

Änderung - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet Fl.Nr. 1098 Gemarkung Burggen



Präambel

Die Gemeinde Burggen erläßt aufgrund § 9 <javascript:baurecht('baugb', 'br0009.htm')> und § 10 <javascript:baurecht('baugb', 'br0010.htm')> des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 <javascript:baurecht('baybo', 'bo9.htm')> der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. SS32) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Durch den Bewilligungsbeschluss der Gemeinde Burggen vom 28.06.2011 wird der bisher gültige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet geändert bzw. ergänzt, so dass er wie nachstehend lautet:

A) Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet
Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 <javascript:baurecht('bauvo', 'br0008.htm')> BauNVO festgesetzt.
Gem. § 1 <javascript:baurecht('bauvo', 'br0008.htm')> Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 <javascript:baurecht('bauvo', 'br0008.htm')> Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) und die Ausnahme des § 8 <javascript:baurecht('bauvo', 'br0008.htm')> Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung

- Geschosflächenzahl GFZ: 0,6
- Grundflächenzahl GRZ: 0,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Höchstzulässige Wandhöhe und Dachüberstand
Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Außenseite der Außenwand, darf das Maß von 7,00 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe bei Pultdächern, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis Oberkante des Firstes, darf maximal 10,00 m betragen. Bei Gebäuden mit Pultdach bezieht sich die höchstzulässige Wandhöhe auf die traufseitige Wand. Die Mindesthöhe für die Unterkante des Dachüberstandes an der Traufseite beträgt 2,00 m gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte. Die Dachüberstände werden nordsüdlich auf maximal 2,00m und südsüdlich auf maximal 1,00 m festgesetzt, gemessen im Verlauf der Dachneigung.

3.5 Höhen
Bei allen Gebäuden im Geltungsbereich wird die maximale Höhe der Oberkante Bodenplatte auf 0,5 m über natürlichem Gelände festgelegt.

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Baugrenze

5. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Verkehrsflächenbegrenzungslinie

7. Grünordnung (überholt 31.8.01, wird vom Landschaftsplaner bearbeitet) s. Plan

7.1 Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

7.2 Private Grünfläche (Ortsrandeinguirung)

7.3 zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Lagefestsetzung zum Aufbau eines Straßenbegleitgrüns

B= Acer pseudoplatanus Bergahorn, Qualität STU 14-16m B; T= Tilia cordata, Winterlinde, Qualität STU 10-12m B;

7.4 bestehende Bäume

7.5 Entlang der Zäune bzw. Grenzen zwischen den Grundstücken sind freiwachsende Gehölze (Strauchgruppen) einzellig zu pflanzen, soweit dies baulich und verkehrstechnisch sinnvoll und möglich ist.

7.6 Die privaten Freiflächen, die nicht für den betrieblichen Ablauf benötigt werden, sind unter Hinweis auf Art. 5 <javascript:baurecht('baybo', 'bo1.htm')> BayBO als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Anfallender Oberboden ist wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischenzulagern.

7.7 Für je vier Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen. Qualität siehe Ziffer 7.9(1) und (2) Alternativ dazu ist auch eine Bepflanzung mit Sträuchern möglich.

7.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf der hierfür festgesetzten Fläche soll durch Pflanzung und natürliche Sukzession ein Gehölzbestand entwickelt werden. Zur Unterstützung ist ein Initial- und Rahmenpflanzung mit Gehölzen gemäß Zif. 7.9.1(2), (3) u. (4), vorgesehen. Die Fläche ist mit Sträuchern in biologisch sinnvoller und landschaftlich geeigneter Weise zu bepflanzen.

7.9 Gehölzarten und Qualitäten

7.9.1 Liste für die privaten Grünflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse/Mindestqualität: Solitär 2x v.m.B. 12-14cm

Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winterlinde

Acer pseudoplatanus Bergahorn

(2) Bäume der 2. Wuchsklasse/Mindestqualität: Solitär 3x v.H. 250-300 cm

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Acer campestre Feldahorn

Sorbus aucuparia Vogelbeere

Prunus avium Vogelkirsche

Betula pendula Birke

Carpinus betulus Hainbuche

(3) Obstgehölze/Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm/Äpfel: geeignete Sorten/Berner Rosenapfel/Croncels/Klarapfel

Sterrerette/Glochenapfel/Birnen: geeignete Sorten/Clapps Liebling/Gallerts Butterbirne/Kirsche: geeignete Sorten/Hedelfinger

(4) Sträucher/Mindestqualität: 2x v.H. 60 - 100 cm/Cornus mas Kornelkirsche/Cornus sanguinea Roter Hartriegel/Corylus avellana

Walnhassel/Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn/Evonymus europaeus Pfaffenhütchen/Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

(5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen: Mindestqualität: 2x v.H. 60 - 100 cm/Abies concolor Grautanne/Abies koreana

Korea-Tanne/Abies nordmanniana Nordmanns-Tanne/Cedrus atlantica Blauzeder/Glaucocypripis Scheinzypressenalle Arten

und Sorten/Juniperus media Zuchtform des Wacholders/Picea omorika Omorika-Fichte/Picea pungens 'Glaucocypripis' Blau-Fichte

Pseudotsuga menziesii Douglasie/Taxus media Zuchtform der Eibe/Thuja occidentalis Abendländischer Lebensbaum/Thuja plicata Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (Fagus sylvatica

Atropinica etc.) sowie Kirsche (Prunus cerasifera).

