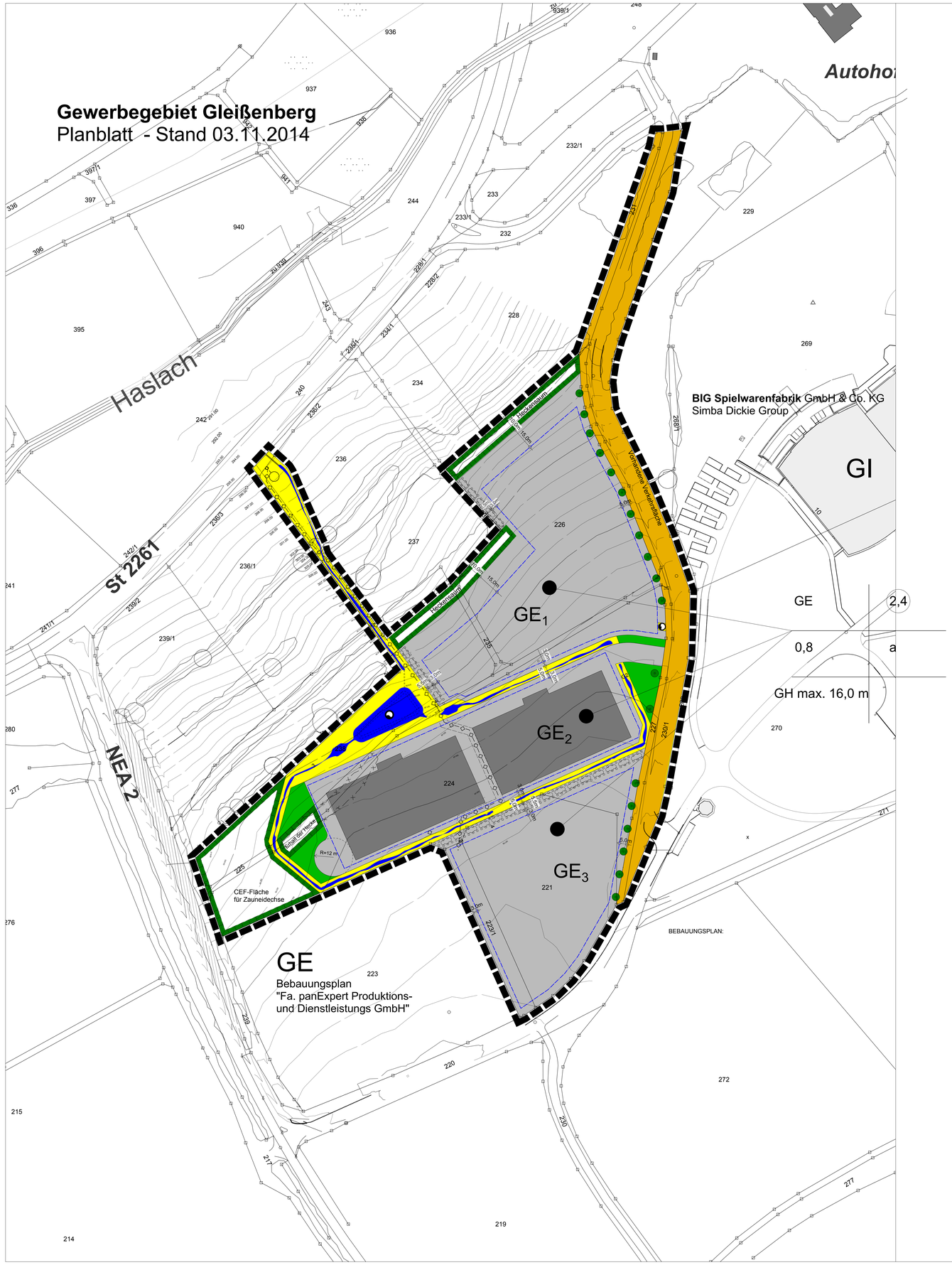


Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S 689) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30) erlässt die Gemeinde Markt Burghaslach den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Gleißenberg" als SATZUNG

