



**WEITERE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
  - Gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung werden die Bauflächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauVO festgesetzt.
  - 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.
  - 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 Massenerhaltung
    - Müllverbrennungsanlagen und Biotogasanlagen
    - 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 Geschosflächenzahl sowie die max. Höhe der Oberkante des Gebäudes oder der Anlage bestimmt, soweit die zeichnerische Festsetzung dem nicht entgegensteht.
  - 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**
  - Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauVO. Gebäude sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Baugrenzen nicht überschritten werden.
  - Garagen und Nebenanlagen i.S.d § 14 BauVO 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.
- Dachgestaltung**
  - 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**
  - 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 Werbepylonen mit einer Höhe von max. 15 m zulässig. Diese sind im Bereich der Zufahrten zu errichten. 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 Straßenbaubehörde. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
  - Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, leuchtendem, pulsierendem oder gellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Lufttraum 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.
  - Die Außenbeleuchtung ist mit vollständig geschlossenen, UV-armen und energiesparenden Kaltlichtlampen mit nach unten gerichtetem Leuchtkegel auszuführen.
- Einfriedigungen**
  - Einfriedigungen 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**
  - Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken sowie zur Förderung der Versickerung von Regenwasser und aus Gründen des Bodenschutzes sind Mitarbeiterstellplätze in versickerungsfähigen sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.
- Immissionsschutz**
  - Im Plangebiet sind zum Schutz der bestehenden bzw. zukünftigen benachbarten Bebauung alle Betriebs- und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schall-Leistungspegel die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 nicht überschreiten. Dies gilt auch für die Änderung oder Erweiterung von Betriebsstellen und Anlagen.
  - Während des Baugenehmigungsverfahrens ist mittels Lärmgutachtens eines Lärmsachverständigenbüros die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente durch den Betrieb des sich ansiedelnden Unternehmens nachzuweisen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Private Grünflächen**  
Die gehörfreien privaten Grünflächen sind mit Saatgut regionaler Herkunft zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
  - Öffentliche Grünflächen**  
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
  - Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen**  
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegflächen 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 überdeckte 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: Sträucher 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)**
  - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches. Als Ausgleichsfläche 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 Ökotopte 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.
  - Pflanzgebot für Bäume im Straßenbereich  
Zur Eingrünung des Straßenraums sind im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindeststammhöhe 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.
  - Pflanzgebote für Bäume  
Zur Eingrünung des sicheren Baugbietes 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.
  - Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken  
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 Domsträuchern soll dabei mind. 50 % betragen (Artauswahl A, siehe Begründung).
  - 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 qm 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.
  - Fläche zum Erhalt von Vegetation  
Im Bereich der Flächen mit zu erhaltenden Vegetationsbeständen sind die bestehenden Gehölze und Grünflächen zu erhalten. Zulässig ist gelegentlicher Rückschnitt oder Stocktrieb 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 schützen.

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**  
ohne Maßstab!

**VERFAHRENSVERMERKE**

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.

C. 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 ..... 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 ..... stattgefunden.

E. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... nach Bekanntmachung vom ..... öffentlich ausgestellt.

F. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger 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 Industriegebiet Steinacher Straße" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

..... Burgbernheim den .....

1. Bürgermeister

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 .....

1. 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**

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

**Bökenbrink Planen & Beraten**

Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
Eckhard Bökenbrink, Stadtplaner SRL  
Herrngartenstraße 24  
Info@boekenbrink.com  
www.boekenbrink.com

90562 Kalchreuth  
Tel.: 0911 3682572  
Fax: 0911 3682570