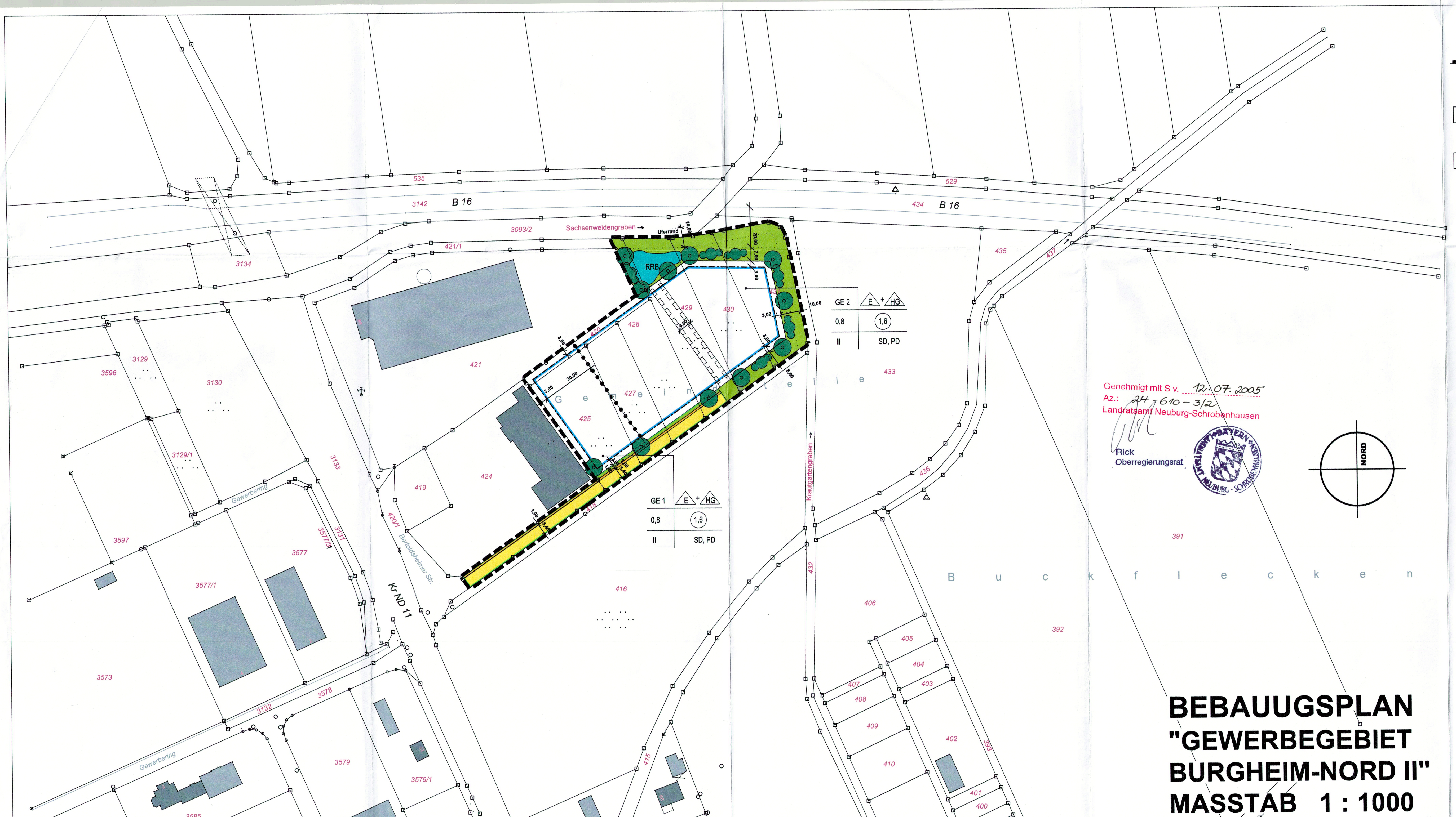




Genehmigt mit S. v. 12.07.2005
Az.: 24-610-3/2
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BURGHEIM-NORD II" MASSTAB 1 : 1000