I. Festsetzungen durch Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung - Geschoßflächenzahl
Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl	Bauweise
Höhenangabe	

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 8-9 BauNVO

GE$_1$ — Gewerbegebiet; hier Gewerbegebiet 1

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 16-21BauNVO

2,4 — Maximal zulässige Geschoßflächenzahl

0,8 — Maximal zulässige Grundflächenzahl

GH max. 16,0 m — Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (hier 16,0 Meter)

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO

a — abweichende Bauweise

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Fläche mit Zweckbestimmung für ein kombiniertes Regenrückhaltebecken mit Löschteichfunktion

Fläche mit Zweckbestimmung für die Ableitung von Niederschlagswasser in offenen Gräben

Fläche mit Zweckbestimmung für Elekrizität

7. Hauptabwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptkanal Schmutzwasser

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

CEF Fläche für Zauneidechsen — Fläche mit Zweckbestimmung zur Entwicklung von Natur und Landschaft Hier z.B. als CEF-Fläche für Zauneidechsen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sträucher und Bäume nach Pflanzliste (siehe textliche Festsetzungen)

9. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Private Grünfläche

Baumpflanzung gemäß Pflanzenliste für Laubbäume als Hochstamm in Grünzäsuren und an Straßen:

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. Hinweise durch Planzeichen

224 — Flurnummer

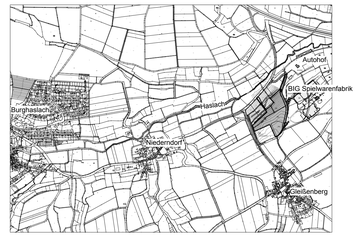
Vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt

313.00 — Höhenlinie mit Höhenangabe

Bereich Abgang Hecke

Geplanter Baukörper für ein Logistikunternehmen

Übersichtsplan M 1 : 20.000



III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1 Im mit GE bezeichneten Gewerbegebiet sind zulässig:
- Logistikunternehmen oder Verteilzentren von Unternehmen die einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer benötigen.
- Großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha
- Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

1.2 Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten - entsprechend der Eintragungen im Planblatt - die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.2 Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist grundsätzlich möglich.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO durch die im Planblatt eingetragenen Gebäudehöhen (GH) festgesetzt.
Als Höhenbezug gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes der durch das jeweilige Bauwerk überbauten Grundfläche.

Werbepylone sind mit einer maximalen Höhe von 16,0 m über der Höhe des natürlichen Geländes am Pylonenstandort zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im GE, außerhalb der festgesetzen Baugrenzen zulässig.

4. Abstandsflächen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
Die Abstandsflächen nach den Bestimmungen des Landesrechts (BayBO) sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

5.1 Einfriedungen sind nur ohne Aufkantungen und ohne Sockelmauern bei Grundstücks-einfriedungen zulässig, um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden.

5.2 Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselden oder laufendem Licht sind unzulässig.

5.3 Für Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtung sind im Außenbereich abgeschirmte, insektenfreundlichen Leuchten (Stand der Technik) einzusetzen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, um das Anlocken von Insekten und damit von Fledermäusen zu minimieren. Vertikale Abstrahlung nach oben oder horizontale Abstrahlung ist unzulassig.

5.4 Glasfassaden und -elemente sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Verspiegelte Gläser, Übereckverglasungen, großflächeide Verglasungen (über 10 qm Elementflächegröße) sowie gegenüberliegende Verglasungen mit Flugkorridorwirkung sind so zu strukturieren, dass Vogelschlag vermieden wird.
Möglichkeiten hierzu sind:
-Verzicht auf vorbeschriebene Bauweisen
-Verwendung von Scheiben mit max. 15% Reflexionsgrad
-Außenseitiges Anbringen eines Punkt oder Linienrasters mit mind. 25 % Deckungsgrad der Scheibenfläche
-Montieren von Schutzgittern oder -elementen
Sonstige Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelschlag sind mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Errichtung der baulichen Anlagen abzustimmen.

