

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Burgheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 und § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 u. BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2020-1-1-), Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), jeweils in der neuesten Fassung, folgende Satzung:

A. Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

- GE 2.1 Gewerbegebiet §8 BauNVO 1990
Unzulässig sind Vergnügungsstätten nach § 8 BauNVO Abs.(3) Punkt 3

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) BauNVO 1990
GFZ 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) BauNVO 1990
WH 3.3 Wandhöhe maximal 7,00 m zulässig
FH 3.4 Firsthöhe maximal 12,00 m zulässig
II 3.5 Zahl der Vollgeschosse max. II

4. Bauliche Ordnung

- 4.1 Baugrenze
4.2 Bauweise
abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50 m sind zulässig. Die Gebäudestellung der unmittelbar an öffentlichen Straßenraum angrenzenden Baukörper hat parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße zu erfolgen.
4.3 Aufschüttung
OK FFB = 391,29 mÜNN
Die Oberkante des Erdgeschosslufbodens darf max. 25 cm über dem an das Grundstück westlich angrenzenden Fahrbahnrand (Bertoldshemerstr. ND 11) bzw. Gehsteig liegen. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m zulässig.



Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Burgheim-Nord III" Gemarkung Burgheim

Geltungsbereich B Ausgleichsfläche

5. Dächer

- DN 5.1 Dachneigung 0° - 26°
Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Krüppelwalm ist unzulässig.
5.2 Dachfarbe
Die Dachfarbe der Dachziegel wird mit matt ziegelrot, rotbraun bis graubraun festgelegt.
Die Farbe der Blech- und Folienächer wird in grau bis rotbraun festgelegt.

6. Fassaden und Werbeanlagen

- 6.1 Aussenwände:
Aussenwände sind als hellgestrichene Wände oder mit Holz- oder Tafelverkleidungen auszuführen. Sockel sind im selben Farbton zu halten. Holzflächen sind in hellen bis mittleren Farbblößen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.
6.2 Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, daß sie sich nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen.
Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
Grelle oder kontrastreiche Farbgebung ist unzulässig.
Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein.
6.3 Werbeanlagen an Gebäuden:
Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
Sie dürfen in Ihrer Größe max. 10% der jeweiligen Fassade überdecken.
6.4 Freistehende Werbeanlage, wie z. B. Pylon ist nur an der mit X gekennzeichneten Stellen zulässig.
Maximale Höhe 9,50m. Maximale Werbefläche auf dem Pylon 12m².

7. Grünordnung

- 7.1 private Grünfläche
7.2 öffentliche Grünfläche
7.3 zu pflanzender Baum
7.4 zu pflanzende Sträucher

7.5 Die vorgesehene Freiflächenentwicklung mit Anlage der festgesetzten Grünflächen und den damit verbundenen Anpflanzungen sind, anhand qualifizierter Freiflächenentwicklungspläne mit Pflanzschema und genauen Pflanzlisten, im Bauantrag nachzuweisen. Die Pläne sind von einer i.d. Sparte fachlich qualifizierten Person, z.B. Landschaftsarchitekt, zu erstellen.
Die Anlage der Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

7.6 In der öffentlichen Grünfläche zwischen Bertoldshemer Straße und geplantem Fuß- und Radweg sind Bäume gemäß Festsetzung 7.10 im dargestellten Umfang zu pflanzen. Sicherfordernisse zugunsten der Verkehrssicherheit sind dabei zu berücksichtigen. nicht anderswertig bepflanzte Flächen sind mit einer geeigneten kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. RSM 04 von Rieger-Hofmann) einzusäen.

7.7 Die unbepflanzten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt notwendig für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerfläche erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten. Stell- und Lagerplätze über 100 qm Größe sind durch Pflanzstreifen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Auf dem Baugrundstück ist je angefangenen 500 m² der Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau zu pflanzen; Arten gem. Festsetzung 7.10.

7.8 Die private Grünfläche am Ostrand des Gewerbegebiets ist auf 80% der Gesamtlänge mit einer zweireihigen Hecke aus Sträuchern gemäß Festsetzung 7.10 bei einem Pflanzabstand von 1,25 m x 1,25 m zu bepflanzen. Bäume gemäß Festsetzung 7.10 sind im planlich dargestellten Umfang in die Pflanzung einzubringen. Der Südrand des Gewerbegebiets ist dort, wo Gebäude angrenzen, auf 85% seiner Länge, in den restlichen Abschnitten zu 50% der Länge mit einer Hecke aus Sträuchern gemäß obigen Gebot zu bepflanzen. Die nicht anderswertig bepflanzten Flächen sind mit einer geeigneten kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. RSM 03 von Rieger-Hofmann) einzusäen.

