

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

█ █ █ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
Nutzungsschablone
 GI II Art der baulichen Nutzung, Nummer der Teilfläche
 Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 OK max. 15,00 m maximale Oberkante der baulichen Anlage
 a Bauweise
 LEK(I) 67 dB(A) LEK(N) 53 dB(A)
 LEK(I) maximales immissionswirksames Schallkontingenz tags, hier 67 dB(A)
 LEK(N) maximales immissionswirksames Schallkontingenz nachts, hier 53 dB(A)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB- § 1 bis 11 BauNVO)
 GI I Industriegebiet, hier Teilfläche I
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
 ① Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,8
 ② Geschosflächenzahl als Höchstmaß, hier 2,4
 OK max. 15,0 m Höhe der maximalen Oberkante der Gebäude oder Anlagen über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß, hier 15,0 m

Bauweise und -grenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22f BauNVO)
 a abweichende Bauweise
 — Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

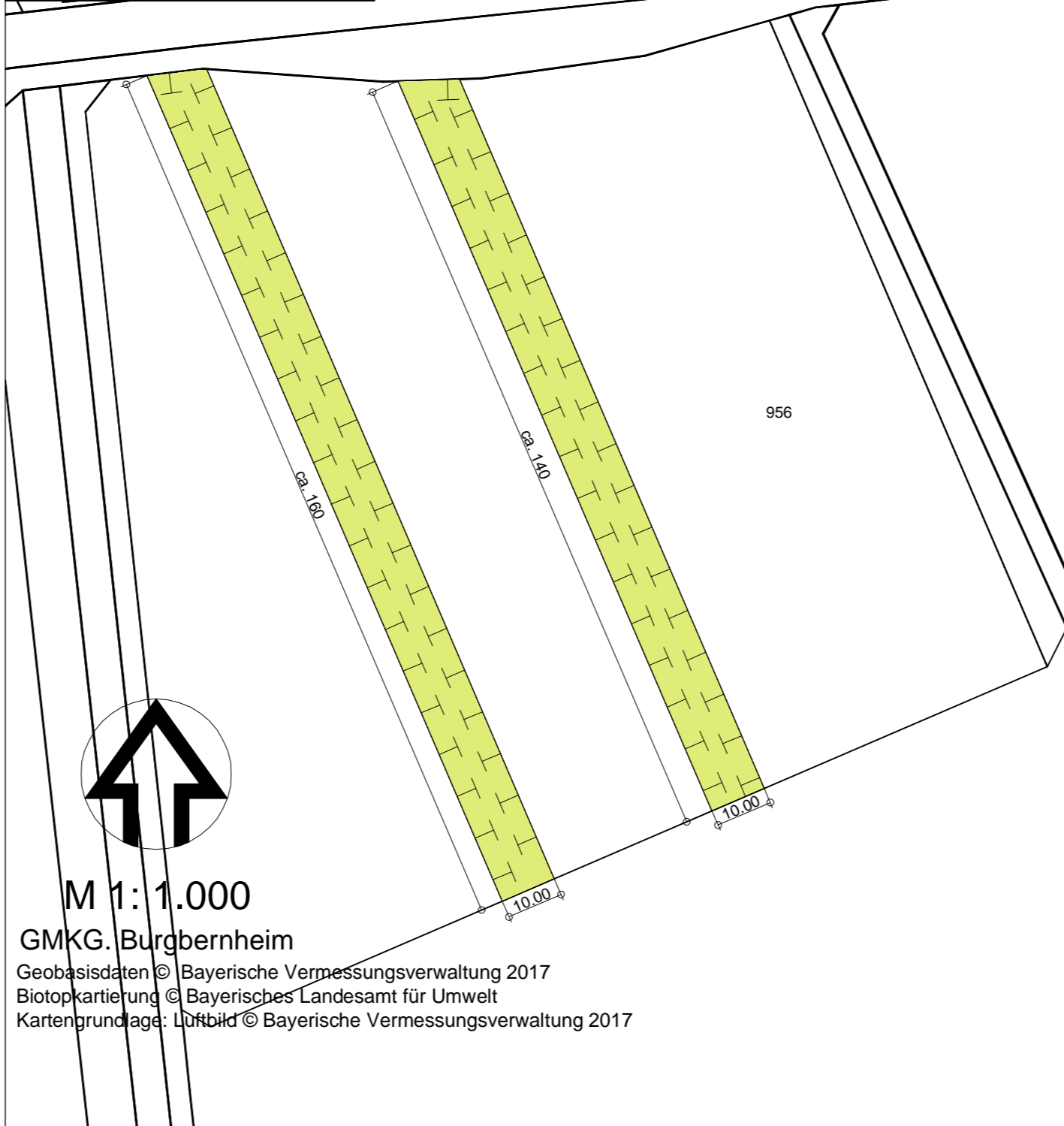
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 private Grünfläche
 öffentliche Grünfläche
 Fläche für CEF-Maßnahmen.

