



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Industriegebiet, sh. Textziffer A1a
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche - Anwandweg
- öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Abwasser
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Flachdach/Satteldach
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- Landschaftsschutzgebiet
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

B Hinweise

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen geplant
- Flurnummer
- Böschung
- Vermaßung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl	
Bauweise	Dachform	

C Hinweise

1. Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
2. Die Satzung des Abwasserzweckverbandes ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdrainage- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.
3. Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
4. Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Funde von Bodenaltertümern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.
6. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Wasserversorgers, die ÄVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.
7. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Wasserversorgers, die ÄVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.
8. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Betriebsbeleuchtungen etc. nicht geblendet werden.

TEXTTEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- A1 Art der baulichen Nutzung**
- a Im Industriegebiet sind reine Lagerplätze für Abfall gem §1 Abs. 1 AbfG v. 27.8.1986 (BGBl. I, S.1410) gem. §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- A2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, Ausnahmen**
- a Bei Gebäuden mit Flachdächern bis 20° Dachneigung darf die Wand- bzw. Firsthöhe nicht mehr als 10,0m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen.
 - b Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nicht zulässig (§§ 21a Abs. 3 und 19 Abs. 4).
 - c Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind nicht zulässig. (§23 Abs. 5 BauNVO).
 - d Individuell gestaltete Bauentwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planfestsetzungen abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenze, versetzte Geschosse, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahme zugelassen.
 - e Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

A3 Grünordnung

- a Ausgleichsflächen:**
Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf einer Teilfläche (4.554 m²) des Grundstücks Fl. Nr. 312, Gemarkung Unterweier. Er ist gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans „In der Au – II. Abschnitt“ ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:

Ziele/Maßnahmen

Die Fläche wird durch Extensivierung ökologisch aufgewertet. Von einer Bepflanzung ist abzusehen, da Trärräume freizuhalten sind.

Pflege

Die Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung und Biozideinsatz) durch einmalige Mahd bzw. Beweidung dauerhaft zu pflegen.

- b Die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baugebieterschließung plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Die Erhaltungsdauer beträgt mind. 20 Jahre bzw. solange der bauliche Eingriff besteht.
- c Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche mind. ein einheimischer, großkroniger Laubbäum zu pflanzen.
- d Von den nördlichen und östlichen Gebäudeseiten sind 30% der Wandflächen zu begrünen.
- e Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Eingrünungen und der Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Bauherr mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit, und zwar Anfang Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung der ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll ertüligt.
- f Mit den Baueingabepänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die festgesetzten, internen Pflanzmaßnahmen im Detail darstellt.

A4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Höhenlage

- a Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.
- b Die Erdgeschoßfußbodenoberkante ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen damit ein einwandfreier Anschluss an den Abwasserkanal gewährleistet ist.

A5 Regenwassernutzung und Versickerung

- a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.

A6 Emissionen

- a Innerhalb der Industriegebiets-Bauflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach

DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Stand 2006) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{EK} [dB]			
	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
MI-Gebiet zwischen Aschbacher Straße und Alte Bamberger Straße) WA-Gebiet westlich Aschbacher Straße				
GI „In der Au – II. Abschnitt	70	55	68	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) im Richtungssektor k L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.
Hinweis:
Bei der Neurichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
Die DIN 45691:2006-12 wird bei der Gemeinde zur Einsicht bereit gehalten.

B Örtl. Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 98 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

B1 Dachneigung, Dachaufbauten

- a Für SD bei einer Gebäudebreite ≤ 15m: mind. 38°
Für SD bei einer Gebäudebreite ≥ 15m: mind. 20°.
- b Dachaufbauten sind zulässig. Mindestabstand von Dachgauben zur Giebelseite: 2,0m. Die Gesamtlänge der Dachgauben soll 1/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

B2 Dacheindeckungen

- a Rote Ziegeleindeckung. Welleternit als Dacheindeckungsmaterial ist generell ausgeschlossen.
- b Flachdächer die eine durchgehende Dachfläche ohne Lüftungsanlagen oder Dachflächenöffnungen von mehr als 50m² besitzen sind zu begrünen.

B3 Fassadengestaltung, Gebäudegliederung

- a Bei Verwendung von Außenputz ist dieser in ruhig wirkender Art zu gestalten. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen.
Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zugelassen. Dies gilt auch für Wetterschutzdächer, Plattenbeläge und Mauerwerk im Sichtbereich der Straßen. Reines weiß als Außenwandfarbe ist nicht erwünscht.
Als Verblendungsmaterialien für die Wände sind Faserzementplatten, Welleternit oder Wellblech ausgeschlossen, ebenso Kunststofffolien, Gummihäute und grellfarbige, glänzende Materialien. Fenster sind bei Gebäuden der Verwaltung und bei Betriebswohnungen in stehend-rechteckigen Formaten auszuführen.
- b Flachdächer die eine durchgehende Dachfläche ohne Lüftungsanlagen oder Dachflächenöffnungen von mehr als 50m² besitzen sind zu begrünen.
- c Die Gebäude sind zu gliedern. Spätestens nach der Länge die der doppelten Wandhöhe des jeweiligen Gebäudeteils entspricht, muss der Baukörper deutlich versetzt oder durch geeignete Bauteile oder Materialien der Eindruck der Gliederung deutlich wiedergegeben werden. Als Gliederungselemente sind auch Kletter- oder Rankpflanzen zulässig.

B4 Einfriedungen

- a Soweit keine Gehwege vorhanden sind dürfen an der Straßenseite am Fahrbahnrand keine festen Einbauten (Mauersockel, Zaun) errichtet werden. Ansonsten ist eine Sockelhöhe von 0,2m zulässig. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Zäune darf einschl. Sockel nicht mehr als 1,80m über der fertigen Gehweg- bzw. Straßendecke betragen. Es sind Holzstaketenzäune oder hinterpflanzte, transparente Zäune, Maschendraht oder leichte Gitterzäune zu verwenden.
Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

B5 Werbeanlagen, Antennenanlagen

- a Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nicht durch übermäßige Größe, zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung stören und sich in die Gebäudefront oder das Straßenbild einpassen.
Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind untersagt.
Das Anbringen von Bänderolen an Einfriedungen bedarf der Genehmigung.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5. Nov. 2016 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5. Nov. 2016 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Marktgemeinde Burgwindheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Burgwindheim, den _____
..... Siegel
Bürgermeister
- 7 Ausgefertigt
Burgwindheim, den _____
..... Siegel
Bürgermeister
- 8 Der Bebauungsplan wurde am _____ gemäß §10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Burgwindheim, den _____
..... Siegel
Bürgermeister

MARKTGEMEINDE BURGWINDHEIM

Gemeindeteil Burgwindheim
Bebauungsplan „In der Au – II. Abschnitt“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: IWM, Gochsheim
1. Juni 2017, 27. Juni 2017, 26. Sept. 2017, 27. März 2018, 29. Mai 2018, 30. Juli 2019