- ## FESTSETZUNGEN
- GELTUNGSBEREICH**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Pkt. 1. werden zugelassen, nach Pkt. 2. und 3. sind ausgeschlossen.
Die zugelassenen Ausnahmen dürfen nicht vor der Errichtung der gewerblichen Gebäude errichtet werden.
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 werden nicht zugelassen
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl.
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6
als höchstzulässiges Maß der Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
 - BAUWEISE, BAUGRENZE**
offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zugelassen.
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO).
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Satteldach
Pultdach
 - GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FREIPLÄTZE**
5.1 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 profilgebender Verlängerung mit dem Betriebsgebäude der Einbau von Wohnungen möglich.
Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller oder reflektierender Ausfertigung unzulässig. Es sind nur bei einem maximalen Glanzgrad von 10-15 Einheiten bei einem Lichteinfall von 60° bei farbigen Metallbeschichtungen zulässig.
5.2 Dächer
5.2.1 Dachform: Satteldach oder Pultdach
5.2.2 Dachneigung: bei Satteldach: Betriebsgebäude: 7° - 30°, Einzelwohnhäuser: 7° - 45° bei maximal 4,0m Wandhöhe und 7° - 30° bei Wandhöhe über 4,0m
bei Pultdach: Betriebsgebäude: 7° - 15°, Einzelwohnhäuser: 7° - 15°
5.2.3 Dachfarbe: matt ziegelrot, rotbraun bis graubraun
5.2.4 Dachaufbauten: Sind auf Betriebsgebäuden nicht zulässig.
Auf Einzelwohngebäuden sind Dachaufbauten als einzelstehende Giebeln mit einer Breite von je maximal 1,80 m und ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf zusammen nicht mehr als ein Drittel der gesamten Dachlänge betragen und müssen mindestens 2,0 m Abstand vom Dachrand haben.

- Höhenlage und Höhen
5.3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden maximal 40 cm über dem an das Grundstück angrenzenden Fahrbahnrand bzw. Gehsteig liegen.
5.3.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu versehen.
5.3.3 Die Wandhöhe, gemessen von OK natürliches Gelände an der tiefstgelegenen Gebäudeecke bis OK Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 7,0 m bei Betriebsgebäuden und maximal 6,0m bei Wohngebäuden betragen.
- Geländeveränderungen
5.4 Geländeveränderungen
Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 0,5 m zulässig.
- Einfließungen
5.5 Einfließungen
Als Einfließungen sind nur transparente Zaunanlagen (keine Mauern) ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- VERSORGUNGS-, ABWASSERANLAGEN UND WASSERWIRTSCHAFT**
7.1 Die Versorgungs- und Abwasseranlagen dürfen nur unterirdisch über Erdleitungen erfolgen. Antennen und Satellitenempfänger sind möglichst zu vermeiden.
7.2 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
7.3 Abwasserintensive Betriebe sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.
7.4 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
7.5 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf den Straßengrund abgelassen werden.
7.6 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit als möglich auf dem Grundstück zu versickern.
7.7 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
7.8 Es ist möglichst hohe Wasserrückhaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben (Dachbegrünung, Stickermulden, geringer Versiegelungsgrad). Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit als möglich zu vermeiden.
- GRÜNPLÄTZE UND GRÜNORDNUNG**
Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot
Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:
Antenauswahl
Bäume
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Betula pendula
Sorbus intermedia
Carpinus betulus
Spitzahorn
Gemeine Esche
Stieleiche
Winterlinde
Sanddorn
Schwedische Mehlbeere
Hainbuche
Sträucher
Acer campestre
Cornus max.
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Viburnum opulus
Feldahorn
Kornelkirsche
Hartiegele
Haseleib
Weißdorn
Liguster
Rote Heckenkirsche
Faulbaum
Hundsrose
Salweide
Gemeiner Schneeball
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 Pflanzzeichen festgesetzt, ist je 800 m² angelegene Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Antenauswahl Pflanzgebot). Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

