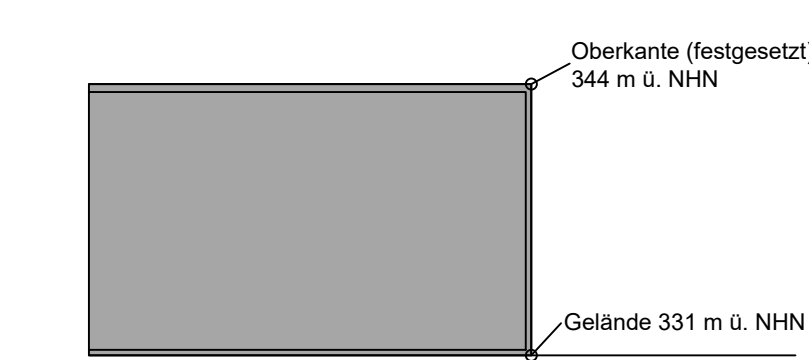




FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

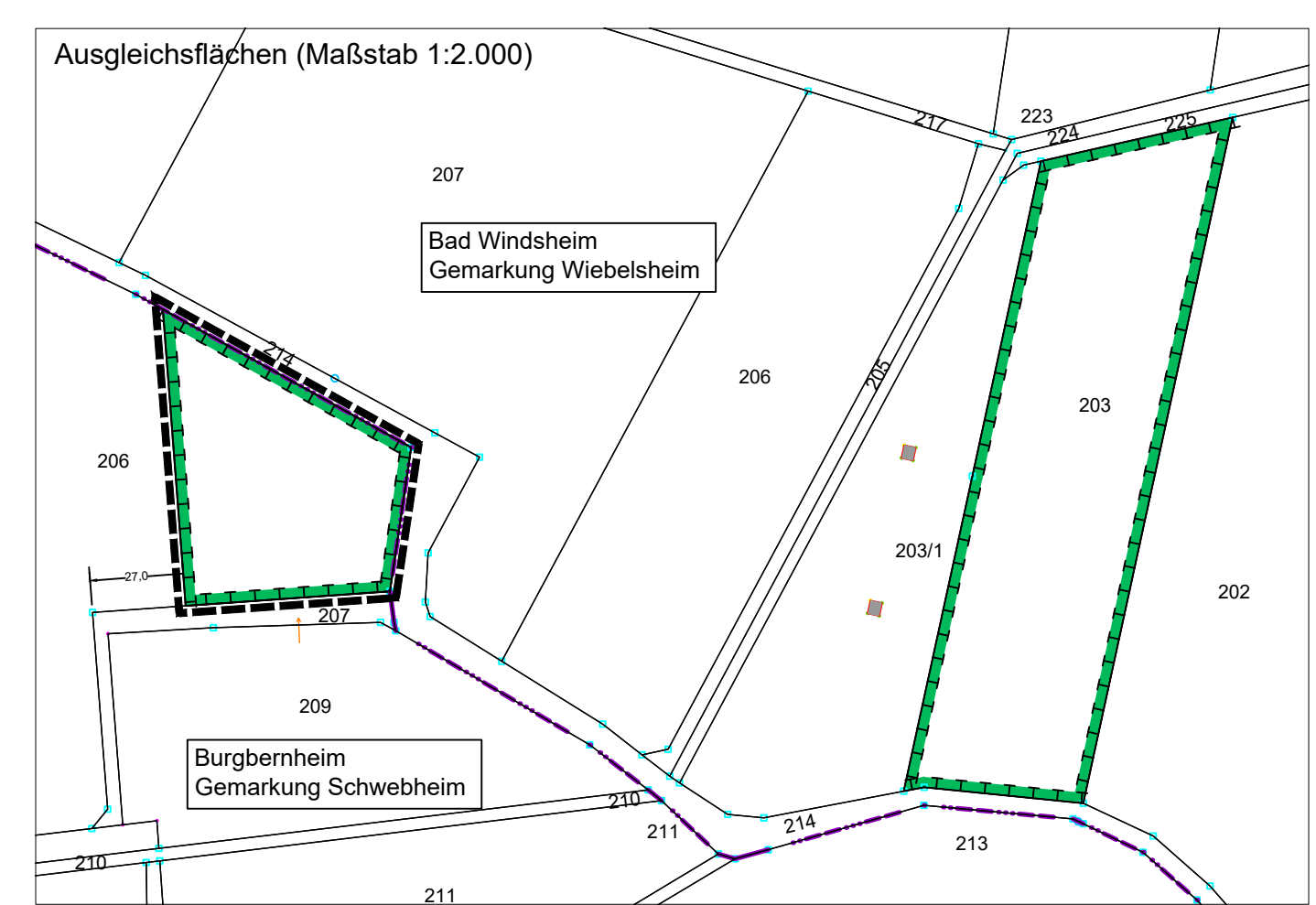
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,8 2.5. Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - unterirdisch
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

