



Table with 2 columns: GRZ (0.8), GFZ (1.2), a (max. FH 10.0 m), alle Dachformen 0° - 35°

A. PLANTEIL

- List of legal references including BauGB, BauNVO, and various state laws like BayBO and GO.

folgende Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 31 "Sondergebiet Edeka" mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Burgbernheim (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

§ 1 Geltungsbereich Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ...2022 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Fl.-Nrn. 2200 (Teilfläche) und 2229 der Gemarkung Burgbernheim.

und beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern 2228/1 und 2200 (Teilfläche) der Gemarkung Burgbernheim.

§ 2 Bestandteile der Satzung Der Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) in der Fassung vom ...2022 mit A. Planenteil, B. Planzeichen, C. Textliche Festsetzungen sowie nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen bilden den Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“.

§ 3 Inkrafttreten Der Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Stadt Burgbernheim, ...2022 Matthias Schwarz, Erster Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) 1.1 Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als: Sondergebiet (SO) i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 3.1 Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
- 4. Stellplätze, Garage und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 5.1 Die Zufahrt ist als private Verkehrsfläche festgesetzt.
- 6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) 6.1 Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie dies zur Höheneinstellung der Gebäude notwendig ist.

- 13.2 Artenlisten Artenliste A Baumfällungen Acer campestre, Crataegus x laevellae 'Carrierei', Sorbus intermedia 'Brouwers', Sorbus torminalis, Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'
- Artenliste B Strauchpflanzungen Amelanchier ovalis, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Mespilus germanica, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Viburnum lantana
- 13.3 Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen.
- 13.4 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- 13.5 Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.
- 13.6 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- B Artenschutzrechtliche Festsetzungen Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.
- 1. Maßnahmen zur Vermeidung Vermeidungsmaßnahme V1, Vermeidungsmaßnahme V2
- 2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
- Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen 1. Wasserwirtschaft 1.1 Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.
- 2. Schutzzonen / Baubeschränkungen 2.1 Bei der Durchführung von Baumfällungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden.
- 3. Grenzabstand von Pflanzen 3.1 Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.
- 4. Denkmalpflege 4.1 Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim als Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.
- 5. Landwirtschaft 5.1 Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehen, sind zu dulden.

Verfahrensvermerk

a) Der Stadtrat Burgbernheim hat in seiner Sitzung am ...2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Sondergebiet Edeka" mit integriertem Grünordnungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

B. PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" i.S.d. § 11 BauNVO
- Nutzungsschablone: Table with columns for SO "EDEKA", Baugebiet (Nutzungsart), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Bauweise, Hausformen, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung
- 3. Bauweise, Baugrenze a) abweichende Bauweise, Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie, private Straßenverkehrsfläche, Grundstückszufahrt, private Gehwege
- 5. Grünflächen private Grünfläche
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzung: Bäume, Anpflanzung: Sträucher
- 7. Sonstige Planzeichen bestehende Grundstücksgrenzen, Gemarkung - Flurstücksnummer, Fläche für Werbeflyon, Fläche für Einfahrtschild, Fläche für Verbaumaßnahmen zur Straßensicherung
- 8. Nachrichtliche Übernahmen Bauverbotszone Kreisstraße NEA 43, Baubeschränkungzone Kreisstraße NEA 43
- 9. Hinweise bestehende Gebäude, Maßangabe in Metern, Höhenlinie im 1,0 m Raster

Stadt Burgbernheim Bebauungsplan Nr. 31 Sondergebiet "Edeka" mit Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB - Entwurf -

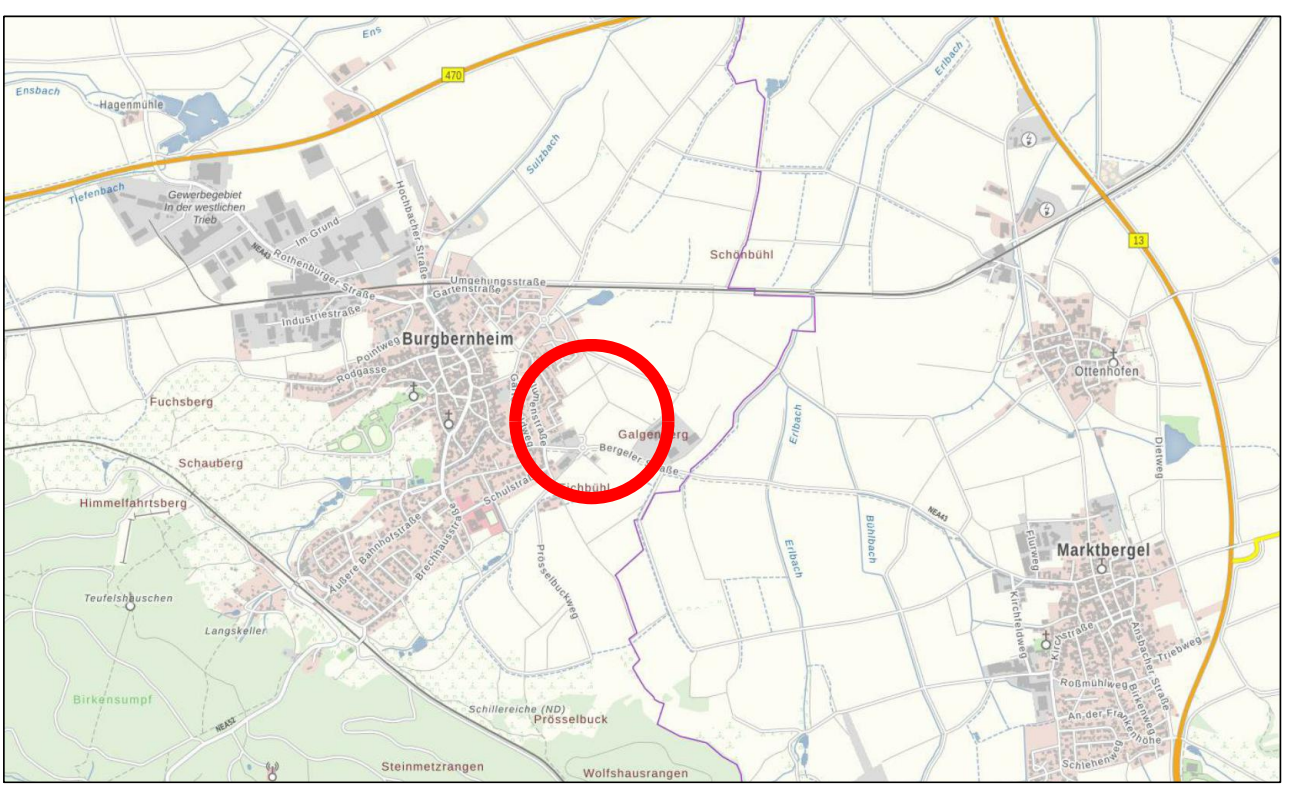


Table with 2 columns: Datum, Name. Rows: 01/2022, Dall; 01/2022, Eckert; 01/2022, Härtfelder

Vorbereitend: Stadt Burgbernheim, Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim

Logo of HÄRTFELDER-IT GmbH and contact information: HÄRTFELDER-IT GmbH, 96155 Fachlangen, Aischler Straße 29, Tel. 09361/9299-0 Fax 09361/9299-4