- STELLPLÄTZE**
Private Stellplätze sind wasserdrainagefähig zu gestalten.
Auf eine ausreichende Durchgrünung von Sammelstellplätzen ist zu achten.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
Maßzahlen in Meter
Fläche mit Leitungsrecht
Abfallentsorgung
Im einzelnen Bauantrag müssen Standorte für Erfassungsfässer für Wertstoffe und Restmüll in ausreichender Größe vorgesehen werden. Eine private Restmüllentsorgung ist zulässig. Sie sind harmonisch in die Dachfläche bzw. das Fassadenbild zu integrieren und nicht willkürlich asymmetrisch anzuordnen.
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 16 sind nicht zulässig.
Aufgeständerte Sonnenkollektoranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche von Betriebsgebäuden bis zu einer Aufständerhöhe von 1,50 m ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind harmonisch in die Dachfläche bzw. das Fassadenbild zu integrieren und nicht willkürlich asymmetrisch anzuordnen.
Werbeanlagen dürfen nur auf der Zufahrtseite sowie entsprechende zentrale Sammel-schilder bei der Gewerbegebietszufahrt errichtet werden. Fahnenmasten und Pylonen sind nicht zugelassen.
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurstücknummer
vorhandene Wohngebäude
vorhandene Nebengebäude
Trafostation, Lage und Anzahl nach Bedarf
Regenrückhaltebecken
öffentliche Verkehrsfläche, mit Breitenangaben der Fahrbahn, Gehweg und Grünstreifen
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 LEV angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandanschlüssen an 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.
Von den umliegenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Emissionen, insbesondere Geruchsemissionen zu erwarten und hinzunehmen. Bewirtschaftungsauflagen für die landwirtschaftlichen Flächen werden nicht getroffen.
Emissionen von der direkt nördlich vorbeiführenden Bundesstraße B 16 sind hinzunehmen und zu dulden.

- ## VERFAHREN
- Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 11.02.2003
 - Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an den Gemeindeflecken am 12.02.2003
 - Beschluß über die Billigung und Auslegung des Bebauungsplanes vom 20.05.2003
 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung (§ 3, Abs. 2 BauGB) vom 02.06.2003 bis 04.07.2003
 - Beschluß über die Billigung und 2. Auslegung des Bebauungsplanes vom 18.05.2004
 2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung (§ 3, Abs. 2 BauGB) vom 27.05.2004 bis 01.07.2005 u. 18.03.05 bis 25.04.2005
 - Satzungsbeschlüsse
Der Marktgemeinderat Burgheim hat mit Beschluß vom 27.05.2004 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Burgheim - Nord II" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Burgheim, den 25.05.2005
Kaufmann
1. Bürgermeister
 - Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Burgheim - Nord II" mit Beschluß vom 12.07.2005 genehmigt (§ 11 BauGB).
Neuburg, den 12.07.2005
Kaufmann
1. Bürgermeister
 - Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 08.03.2005 im Amtsblatt der Marktgemeinde Burgheim bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Burgheim - Nord II" ist damit rechtsverbindlich.
Burgheim, den 09.08.2005
Kaufmann
1. Bürgermeister
- ## SATZUNG
- für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Burgheim - Nord II"
- Die Marktgemeinde Burgheim erläßt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986, des § 2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch i. d. F. vom 23.04.1993, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 18.04.1994 sowie der Planzeichenverordnung (PlanV 80) i. d. F. vom 18.12.1980 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 06.01.1993 den vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen mit Beschluß vom 12.07.2005 genehmigten Bebauungsplan für das "Gewerbegebiet Burgheim - Nord II" als Satzung.
- Für das "Gewerbegebiet Burgheim - Nord II" gilt der vom Architekturbüro Obel - Zimmermann und Partner GbR, Freie Architekten BDA, Teutonenweg 10, 86609 Donauwörth, gefertigte Bebauungsplan vom 07.04.2003 mit den Planzeichnungen und den damit verbundenen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 07.04.2003.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.
- Burgheim, den 09.08.2005
Marktgemeinde Burgheim
Kaufmann
1. Bürgermeister



GEMEINDE MARKT BURGHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BURGHEIM-NORD II"

Zu diesem Bebauungsplan gehört
- die Begründung vom 07.04.2003,
Änderungsfassung vom 08.03.2005

Planung:
Obel - Zimmermann und Partner GbR
Freie Architekten BDA
Teutonenweg 10, 86609 Donauwörth

Donauwörth, den 07.04.2003
Änderungsfassung vom 08.03.2005

0214