ERLÄUTERUNG BAUHÖHEN



DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- geplante Gebäude
- Bemaßungen in Metern
- Flurkarte mit Bestandsgebäuden und Flurstücknummern
- Gemeindegrenze
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- Punkt mit Beschriftung zu Hinweis Nr. 6 Straßenbegrenzung
- Richtungssektoren Immissionsschutz



PRÄAMBEL

Die Stadt Burgberheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ für den Bereich nördlich der Illesheimer Straße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.09.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
 - Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben als unzulässig festgesetzt.
 - In den Gewerbegebieten werden folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt: 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungstätten.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In den Gewerbegebieten beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
 - In den Gewerbegebieten beträgt die Baumassenzahl 10,0 (BMZ 10,0).
 - In den Gewerbegebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen die per Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe in Metern nicht überschreiten. Untergeordnete Baueile und Anlagen (Antenne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä.), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**

In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

 - freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) BayBO mit einer Höhe von bis zu 12,0 m, Anlagen der Versorgung im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b) BayBO sowie untergeordnete Bauteile.
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht**

Innerhalb der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Leitungsrecht in einer Breite beidseitig von 3 Metern zugunsten Fernwasserversorgung Franken (FWF) festgesetzt.
- Wasserhaushalt**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus den Flächen für Regenrückhaltebecken zuzuführen.

6. Immissionsschutz

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	LEKTag	LEKNacht
GE 1	64	45
GE 2	62	45

Zusatzkontingente:
Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK_{ZUSK}

Abgrenzung Sektor	Bezugspunkte UTM32 (EPSG:25832)		Zusatzkontingent	
	LEK _{ZUSK} Tag dB(A)	LEK _{ZUSK} Nacht dB(A)	LEK _{ZUSK} Tag dB(A)	LEK _{ZUSK} Nacht dB(A)
	RW	HW	RW	HW
Bezugspunkt	598358,91	5482477,45	598450,78	5482366,45
A	598305,18	5482508,51	598417,39	5482374,94
B	598450,78	5482366,45	598357,68	5482387,56
C	598417,39	5482374,94	598309,84	5482388,49
D	598357,68	5482387,56	598202,53	5482380,02
E	598309,84	5482388,49	598305,18	5482508,51
F	598202,53	5482380,02		

RW: Rechtswert, HW: Hochwert, Zählrichtung im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren LEK₀ durch LEK₀ + LEK_{ZUSK} zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691:2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.