7.10 Ausgefällene Bäume und Sträucher nach Ziffer 7.3, 7.5 und 7.7 sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen in der genannten Qualität.

7.11 Fensterlose Fassaden mit mehr als 20 m² Fläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7.9.1 Liste für die privaten Grünflächen

8. Gestalterische Festsetzungen:

8.1 Fassadengestaltung:

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur folgende Materialien zulässig:

Verputzte Mauerflächen, Holzverkleidungen, Metallfassaden, Sichtbeton für untergeordnete Bauteile und nichtverspiegeltes farbloes Glas. Metallfassaden müssen in Kombination mit Holzverschalung erfolgen, wobei der sichtbare Metallanteil einschließlich Tore nicht mehr als 2/3 betragen darf.

8.2 Dächer

8.2.1 Es sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

8.2.2 Es sind nur Dachneigungen von 15 - 27° zulässig

8.2.3 Die Eindeckung hat mit Dachsteinen in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Gauben und Dachauschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Bei vollflächiger Dachnutzung zur Erzeugung von Energie durch Photovoltaik darf die Eindeckung auch mit Trapezblech erfolgen.

8.3 Baukörpergrundform:
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, deren Traufseite mindestens 1/5 länger sein muß als die Giebelseite. Bei Gebäuden mit Pultdach wird die maximale Gebäudetiefe auf 16,00 m festgelegt.

9. Werbeanlagen:

Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, daß die Attika- bzw. Traufhöhe nicht überschritten wird. Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

10. Einfriedungen:

Die Einfriedungen im Geltungsbereich dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

11. Versiegeln von Flächen auf den Bauparzellen:

Alle Lagerflächen und Stellplätze sind wasserundurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind nur für Erschließungsstraßen und Arbeitsflächen im Freien zulässig, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

12. Sichtdreiecke:

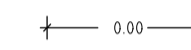
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung über 0,8 m Höhe, bezogen auf die Straßenmitte, freizuhalten. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

13. Immissionsschutz:

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallemissionspegel von:

tagsüber 60 dB/m²
nachts 45 dB/m² nicht überschreitet.

14. Maßzahlen in Meter



15. Abstandflächen

Es gelten die Abstandflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 <javascript:baurecht('baybo', 'bo1.htm')> Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz).

16. Versorgungsfläche (hier: Kompakt-Trafostation)



17. LEW-Fernmeldekabel



18. Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig und oberflächennah innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.

19. Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Kr WM 12 und Kr WM 3 ein. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrVG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu den oben genannten Straßen sind nicht zulässig.

B) Hinweise:

1. Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,71 kN/m² waagerechter Grundfläche anzusetzen.

2. Mit den Bauanträgen sind - soweit erforderlich - Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

3. Pflanzabstände:

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

4. Sichtdreiecke:

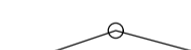


Die Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art über 0,80 m freizuhalten (Art. 29 Abs. 2 BayStr.VG)

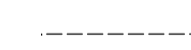
5. Flurstücksnummern



6. bestehende Flurstücksgrenzen



7. Parzellierungsvorschlag



8. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich zu melden.

9. Kabelverteilerschranke sollen so an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, daß die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.

10. Hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes sind

- folgende Punkte zu beachten:
- die Zufahrtsstraßen nach DIN 14090 müssen auf eine Achslast von 10 t ausgelegt sein.
- verkehrsberuhigende Maßnahmen, dürfen die Beweglichkeit von Rettungsfahrzeugen nicht behindern
- in Abständen von 80 m müssen Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von mind. 800 l/min installiert werden

11. Vom Planungsgebiet aus sollen keine schädlichen Emissionen und Gegenstände durch Windverfrachtung auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelangen.

C) Verfahrensvermerke

- Beschluß zur Änderung: 31. Mai 2011
- Bekanntmachung über die Absicht den BPlan zu ändern: 03.06.2011 bis 04.07.2011
- Beschluß über geänderte Planung, Billigungs- und Auslegungsbeschuß: 28.06.2011
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 01. Juli 2011 bis 01. August 2011
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 01. Juli 2011 bis 01. August 2011
- Öffentliche Auslegung: 01. Juli 2011 bis 01. August 2011
- Satzungsbeschuß: 09. August 2011
- Ausgefertigt am 10. August 2011 rechtskräftig nach erfolgter Bekanntmachung am

1. Bürgermeister

Schuster

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet Fl.Nr. 1098 Gemeinde Burggen

aufgestellt: 21.06.2000

geändert: 11.10.2000

geändert: 27.03.2001

geändert: 19.09.2001

geändert: 28.06.2011

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing (FH) Norbert Lupelow

Planungsbüro Lupelow

Sandgrubenstraße 3

86971 Peiting

Tel.: 08861 - 256 27 90

Fax: 08861 - 256 27 92