5.5 Nutzungsbeschränkung mittels Lärmkontingentierung (gem. § 9 Abs. 24 BauGB)
Der immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel wird wie folg festgesetzt:

für das GE$_1$ $L_{WA''}$ (tags/nachts) = 68/51 dB(A)/m²
entspricht einer bebaubaren Teilfläche der Fläche G2 Anlage 4.1 im Bericht-Nr.: 08.4468/1 vom 23.03.2009 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Niebelungenstraße 35, 95444 Bayreuth.
Die Fläche wird auf 16.994 m² beschränkt

für das GE$_2$ $L_{WA''}$ (tags/nachts) = 67/45 dB(A)/m²
entspricht einer bebaubaren Teilfläche der Fläche G1 Anlage 4.1 im Bericht-Nr.: 08.4468/1 vom 23.03.2009 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Niebelungenstraße 35, 95444 Bayreuth.
Die Fläche wird auf 14.725 m² beschränkt

für das GE$_3$ $L_{WA''}$ (tags/nachts) = 67/40 dB(A)/m²
entspricht der bebaubaren Fläche G7 Anlage 4.1 im Bericht-Nr.: 08.4468/1 vom 23.03.2009 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Niebelungenstraße 35, 95444 Bayreuth
Die Fläche wird auf 9.011 m² beschränkt

6. Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Es wird ein zentrale Regenrückhaltebecken (RRB) für die Niederschlags-wasser errichtet.
Der Abfluss der Flächen ist nach ATV Merkblatt 153 zu bewerten.
Die Bemessung von Regenrückhalteräumen erfolgt nach ATV - A 117.
Der Betreiber des RRB muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen.

7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die zulässige Gesamtbreite der Grundstücksein- und -ausfahrten wird auf 12 m festgesetzt.
Pro Grundstück sind maximal 2 Zu- und Ausfahrten zulässig.

8. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Zur Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen und um die Gebäude landschaftlich einzubinden werden entlang der Grundstücksgrenzen Grünzäsuren in einer Breite von 5,5 m angelegt. Es werden naturnahe Hecken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen aus der aufgeführten Pflanzenliste gepflanzt. Die Hecken auf den Grünzäsuren sind mind. 3-reihig zu pflanzen. Mindestqualitäten: Sträucher 60–100 cm, Heister 150–200 cm. Pro m2 ist ein Strauch zu pflanzen. Innerhalb der Hecke ist auf der Mittellinie alle 10 m ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm zu pflanzen, Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume: Stammumfang 16 – 18 cm. Die Gehölzflächen und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfällen sind die Gehölze durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

8.2 Als Lebensraum für die Zauneidechse werden vor den Heckenriegeln im Norden blütenreiche Saumstreifen mit einer Breite von 10 m angelegt. Zu den Gebäuden ist ein Abstand von 15 m einzuhalten Die Flächen werden aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung genommen und mit standortgerechtem autochtonem Saatgut als blumenreicher Saum mit einem Kräuteranteil von mind. 80% angesät (Anteil der Gräser maximal 20%). Im Anschluss an die Hecken wird ein 2 m breiter Streifen nicht mehr bewirtschaftet und nur noch einmal alle 2 Jahre vom Gehölzaufwuchs gerodet. Das Schnittgut ist zu entfernen. Der verbleibende 8m breite Streifen wird einmal pro Jahr Ende Juli gemäht. Das Mähgut ist abzufahren und darf nicht als Mulch auf der Fläche verbleiben (Nährstoffentzug). Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten und die Funktion sicherzustellen.

8.3 Zufahrten zu den Grundstücken sind zwischen die Bäume zu legen, so dass kein Baum gerodet werden muss. Die Bäume und Grünstreifen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfällen sind die Bäume durch die gleichen Arten zu ersetzen.

8.4 Entlang des Schlüsselfelder Wegs sind in der Mitte des 4 m breiten Grünstreifens alle 10 m ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm zu pflanzen. Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume: Stammumfang 16 - 18 cm. Die Bäume und Grünstreifen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfällen sind die Bäume durch dies selben Arten zu ersetzen.