Anzupflanzende Bäume gemäß Artenliste A
 Anzupflanzende Sträucher gemäß Artenliste A
 Anzupflanzende Bäume gemäß Artenliste B
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 zu erhaltende Bäume und Sträucher

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

— vorhandene Flurstücksgrenzen
 917 Flurstücksnummer
 Maß in Metern
 Kartiertes Biotop mit Biotopnummer (Lage nach Ortsseite korrigiert)

CEF-Maßnahme

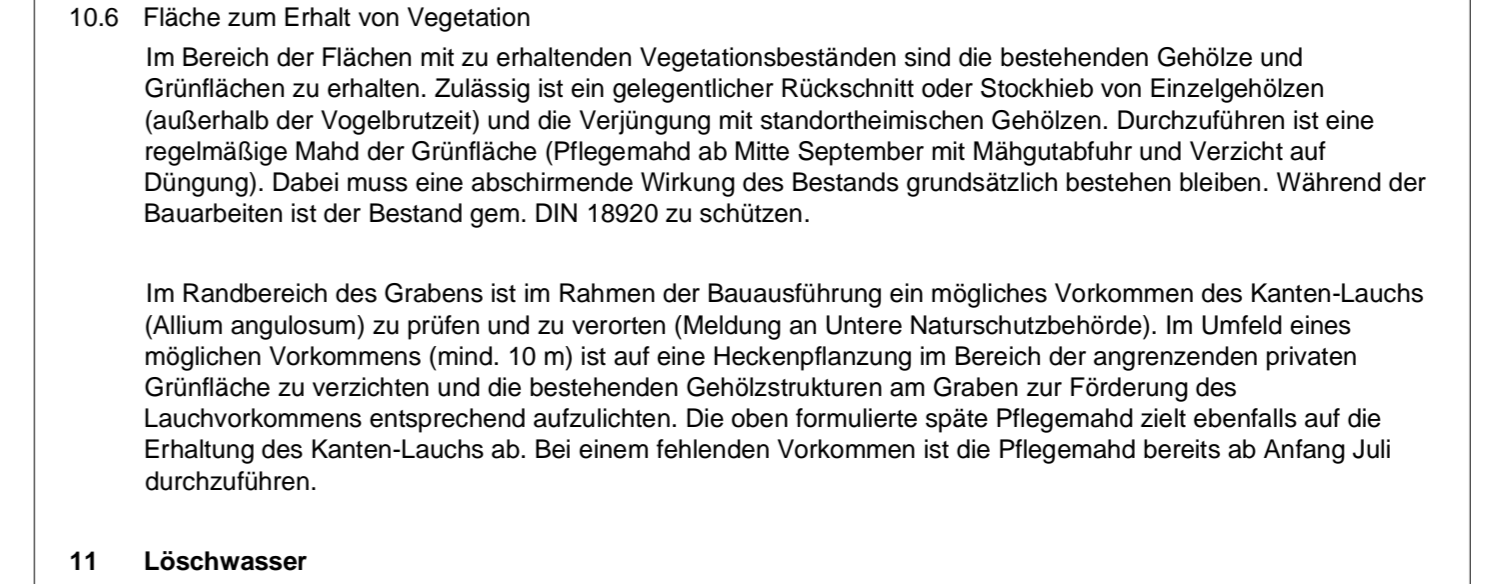


WEITERE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
 1 Gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung werden die Bauflächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
 2 Anlagen und Vorhaben sind nur zulässig, wenn deren Geräusche die im Planteil angegebenen Emissionskontingente LEK weder „tags“ (06:00 – 22:00 Uhr) noch „nachts“ (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. (siehe 8. Immissionschutz)
- 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**
 2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl sowie die max. Höhe der Oberkante des Gebäudes oder der Anlage bestimmt, soweit die zeichnerische Festsetzung dem nicht entgegensteht.
 2.2 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.
- Bauweise**
 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 begründenden Flächen. Die der Versorgung des Gebietes mit Energie (Strom, Gas, etc.) dienenden Anlagen sind auch innerhalb der zu begründenden Flächen zulässig.
- Dachgestaltung**
 4.1 Dacheneindeckungen 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 Werbeflyer 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 beeinträchtigt werden. Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung durch die Straßenbehörde. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
 5.3 Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder großem (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**
 6.1 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.
- Stellplätze**
 7 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Mitarbeiterstellplätze sind in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdichtem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben und keine wasserrechtlichen Belange dem entgegenstehen.
- Immissionschutz**
 8 Um die Belange des Schallschutzes umfassend in der Planung berücksichtigen zu können, wurde bereits im Vorfeld der Planung eine Schallkontingentermittlung durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt. Der Bericht Nr. 15.8314-b01a vom 01.07.2016 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die im Planteil angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder „tags“ (06:00 – 22:00 Uhr) noch „nachts“ (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Grünordnerische Festsetzungen**
 9.1 Die gehölzfreien privaten Grünflächen sind mit Saatgut regionaler Herkunft (Blühflächenmischungen) zu begrünen und extensiv zu pflegen.
 9.2 Öffentliche Grünflächen
 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Gehölzfreie Bereiche sind mit Saatgut regionaler Herkunft (Blühflächenmischungen) zu begrünen.
 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. Wuchsortung sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserundurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
 9.4 Begrünung von Stellplätzen
 Nicht überdachte Stellplatzflächen sind durch Baum- bzw. Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 10 Stellplätze ist ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem standortheimischen Laubbäum (Qualität: Hochstamm 3xv, StU 16-18, mB) oder 4 Sträuchern (Qualität: Straucher 2xv, 100-150) zu bepflanzen.