- Örtliche Bauvorschriften**
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.
 - Im Zufahrtbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten
 - Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendefrei sein.
- Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der Baufenster nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und dürfen höchstens 4 Meter betragen.
- Grünordnung**
 - Durchgrünung: In dem Gewerbegebiet sind außerdem je angefangener 800 m² der Erweiterungsfläche (Fl. Nr. 243/1 und 243) ein Laubbaum gemäß der Liste „Baumpflanzungen“ (siehe Begründung) zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität beträgt Hochstamm. 3x verpflanz mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten. Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzten Bäume können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.
 - Nicht überbaute Flächen des Gewerbegebietes sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das dauerhafte Mulchen oder das Auftragen von mineralischen Stoffen (Kies, Schotter, Bruchstein, etc.) sind nicht zulässig.
 - Eingrünung : Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Ortsrandeingrünung die Arten der Pflanzenliste „Ortsrand“ (siehe Begründung) aus dem Vorkommensgebiet 5. 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken flächig anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m mit den in der Liste angegebenen Pflanzqualitäten zu erfolgen. Die aufgeführten Bäume sind dabei mit einer Dichte von 1 Exemplar pro 100 m² anzupflanzen.
 - Einfriedigungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten, um eine Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere zu gewährleisten.
- Naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft**
 - Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 12.276 m² erforderlich.
 - Der Ausgleich wird auf einer Fläche 3.882 m² durch die Pflanzung einer mehrreihigen Ortsrandeingrünung am Vorhabenstandort erbracht.
 - Zusätzlich werden artenschutzrechtliche Maßnahmen auf einer Gesamtfäche von etwa 1,4 ha erbracht, die auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet werden können. Eine Fläche liegt im Stadtgebiet von Burgberheim, GmK, Schwebheim auf einer 4.160 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 206. Die zweite Fläche befindet sich auf dem Flurstück 204 auf dem Stadtgebiet von Bad Windsheim in der Gemarkung Wiebelsheim und hat eine Größe von 9.980 m².
 - Herstellung und Pflege der CEF-Flächen
 - Auf beiden Flächen wird eine blütenreiche Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 11 und mit einer Ansamtlage von 3 g/m² angest. In den ersten zwei Jahren erfolgt keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd. Ab dem dritten Jahr wird 50 % der jeweiligen Fläche im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar mit dem Grubber bearbeitet. Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Maßnahmenflächen sind so lange zu erhalten und zu pflegen, wie der Eingriff wirkt, d.h. solange das Baugebiet besteht.
 - Monitoring

Für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen die durch eine Bauleitplanung entstehen und für die Einhaltung von Festsetzungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung ist gemäß § 4c BauGB die Gemeinde zuständig. Das Kontrollprogramm für Kompensationsmaßnahmen umfasst drei aufeinanderfolgende Arbeitsschritte:

Herstellungskontrolle, unmittelbar nach Umsetzung der Herstellungsmaßnahme

Entwicklungskontrolle, innerhalb der folgenden Vegetationsperiode zwischen Anfang Juni und Ende August.

Endabnahme der Kompensationsmaßnahme, nach Durchführung des ersten Pflegedurchgangs, also nach dem ersten Grubbern, zwei bis drei Jahre nach Ansatz.

Die einzelnen Kontrollen sind anhand eines Prüfbogens (siehe Anlage zum Umweltbericht) zu dokumentieren.

HINWEISE:

- Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.
- Niederschlagswasserbeseitigung:** Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein gesonderter wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, für das eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-M-153, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen ist.

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung und Bewertung des Vorhabens (Grundwasser und -flurabstand; Abwasserbeseitigung; Wasserabfluss Schutzgebiete, etc.) erfolgt durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach. Der natürliche Ablauf wird abfließendem Wassers darf nicht zum Nachteil einer tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Die Abwasserentsorgung ist über die öffentliche Kanalisation sicherzustellen. Im Vorfeld ist der zu erwartende Abwasseranfall abzuschätzen und zu überprüfen, ob die Kläranlage ausreichend bemessen ist. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Nach § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NIVFreiH (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) oder TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) unterschritten werden.

- Wasserversorgung:** Für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung wird zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung empfohlen. Es muss in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008 geachtet werden. Die beiliegenden Merkblätter und die „Freizeichnungshinweise und Zeichenerklärung“ sind zu beachten.
- Boden:** Sollten bei Aushubarbeiten trotz der negativen Auskunft optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Attilast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mittelteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).
- Straßenbegrenzung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A-B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Insektenfreundliche Beleuchtung:** Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen empfehlen sich LED-Lampen mit maximal 2.700 K, die abgeschlossene Lampengehäuse und durch Abschirmung einen Abstrahlwinkel bis maximal 70 Grad haben. Wo möglich sollten Bewegungsmelder eingesetzt werden, eine Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten ist zu vermeiden. Auch Werbetafeln sollten nicht bei Nacht beleuchtet werden.
- Immissionsschutz:** Die Stadt Burgberheim macht von der Möglichkeit der § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplans ohne Emissionskontingent. Ein tagsüber mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 59,5 dB(A)/m² als im Sinne der DIN 18005-1, Kapitel 5.2.3 vergleichsweise uneingeschränktes Gewerbegebiet ist das im Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet in der westlichen Gewerbezone festgesetzte Gewerbegebiet dieses Gewerbegebiet aufgrund mit einem um 14 dB niedrigeren flächenbezogenen Schalleistungspegel von 45,5 dB(A)/m² nur gewerbegebietsüblich eingeschränkt.

