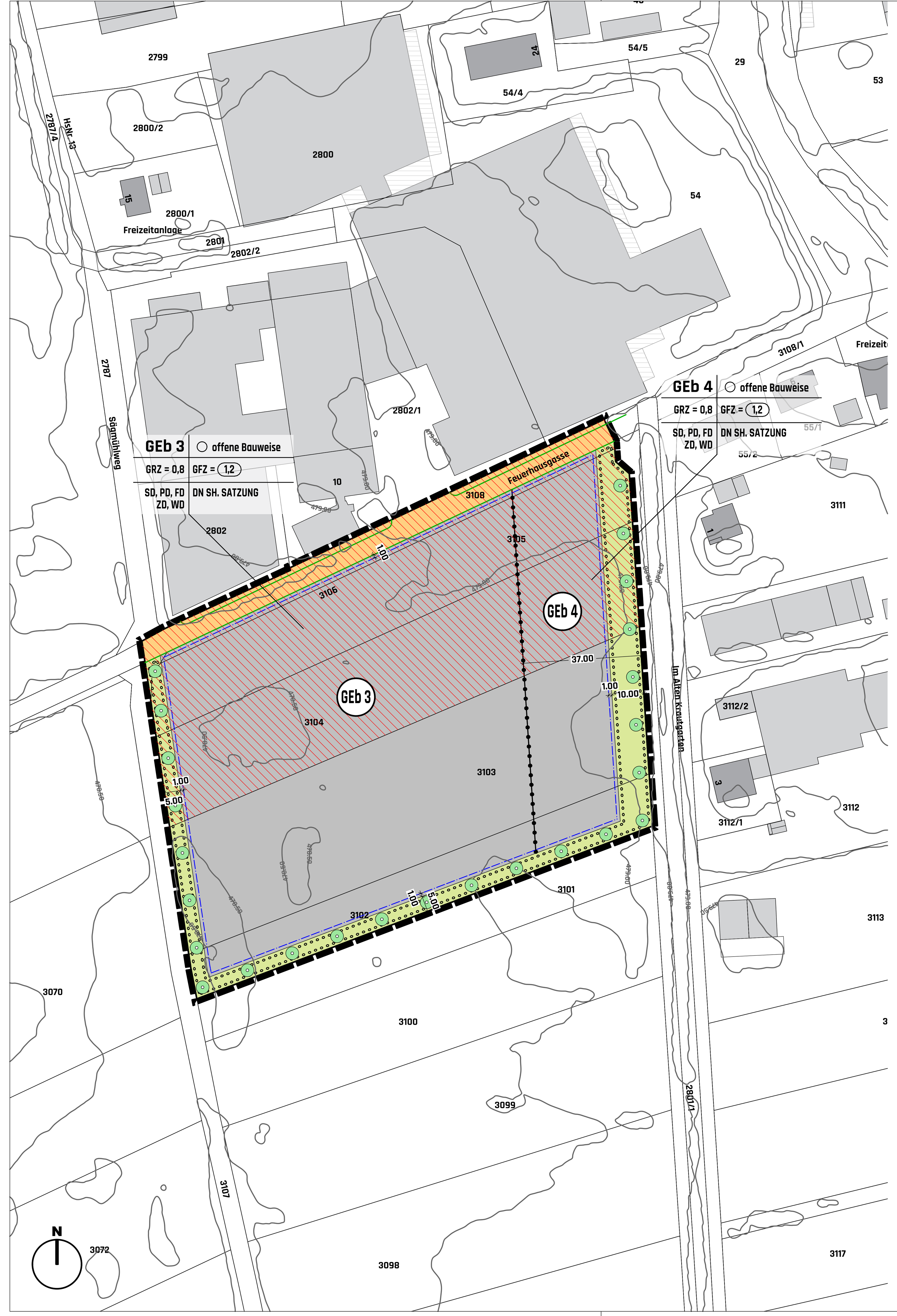


ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEb 3 und GEb 4

Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, sind zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahlen GRZ

GEb 3 & GEb 4 **maximal 0,8**

Geschoßflächenzahlen GFZ

GEb 3 & GEb 4 **maximal (1,2)**

Höhenlage der baulichen Anlagen

Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.
Für die maximalen Höhenlagen der einzelnen Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.
Hinsichtlich der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser ist die Oberkante des Fertigfußbodens im EG von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante bzw. über Gelände anzunehmen.

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist Oberkante das Gebäudes = OK Attika bzw. First.

Gebäudehöhe (OK Attika bzw. Firsthöhe)
gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Attika bzw. Firsthöhe.

Gewerbegebiet GEb 3 max. Gebäudehöhe : **18,0 m**

Gewerbegebiet GEb 4 max. Gebäudehöhe : **11,00 m**

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

○ Offene Bauweise (nach § 22 Abs 2 BauNVO)
Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

Baugrenze

4. BAUGESTALTUNG

siehe Satzung § 5

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

6. GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

Bäume zu pflanzen (Standorte sind frei wählbar)

Sträucher zu pflanzen (Standorte sind frei wählbar)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

14.97 Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone (GEb | offene Bauweise; GRZ = 0,8 | GFZ = 1,0; SD, PD, WD ZD, FD | DN SH. SATZUNG)

Fläche mit Immissionsbeschränkungen, in diesem Bereich sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gebäuden auf derLärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so muß Gemäß DIN 4109 bzw. VDI Richtlinie 2719 eine ausreichende Schalldämmung der Außenwände nachgewiesen werden.

