen. Die hierbei anfallenden Bodenaufschlüsse können dann durch einen Mitarbeiter oder Beauftragten der Dienststelle in Augenschein genommen und Maßnahmen zur Sicherung und Dokumentation ggf. anfallender Funde oder Befunde frühzeitig veranlasst werden. Ergänzende Informationen sind ggf. bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
- Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird 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."
- 12.2 Normen (DIN-Blätter) Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können bei der Gemeinde eingesehen werden.
- 12.3 Schutz des Mutterbodens
- Für die Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich ist der vorhandene Oberboden in erforderlichem Umfang sachgerecht zwischen zu lagern und wieder einzubauen. Zudem wird auf die Bestimmungen nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum
- Schutz von Boden hingewiesen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren 12.4 Pflanzungen

Alle Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der

Heckensträucher

nach Abschluss der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Ausfälle von Pflanzungen sind durch gleichwertige

Neupflanzungen zu ersetzen. 13 Pflanzlisten

Artenliste A

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Quercus robur	Stieleiche	Corylus avellana	Hasel
Tilia cordata	Winterlinde	Crataegus monogyna	Weißdorn
Mittelgroße und kleine Bäume		Ligustrum vulgare	Liguster
Obstbäume in Sorten		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sambucus nigra	Holunder

Artenliste B

Alnus x spaethii Carpinus betulus `Fastigiata` Hainbuche Fraxinus ornus Blumenesche Gleditsia triacanthos 'Skyline' Dornenlose Gleditschie Tilia tomentosa ,Brabant'

VERFAHRENSVERMERKE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

- A. Der Stadtrat Burgbernheim hat in seiner Sitzung vom 23.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbe- und Industriegebiet Steinacher Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- B. Der Stadtrat Burgbernheim hat in seiner Sitzung vom 04.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbe- und Industriegebiet Steinacher Straße" i.d.F. vom 04.07.2017 gebilligt und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- . Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteilgung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2017 hat in der Zeit vom bis nach Bekanntmachung vom stattgefunden.
- D. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2017 hat in der Zeit vom bis
- E. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis nach Bekanntmachung vom öffentlich ausgelegt.
- öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. G. Der Stadtrat Burgbernheim hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbe- und

F. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger

Industriegebiet Steinacher Straße" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.
- J. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Burgbernheim den Bürgermeister

Stadt Burgbernheim

Landkreis Neustadt a.d.Aisch -**Bad Windsheim**



Nr. 29 "Gewerbe- und Industriegebiet Steinacher Straße"

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I: Planblatt mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen

- Teil II: Begründung mit Umweltbericht und Anhang:

- spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH, Bayreuth, vom 16.06.2017

- schalltechnische Untersuchungen und Emissionskontingentierung der

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, Bericht Nr. 15.8314-b01b vom 08.05.2017)

Teil I, Vorentwurf i.d.F. vom 04.07.2017

Art der Änderung



Büro für städtebauliche Planung & Beratung Eckhard Bökenbrink, Stadtplaner SRL Herrngartenstraße 24 90562 Kalchreuth Tel: 0911 3682572 Info@boekenbrink.com Fax: 0911 3682570

www.boekenbrink.com