Auf die zu beachtenden Grundsätze einer schonenden Bodenbearbeitung wird im Umweltbericht eingegangen.

Brandschutz: Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1 8/5 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand: 08.2000 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sind mindestens 96 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der konkrete Löschwasserbedarf für Industriebauten im Gewerbegebiet ergibt sich nach Ziffer 5. 1 der Industriebau-Richtlinie (IndBauRL). Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 versehen mit einer Sollbruchstelle, mit einem DIN DVGW Prüfzeichen und mit selbsttätiger Entwässerung einzubauen. Das Verhältnis Hydrantenflurhydranten (DIN 3221 mit Nenndruck DN 80; Hinweistafel erforderlich) zu Überflurhydranten soll maximal 2/3 Unterflur zu 1/3 Überflur betragen. Die Standorte von Hydranten sind im Benehmen mit dem Kreisbrandrat festzulegen. Soweit über das Hydrantenetz der notwendige Löschwasserbedarf nicht zur Verfügung gestellt werden kann ist dieser durch eine unabhängige Wasserversorgung (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230) zu sichern.

Straßenbegrenzung: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A-B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen empfehlen sich LED-Lampen mit maximal 2.700 K, die abgeschlossene Lampengehäuse und durch Abschirmung einen Abstrahlwinkel bis maximal 70 Grad haben. Wo möglich sollten Bewegungsmelder eingesetzt werden, eine Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten ist zu vermeiden. Auch Werbetafeln sollten nicht bei Nacht beleuchtet werden.

Immissionsschutz: Die Stadt Burgberheim macht von der Möglichkeit der § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplans ohne Emissionskontingent. Ein tagsüber mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 59,5 dB(A)/m² als im Sinne der DIN 18005-1, Kapitel 5.2.3 vergleichsweise uneingeschränktes Gewerbegebiet ist das im Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet in der westlichen Gewerbezone festgesetzte Gewerbegebiet dieses Gewerbegebiet aufgrund mit einem um 14 dB niedrigeren flächenbezogenen Schalleistungspegel von 45,5 dB(A)/m² nur gewerbegebietsüblich eingeschränkt.

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungserstellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{eq} ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

Für die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungserstellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Burgberheim, Rathausplatz 1, 91539 Burgberheim an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Burgberheim hat in der Sitzung vom 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ in der Fassung vom 16.09.2021 hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 27.12.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ in der Fassung vom 16.09.2021 hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 27.12.2021 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ in der Fassung vom 31.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 22.07.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplans Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ in der Fassung vom 31.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Burgberheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2022 als Satzung beschlossen.



Burgberheim, den

(Siegel) (1. Bürgermeister Matthias Schwarz)

7) Ausgefertigt

Burgberheim, den

(Siegel) (1. Bürgermeister Matthias Schwarz)

Burgberheim, den

(Siegel) (1. Bürgermeister Matthias Schwarz)

Burgberheim, den

(Siegel) (1. Bürgermeister Matthias Schwarz)



Übersichtslegeplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

Stadt Burgberheim
Rathausplatz 1
91593 Burgberheim

Bebauungsplan Nr. 32
Gewerbegebiet "Schwebheim Ost"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1 L	07.09.2022	15.09.2022	1173 - BP - 3

Planfassung: **Rechtsverbindliche Fassung**

Unterschrift des Planers:

Pilkenrather Str. 34
90459 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg PR 266
USt-IdNr. DE31598497

Tel: (0911) 99976-0
Fax: (0911) 99976-54
info@tb-markert.de
http://www.tb-markert.de

Stadtplaner · Landschaftsarchitekten