



Ausfertigung ..... Änderung  
d. Bebauungsplanes  
genehmigt mit S v. ... 30.06.1998  
Az. 24-610-3/2  
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen  
I.A.



Rick  
Reg.-Rat

Der Markt Burgheim erläßt aufgrund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- der Planzeichenverordnung (Plan-ZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord - Erweiterung" in Burgheim**

als  
**SATZUNG**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

1. Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Art der Nutzung  
GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der Nutzung  
0,8 Grundflächenzahl  
1,6 Geschöflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baugrenzen  
O offene Bauweise  
Baugrenze  
SD Satteldach
- Verkehrsflächen  
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Stellplätzen und Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend 9.2; Standort in der Lage geringfügig veränderbar
- Grünflächen  
öffentliche Grünfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft  
extensive Wiesenfläche mit einzelnen Baumgruppen (Artenauswahl s. Punkt 9.2 der textl. Festsetzungen)  
Mähd einmal pro Jahr  
private Eingrünung als Pflanzgebot

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 123 Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Trafostation, Lage und Anzahl nach Bedarf
- RRB Regenrückhalteulde

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der Nutzung  
Der Geltungsbereich ist gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die gem. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Ihre Errichtung hat nach bzw. parallel mit der Errichtung der betrieblichen Gebäude zu erfolgen.  
Die Gewerbefläche muß in jedem Fall größer sein als die Wohnfläche.
- Abstandsflächen  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO).
- Baukörper  
Die Gebäudestellung der unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Baukörper hat parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße zu erfolgen.  
Neben freistehenden Einzelhäusern ist auch in profiliglicher Verlängerung mit dem Betriebsgebäude der Einbau von Wohnungen möglich.  
Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.
- Dächer  
4.1 Dachform: Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First  
4.2 Dachneigung: Betriebsgebäude: 7° - 30°, Einzelwohnhäuser: 32° - 37°  
4.3 Dachaufbauten: Betriebsgebäude: nicht zulässig. Einzelwohnhäuser: Dachaufbauten als einzelstehende Gauben mit einer Breite von je maximal 1,80 m zulässig. Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf pro Dachseite maximal 50% der gesamten Dachlänge betragen.
- Höhenlage und Höhen  
5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 40 cm über dem an das Grundstück angrenzenden Fahrbahnrand bzw. Gehsteig liegen.  
5.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.  
5.3 Die Wandhöhe, gemessen von OK natürliches Gelände an der tiefstgelegenen Gebäudeecke bis OK Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 7,0 m betragen.
- Geländeveränderungen  
Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 0,50 m zulässig.
- Einfriedungen  
Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist entlang der Einzäunung eine Strauchbepflanzung (s. 9.2) von mindestens 1,50 m vorzusehen.
- Stellplätze  
Private Stellplätze sowie Parkstreifen im Straßenraum sind wasserdurchlässig zu gestalten. Auf eine ausreichende Durchgrünung von Sammelstellplätzen ist zu achten.

- Grünordnung  
9.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu begrünen.  
Soweit nicht durch Planzeichen festgesetzt, ist je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 9.2).  
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.  
Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von jeweils 2,0 m ein privater Grünstreifen vorzusehen. Die privaten Grünstreifen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (s. 9.2) zu bepflanzen.  
9.2 Artenauswahl  
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:  
a) Bäume  
Acer platanoides Spitzahorn  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Betula pendula Sandbirke  
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere  
Obstbäume als Halb- und Hochstamm  
b) Sträucher  
Acer campestre Feldahorn  
Cornus max. Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuß  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hundsröse  
Salix caprea Salweide  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

- Wasserwirtschaft  
10.1 Abwasserintensive Betriebe sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.  
10.2 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
10.3 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.  
10.4 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern  
10.5 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.  
10.6 Es ist möglichst hohe Wasserrückhaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben (Dachbegrünung, Sickermulden, geringer Versiegelungsgrad).
- Immissionsschutz  
11.1 Im Geltungsbereich ist Nachtarbeit (in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) nicht zulässig.  
11.2 Betriebe, die erhebliche Staub-, Geruchs- und Schadgasemissionen aufweisen, sind nicht zulässig.
- Abfallentsorgung  
Im einzelnen Bauantrag müssen Standorte für Erfassungsgefäße für Wertstoffe und Restmüll in ausreichender Größe vorgesehen werden. Eine private Restmüllentsorgung über Dritte ist nicht zulässig.

13. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B16 sind nicht zulässig.

14. Im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 3572 der Gemarkung Burgheim werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Nord vom 26.11.1974 aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

**HINWEISE DURCH TEXT**

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluß wurde am 30.01.97 ortsbüchlich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 25.02.97 bis 05.06.97 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 03.02.98 als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Neuburg mit Schreiben vom 02.02.98 angezeigt.

Burgheim, den 10.02.98  
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ..... erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Neuburg, den ..... 1A

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 29.05.98 ortsbüchlich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolge der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Burgheim, den 18.06.1998  
(1. Bürgermeister Kaufmann)

**MARKT BURGHEIM, LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN**

**BP „GEWERBEGBIET NORD-ERWEITERUNG“ IN BURGHEIM**

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000**



ENTWURFSVERFASSER: WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH  
HOHENWARTER STR. 124  
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

PFAFFENHOFEN, DEN 20.03.1997

TEL.: 08441/84011 - 84013  
FAX.: 08441/81341  
22.07.1997  
30.09.1997  
16.12.1997