7.9 PKW-Stellplätze sind durch Bäume - Arten gem. Festsetzung 7.10 zu untergliedern. Dabei ist pro 6 Stellplätzen mindestens 1 Baum auf mind. 1,5 m breiten Grünstreifen anzuordnen. Die hiernach zu pflanzenden Bäumen sind auf das flächenbezogene Pflanzangebot (500 m²) anrechenbar. Zwischen einer Doppelreihe von Stellplätzen ist ein mind. 1,5 m breiter Streifen mit Sträuchern anzulegen. Durch den Einbau von tragfähigem Baumsustrat auf einer Fläche von mind. 4x4 m sind Einschränkungen der Wuchsbedingungen aufgrund der geringen Breite des Grünstreifens spürbar zu kompensieren.

7.10 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher
Großbäume (1. Wuchsklasse, Sol. Hochstamm 3x verpflanzt, STU 16-18)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche Quercus robur - Eiche
Tilia cordata - Linde (jeweils auch in grünlaubigen Sorten zulässig)

Kleinkronige Bäume (2. Wuchsklasse, Sol. Hochstamm 3x verpflanzt, STU 14-16)
Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aria - Mehlbeere Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Prunus avium - Vogelkirsche (auchSorte) Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus domestica - Speierling Sorbus torminalis - Eisbeere
Sorbus x thuringiaca - Thür. Mehlbeere Sophora japonica - Schnurbaum
(jeweils auch in grünlaubigen Sorten zulässig)

Straucharten (Str. 2x verpflanzt 60-100 cm bzw. 100-125)
Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Hartrieگل
Corylus avellana - Haselnuss Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Frangula alnus - Faulbaum Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe
Prunus mahaleb - Steingewächsel Rosa spec. - Wildrosen in Arten
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - Holunder Syringa vulgaris - Flieder

7.11 Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken laut AGBGB Art.48 einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden.

7.12 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu gestalten, soweit dies wasserrechtlich zulässig ist.

7.13 Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind nur als transparente Zaunanlagen (keine Mauern) ohne Sockel, beispielsweise Stabmattenzäune mit einer Höhe von maximal 1,60 m zugelassen.

7.14 Der Freiflächenentwicklungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Dieser ist mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege abzustimmen.

8. Erschließungs- und Versorgungsflächen

- 8.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
8.2 Einfahrbereich

9. Sonstiges

9.1 Genehmigungsfreistellung
Gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

10. Schallschutz

10.1 Gesondertes Immissionsschutzgutachten

Gewerbegebäude

I. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	emittierende Fläche in m²	Emissionskontingente L _{ex} in dB(A) je m²	
		Tag	Nacht
GE-Gebiet	6.044	63	48

Für die nachfolgend genannten Immissionsorten gelten Zusatzkontingente L_{ex}, um welche die Emissionskontingente L_{ex} während der Tages- und Nachtzeit erhöht werden können:

Immissionsort	Zusatzkontingent L _{ex} in dB(A)	
	tags	nachts
Fl.Nr. 425 (IO 1)	6	6
Fl.Nr. 3577 (IO 2)	9	9
Fl.Nr. 3578 (IO 3)	6	6
Fl.Nr. 3588(1) (IO 4)	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in obiger Tabelle genannten Immissionsorte j_{ex} durch L_{ex} + L_z zu ersetzen ist.

11. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der kl. Paar. Gem. § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Es muss gewährleistet sein, dass das Retentionsvolumen im Planungsgebiet bestehen bleibt. Das Volumen der Auffüllung im Bereich des Baufeldes ist in gleichem Maße im östlichen Grünstreifen in Form einer Mulde abgetragen und wieder mit Oberboden belegt.

Das Baugebiet soll mit einem Freibordmaß von 0,50m auf mind. 391,03 m ü. NN aufgefüllt werden. Bei der geplanten Ausgleichsmaßnahme darf kein Grundwasser freigelegt werden. Falls dabei Grundwasser aufgedeckt werden sollte, ist die Ausgleichsmaßnahme entsprechend weniger tief und in der Fläche dafür größer auszuführen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Genehmigungs- und Ausführungsplanung und ist vom Unternehmer stets in der Funktion zu erhalten.

Der ermittelte 100-jährige Hochwasserstand der kleinen Paar liegt bei 390,53 mÜNN.