- 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 Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 5883, GmKG, Burgberheim, mit insgesamt 20.314 qm festgesetzt. Die Flächen befinden sich seit 2002 im Ökotopte der Stadt Burgberheim. Die Fläche Nr. 1 wird seit dem November 2017 verzinnt, die Fläche Nr. 2 wird bereits seit 2002 verzinnt, daher wurde eine ökologische Verzinnsung von 30 % (3% über max. 10 Jahre) angerechnet. Entwicklungsziel ist ein Laubmischwald. Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden. Maßnahmen zur Entwicklungspflege (z.B. Entnahmehöhe) sind ausschließlich in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Zwingend erforderliche Ausnahmen von dieser Regelung sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
 10.2 Pflanzgebote für Bäume im Straßenbereich
 Zur Eingrünung des Straßennetzes sind im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl B, siehe Begründung). Die Pflanzstellung 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.
 10.3 Pflanzgebote für Bäume
 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 Pflanzstellung 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 Qualität zu ersetzen.
 10.4 Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken
 Zur Begrünung des zukünftigen Ortsrandes sind im Bereich der dargestellten Heckenstandorte geschlossene, 3-reihige Baum-/Strauchhecken (mit einzelnen Überaltern) 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 Bepflanzung 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 Entloftung 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 3.000 qm Kompensationsfläche für die Felderliche nachzuweisen und deren Funktion der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt auf der Fl.Nr. 956, GmKG, Burgberheim und wird aufgrund der ökologischen Aufwertung zusätzlich als Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Entwicklungsziel sind zwei Ackerblühstreifen. Die Streifen sind zu Beginn ab Anfang August zu grubben, um lückige Bereiche zu schaffen. Die Ackerblühstreifen sind in den Folgejahren immer Anfang August zu mähen und im Turnus von 3 – 5 Jahren jeweils nach der letzten Mahd zu grubben.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Burgberheim hat in seiner Sitzung vom 23.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Industriegebiet Steinacher Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Der Stadtrat Burgberheim hat in seiner Sitzung vom 04.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „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 Öffentlichkeitsbeteiligung 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 08.09.2017 bis 11.09.2017 nach Bekanntmachung vom 02.08.2017 stattgefunden.
- 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 31.07.2017 bis 08.09.2017, mit Schreiben vom 26.07.2017 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2018 bis 12.02.2018 nach Bekanntmachung vom 15.12.2017 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2018 bis 12.02.2018 beteiligt.
- Der Stadtrat Burgberheim hat mit Beschluss vom 22.03.2018 den Bebauungsplan Nr. 29 „Industriegebiet Steinacher Straße“ in der Fassung vom 22.03.2018 als Satzung beschlossen.
 Burgberheim den
 1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3, Halbsatz 1 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.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Burgberheim den
 1. Bürgermeister

Stad Burgberheim
 Landkreis Neustadt a.d.Aisch - Bad Windsheim

Nr. 29 " 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 Emissionskontingierung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, Bericht Nr. 15.8314-b01b vom 08.05.2017)

Teil I, i.d.F. vom 22.03.2018

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Bökenbrink Planen & Beraten

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