9. FESTGESETZTE SCHALLEISTUNGSPEGEL (LT. SATZUNG)

SCHALLGUTACHTEN WIRD ERGÄNZT

SCHALLGUTACHTEN WIRD ERGÄNZT

HINWEISE

Lage bestehender Gebäude

3103 Flurnummern

bestehende Flurstücksgrenzen

486.50 Höhenschichtlinien in Meter NHN

best. unterirdische Versorgungsleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel, Werbeplakate usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

Überschneidungsbereich mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II" Markt Burtenbach

AUSGLEICHSFLÄCHEN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE A1 FL. NR. 2927

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE A1 FL. NR. 3028

HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHEN A1 UND A2

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Ausgleichsfläche

Bäume zu pflanzen

Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Plangebiets Markt Burtenbach auf der Fl. Nr. 2927

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 2927, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) einschl. der Anlegung von Feuchtmulden zu entwickeln.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Plangebiets Markt Burtenbach auf der Fl. Nr. 3028

Plan Ausgleichsfläche ist noch einzufügen

Die Ausgleichsfläche A2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 3028, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) einschl. der Anlegung von mit Amphibientümpel als Flachwasserzonen zu entwickeln.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Entwicklung der Ausgleichsflächen A1 und A2
Zur Entwicklung mäßig artenreicher Seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Fläche (Wiese) für Mähgutübertrag bzw. Einsaat vorbereiten:

Die Aushagerung der Fläche muss vor Mähgutübertrag bzw. Ansaat mit Saatgut artenreicher Seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen durchgeführt werden.

Grundsätzlich: Entweder flächig oder auf 10 m breiten Streifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung (10 m Streifen fräsen - 20 m belassen, insgesamt dann auf 30 % der Fläche Mähgutübertrag oder Ansaat)

Die Fläche bzw. die Streifen sind mit zeitlichem Abstand zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck zu reduzieren. Anschließend ist mit einer Egge, Kreiselegge oder Fräse eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.

Nach der Bearbeitung, das im Boden noch vorhandene Samendepot aufkeimen lassen. Sobald die Pflanzen gekeimt sind, muss der Vorgang (Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge oder Fräse) wiederholt werden, um die unerwünschten Beikräuter mechanisch zu zerstören. Der Vorgang sollte mind. 3 x wiederholt werden, um den noch vorhandenen Pflanzenbestand möglichst stark zu schwächen.

Dann erfolgt der Mähgutübertrag bzw., falls keine geeigneten Spenderflächen (vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde absprechen), die Ansaat mit Regiosaatgutmischung für artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 anzusäen. Die Saatgutmischung muss der Positivliste des LfU entsprechen.

Idealerweise wird die Fläche dann im Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät. Nach der Saat muss das Saatgut angewalzt werden, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Ab dem 6. Jahr ist die Wiese je nach Wüchsigkeit zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

Amphibientümpel als Flachwasserzonen
Amphibientümpel als Flachwasserzonen anlegen und dauerhaft erhalten. Die Flachwasserzonen sind so anzulegen und auszugestalten, dass diese maschinell übermähbar sind. Die Flachwasserzonen sind als wechselfeuchte Mulden anzulegen, sodass diese im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Das organische Aushubmaterial ist großflächig in geringem Auftrag im unmittelbaren Bereich der Feuchtmulden zu verteilen. Die Böschungen sind in einem Böschungsverhältnis von ca. 1:7 übermähbar herzustellen.

Eventuell anfallendes überschüssiges nicht organisches Aushubmaterial ist abzufahren und vorschriftsmäßig zu entsorgen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 29.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit .... bis .... zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

Der Markt Burtenbach hat mit Beschluss des Marktrats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .... mit redaktionellen Änderungen vom .... als Satzung beschlossen.

Markt Burtenbach, den ____________________

____
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am __________

Markt Burtenbach, den ____________________

____
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am

__________ gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Burtenbach, den ____________________

____
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Bebauungsplan ist damit rechtkräftig in Kraft getreten.

Markt Burtenbach, den ____________________

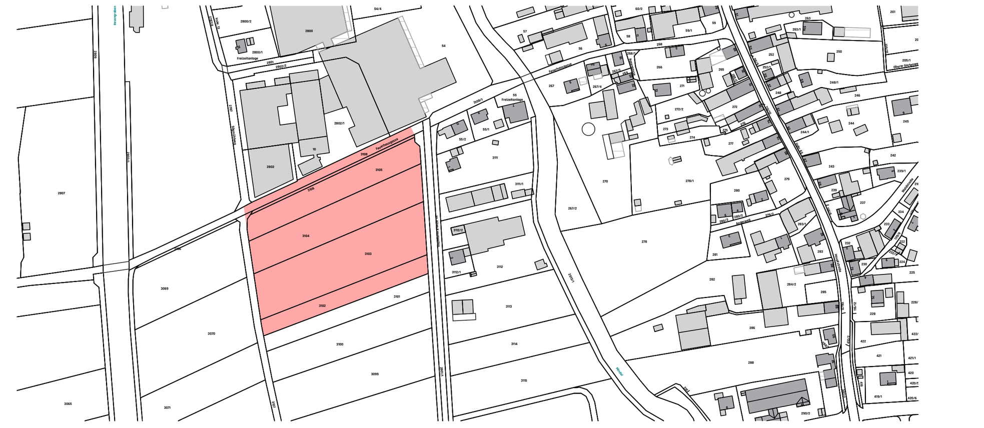
____
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

BEBAUUNSPLAN

"GEWERBEGEBIET BLEICHE II ERWEITERUNG"

VORENTWURF

MARKT BURTENBACH



MARKT BURTENBACH

1. BÜRGERMEISTER ROLAND KEMPFLE

MASSSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKT GERHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER	2023-008
DATUM GEZEICHNET	JG 18.05.2025

FASSUNG VOM 26.05.2025
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
VOM 00.00.2025

glogger architekten
partnerschaft mbb
blumenstraße 2
D 86483 balzhausen
T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de
www.glogger-architekten.de