- 11.1 Flächen für Abgrabungen
flächige Abgrabung um 70 cm in Form einer Mulde mit einem Böschungswinkel von 45°, entspricht auf einer Länge von 59 m und einer Breite von 8,60 m ca. 350 kbm.



- 11.2 Flächen für Aufschüttungen
Aufschüttung im Bereich des Baufeldes um ca. 300 kbm auf OK FFB = 391,29 mÜNN

12. Ausgleichsfläche

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 2.990 qm Ausgleichsfläche notwendig. Der Ausgleich erfolgt extern auf Fl.Nr. 1687, Gemarkung Burgheim.

Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken laut AGBGB Art.48 einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden.

B. Hinweise:

1. Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

2. Sonstige Planzeichen

- 488 2.1 Flurnummer
2.2 Grenzen mit Grenzpunkt

3. Wasserwirtschaft

Das Vorhaben ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

3.1 Abwasser

Die Gebäude müssen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

3.2 Niederschlagswasser

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsverhalten, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

3.3 Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nicht zugestimmt werden. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-Stellplätzen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M165 möglichst über belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M135 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Desweiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENWG und TRENNOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

4. Allgemein

Der Bauwerber hat frühzeitig bei der Marktgemeinde nachzufragen, inwieweit im Bereich seines Bauvorhabens etwaige Leitungen etc. vorhanden oder geplant sind.

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasserversorgung werden weiterhin beachtet. Die betroffenen haben sich im Falle eines Hochwassers frühzeitig zu informieren. Die Bauvorsorge wird durch bauliche Maßnahmen, hier durch die Anhebung des Geländes sichergestellt. Die Risikovororge kann durch eine dementsprechende Versicherung betrieben werden.

Förderungsmaßnahmen zugunsten von Vögeln:
An Bäumen und Gebäuden sind zudem Nistgelegenheiten für Vögel (u.a. durch Einbau von Nistbausteinen für Halbhöhlerbrüter) zu schaffen.

Grasdächer / begrünte Flachdächer werden empfohlen.

Hinweise zur Nutzung regenerativer Energiequellen:

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...). (LEP 1.3.1 (G)). Potentiale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 6.1 (G)). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)).

Je nach Höhe der elektrischen Leistungsanforderung der anzusiedelnden Gewerbegebiete kann erforderlich werden, dass eine Versorgung aus der bestehenden Transformatorstation nördlich des Gewerbegebietes nicht mehr möglich ist und der Bau einer neuen zusätzlichen Transformatorstation im Geltungsbereich notwendig wird.

Im Bereich entlang der Bertoldshemerstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplante Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich planter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Die Sicherstellung, dass durch den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist zu gewähren.

Im Planungsbereich bestehen bereits Erdgasleitungen, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern sind.

Durch Baumaßnahmen, Einfriedungen oder ander Sichthindernisse darf die bestehende Sichtsituation keinesfalls so verschlechtert werden, dass die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird hier sind entsprechende Sichtdreiecke freizuhalten, die von einem Ingenieurbüro geprüft werden sollen.

Die künftigen Bauwerber sind auf Ihre Duldungspflicht bezüglich Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen.

Der Marktgemeinderat Burgheim hat in seiner Sitzung am 30.07.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Burgheim-Nord III" gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Burgheim-Nord III" einschliesslich Begründung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.08.2013 bis 10.09.2013 im Rathaus von Burgheim öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2013 am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Burgheim-Nord III" einschliesslich Begründung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2014 bis 11.03.2014 im Rathaus von Burgheim öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.2014 am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Burgheim-Nord III" einschliesslich Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.03.2014 bis 03.04.2014 im Rathaus von Burgheim öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2014 am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Burgheim-Nord III", einschließlich Begründung in der Fassung vom 15.04.2014 wird hiermit ausgefertigt.
Burgheim, 16.04.2014

Albin Kaufmann
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 16.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Burgheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) Burgheim, 16.04.2014

Albin Kaufmann
1. Bürgermeister

MARKT BURGHEIM

Bebauungsplan und
Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet Burgheim-Nord III"



Originalmaßstab : 1 : 1000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Planfertiger:
Mayr Bau
Ingolstadt GmbH
Brückenkopf 8 ½
85051 Ingolstadt

Gezeichnet: 30.07.2013 - A. Wille
Geändert: 21.01.2014 - A. Wille
18.03.2014 - A. Wille

Albin Kaufmann
1. Bürgermeister

Burgheim,