8.5 Die biotopkartierten Heckenstrukturen und zu erhaltenden Grünflächen sind während der Bauarbeiten, insbesondere bei der Herstellung der Entwässerungseinrichtungen und des Regenrückhaltebeckens gegen Beeinträchtigungen zu sichern

8.6 Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, zu melden.

8.7 Zum Schutz der nachgewiesenen Ackerbrüter ist die Vegetation auf den Baufächen im Winterhalbjahr vor Baubeginn durch umbrechen und feines Grubbern zu entfernen. Damit wird die Ansiedelung von Brutplätzen der ackerbrütenden Vögel vermieden. Die Schwarzbrache ist durch regelmäßiges Grubbern bis Baubeginn beizubehalten.

8.5 Pflanzliste Hecken Grünzäsuren

A) Baumarten für Hecken und Grünzäsuren

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

B) Strauchsarten für Hecken und Grünzäsuren :

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea -	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis agg.	Bruch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

C) Laubbäume als Hochstamm in Grünzäsuren und an Straßen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

III. Textliche Hinweise

1. Grundwasser
Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen gegen das Eindringen von Grund- und Schichtenwasser, sowie gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz ist vom Bauwerber zu prüfen. Bei Erfordernis sind geeignete bauliche Maßnahmen vom Bauwerber zu veranlassen und zu verwirklichen.

2. Baumstandorte
zwischen geplanten und vorhandenen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

3. Freiflächengestaltungsplan
Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Planvorlagenverordnung beizufügen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätzen, zu Art und Pflanzengrößen der vorgesehenen Vegetation, evtl. beabsichtigte Aufschüttungen und Abgrabungen.

4. Bodendenkmäler
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall-gegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

5. Geruchsimmissionen
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von Nutzern der Gewebe- und Industriegebietsflächen zu dulden.

6.xMit der ökologischen Baubegleitung für die Herstellung der CEF – Maßnahme ist das Biologenbüro FABION beauftragt. Die Umsetzung ist mit der UNB abzustimmen. Während der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Heckenstrukturen durch stabile Bauzäune vom Baufeld abzutrennen.

7. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten liegt in der Verantwortung der Gemeinde Burghaslach. Die Gemeinde wird entsprechende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) durchführen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde am __.__.2014 ortsüblich bekanntgemacht mit dem gleichzeitigen Hinweis auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2014 wurde in der Zeit von __.__.2014 bis einschließlich __.__.2014 durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen eines Scopongtermins am 02.07.2014.

3. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.08.2014 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 18.08.2014 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen.
In gleicher Sitzung wurde die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen berührten Behörden
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2014 bis einschließlich __.__.2014 öffentich ausgelegt.
Die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit von 26.08.2014 bis einschließlich 29.09.2014 beteiligt.

5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und erneute Billigung eines überarbeitetn Entwurfs
Der Marktgemeinderat hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 06.10.2014 die Änderungen und Ergänzungen gemäß der Abwägungsbeschlüsse gebilligt und die erneute Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauBG beschlossen.
Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung wurde am __.__.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

6. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 06.10.2014 erfolgte in der Zeit vom 17.10.2014 bis einschließlich 31.10.2014.
Die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in der Zeit von 17.10.2014 bis einschließlich 31.10.2014 beteiligt.

7. Satzungsbeschluss
Der Markt Burghaslach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 03.11.2014 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 03.11.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ausgefertigt:

Markt Burghaslach, den __.__.2014

Armin Luther, 1. Bürgermeister

Markt Burghaslach
Landkreis Neustadt Aich - Bad Windsheim

Gewerbegebiet Gleißenberg
Planblatt - Stand 03.11.2014

Architekturbüro Kühnl
Weingasse 16, 91462 Dachsbach

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Bruns, Stotz und Gräßle
Nürnberger Straße 61, 90762 Fürth

Fabion GbR
Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft
Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg