Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 GE b — Beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2 GRZ 0,8 — Grundflächenzahl maximal zulässig

1.3 FH max 10,00 m — Maximal zulässige Firsthöhe

1.4 WH max 8,00 m — Maximal zulässige Wandhöhe

1.5 337 m über NHN — Unterer Bezugspunkt über NHN

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1 Baugrenze

2.2 a — Abweichende Bauweise

3. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Private Grünfläche

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

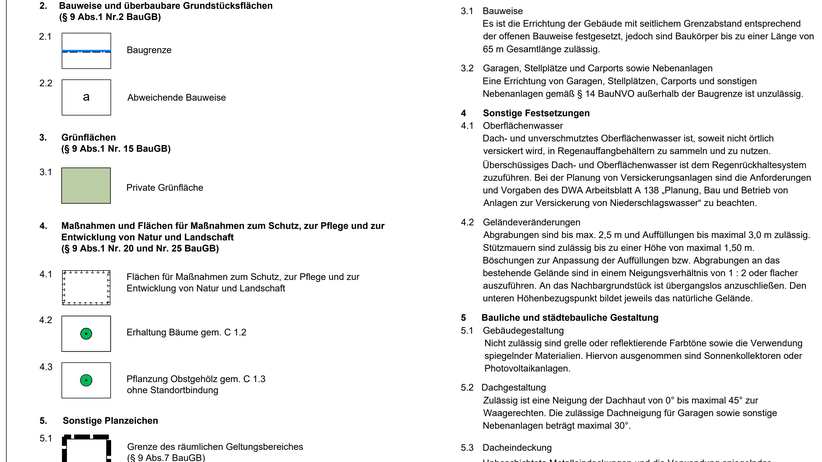
4.2 Erhaltung Bäume gem. C 1.2

4.3 Pflanzung Obstgehölz gem. C 1.3 ohne Standortbindung

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

5.2 Retentions- und Regenrückhalteräume (schematische Darstellung)



B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
Der in der Planzeichnung mit "GE" bezeichnete Bereich wird nach § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" festgesetzt.
Im Gewerbegebiet werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt (§ 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Wandhöhe darf gemäß Planeintrag maximal 8,00 m betragen.
Die Firsthöhe darf gemäß Planeintrag maximal 10,00 m betragen.
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist der Höhenbezugspunkt 337,0 m ü NHN. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand. Bei Pultdächern gilt die maximale Wandhöhe für die niedrigere Wand. Die höhere Wand ist als First anzusehen.
Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt 337,0 m ü NHN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
Es ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Baukörper bis zu einer Länge von 65 m Gesamtlänge zulässig.

3.2 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist unzulässig.

4 Sonstige Festsetzungen

4.1 Oberflächenwasser
Dach- und unverschmutztes Oberflächenwasser ist, soweit nicht örtlich versickert wird, in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen.
Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem zuzuführen. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

4.2 Geländeveränderungen
Abgrabungen sind bis max. 2,5 m und Auffüllungen bis maximal 3,0 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.
Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen. An das Nachbargrundstück ist übergangslos anzuschließen. Den unteren Höhenbezugspunkt bildet jeweils das natürliche Gelände.

5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.1 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien. Hiervon ausgenommen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

5.2 Dachgestaltung
Zulässig ist eine Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 45° zur Waagerechten. Die zulässige Dachneigung für Garagen sowie sonstige Nebenanlagen beträgt maximal 30°.

5.3 Dacheindeckung
Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern ist unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.
Transparente Eindeckungen für untergeordnete Dachflächen und Nebenflächen sind zulässig.

5.4 Beleuchtung sowie Werbeanlagen
Bewegliche oder blinkende Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig. Eine Abstrahlung von Leuchten nach oben ist auszuschließen.

5.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind in Form von Maschendrahtzäunen und blickoffener Holzäune zulässig. Sämtliche Zaunarten sind überwiegend sockellos zu erstellen, wobei zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zaunes ein Freiraum von mindestens 10 cm für Kleintiere freizuhalten ist.
Einfriedungen sind an der Innengrenze der privaten Grünflächen zu errichten.

5.6 Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Beläge für die Freiflächen wie Wege etc. sind in den Bereichen, die nicht mit Lkw befahren werden, mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt. In Bereichen mit Lkw - Verkehr oder in Bereichen, in denen von einem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen auszugehen ist, ist die wasserdurchlässige Gestaltung nicht gestattet.

C Grünordnerische Festsetzungen

1 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

1.1 Ansaat von artenreichem Extensivgrünland auf privaten Grünflächen (50% Blumen/Kräuter, 50% Gräser) mit standortgerechtem und heimischem Saatgut. Bei mangelnder Verfügbarkeit des Saatguts ist die Ansaat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Pflege: 1-2 schürige Mahd
Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Mitte Juni.
Verzicht auf Mulchen, Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

1.2 Erhalt der Gehölze und Baumgruppen an der westlichen Grenze der Fläche sowie deren Sicherung während der Baumaßnahmen.

1.3 Entwicklung einer Streuobstwiese
Auf der südlichen Grünfläche sind mind. 8 bodenständige, heimische Obstbäume (Hochstamm) gem. Artenliste Obstgehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Mindestqualität Bäume: H 3xv StU16-18
Der Abstand der Obstbäume untereinander soll dabei ca. 10 m betragen.

1.4 Strauchpflanzung entlang des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 175
Autochthone Strauchpflanzung gem. Artenliste: Sträucher.
Mindestqualität für Sträucher: Str. 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Durchschnittliche Pflanzdichte: 1 Strauch je 1,5 qm
Mindestens 1,0 m Abstand zum Wirtschaftsweg.

1.5 Die Bepflanzungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

1.6 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung, Lagernutzung und Versiegelung freizuhalten.

1.7 Die Bäume und Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2 Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur subsp. robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.
Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel-Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.
Obstbaum-Hochstämme
Siehe Sortenliste: „Obstsortenliste zur Anlage von Streuobstwiesen im Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim" des Landratsamts Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim
Quelle: https://www.kreis-nea.de/lebenslagen/landschaftspflegeverband/streuobstprojekt
Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen aus dem Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland (autochthon) erfolgen.

D Artenschutz

1 Baufeldbeschränkung

1.1 Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.

1.2 Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.

1.3 Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb der Gewerbegebiets-fläche und nicht innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen oder der festgesetzten privaten Grünflächen anzulegen.

2 Erhaltung / Schutzmaßnahmen

2.1 Festgesetzte Ausgleichsflächen sind von baulichen Anlagen, Lagernutzungen und Versiegelung freizuhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2.2 Zum Erhalt festgesetzte Vegetationsstrukturen sind gemäß den Regeln der Technik zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden und sind von baulichen Anlagen und Versiegelung freizuhalten.
Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen in deren Umfeld die DIN 18920 zu beachten.

3 Herstellen von Vegetationsstrukturen

3.1 Verwendung von standortgerechtem und autochthonem Saatgut sowie extensive Pflege auf privaten Grünflächen (Siehe hierzu grünordnerische Festsetzung C .1.1).

4 Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

4.1 Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.

4.2 Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Die Lampengehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufheizung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist mit einem ausreichenden Winkel von max. 50° nach unten zu richten. Eine direkte Abstrahlung in die freie Landschaft oder ein Anstrahlen von Wandflächen ist unzulässig. Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten bzw. die Anbringungshöhe der Leuchtkörper ist auf max. 3 m zu beschränken (siehe auch Festsetzung B 5.4).

5 Vermeidungsmaßnahmen Vögel

5.1 Vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Nester bodenbrütender Vogelarten auf der Fläche vorhanden sind.

5.2 Das Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar ausserhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig.

5.3 Die Flächen sind anschließend kurzrasig zu halten.

5.4 Für die Entfernung von Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.

5.5 Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.
Übereckverglasungen sind zu vermeiden. (Siehe Beispiele unter https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm)

6 Archäologische Untersuchungen

6.1 Ist ein Oberbodenabtrag im Zuge archäologischer Untersuchungen erforderlich, ist dieser erst zulässig, wenn aktuell keine Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind. Dies ist im Vorfeld von einer fachkundigen Person sicherzustellen.

7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

ACEF — Bereich CEF - Maßnahmen

Als vorzogene Ausgleichmaßnahme (ACEF) für Ackervogelarten (1 Brutpaar Wachtel) ist eine Ausgleichsfläche bestehend aus einer kombinierten Blühfläche und Ackerbrache auf folgender Fläche vor dem Eingriff anzulegen:

Fl.Nr. 124, Gmkg. Schwebheim, Stadt Burgbernheim (ca. 1,0 ha)
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten für die Flächen folgende Festsetzungen:
Kombination Blühfläche und Ackerbrache
- Blühfläche und Ackerbrache im Verhältnis 50:50
- Reduzierte Saatdichte (ca. 50-70% der regulären Menge)
- Regiosaatgut
- Erhalt von Rohbodenstandorten
- Mindestbreite der jeweiligen Streifen 10 m
- keine Mahd oder Bodenbearbeitung und kein Befahren zwischen dem 15.03. und 01.09.
- Verzicht auf Mulchen und Abfuhr des Mähgutes
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig.
- Pflege:
  Blühstreifen: Neuanlage oder Mahd mind. alle 2 Jahre (mit Entfernung des Mahdguts).
  Ackerbrache: Umbruch jährlich bis spätestens alle 3 Jahre.
- Die CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen funktionsfähig sein und sind im Rahmen eines Monitorings zu kontrollieren und dauerhaft zu erhalten.

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025: BayernAtlas, abgerufen am 17.02.2025, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 17.02.2025

E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1 Für Außenbauteilen der Werkstatt sind folgende Mindestschalldämmmäße einzuhalten:

Außenwände	R'w 45 dB
Dach: Trapezprofil mit Dämmung,	R'w 30 dB
Zweifachfenster mit Isolierverglasung	R'w 37 dB
Stahl- oder Holztore:	R'w 15 dB
Stahl- oder Holztüren:	R'w 15 dB

2 Für Außenbauteilen der Lagerhalle sind folgende Mindestschalldämmmäße einzuhalten

Außenwände	R'w 26 dB
Dach mit Sandwichpaneele:	R'w 26 dB
Zweifachfenster mit Isolierverglasung	R'w 37 dB
Stahl- oder Holztore:	R'w 15 dB
Stahl- oder Holztüren:	R'w 15 dB

F Nachrichtliche Übernahme

1 D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

2 Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim zu melden (Art. 8 Abs.1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs.2 BayDSchG). Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

3 Geogefahren
Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten unterirdische Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

4 Bodendenkmalpflegerische Belange
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5 Oberbodenschutz
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann unter Beachtung des § 6 und 7 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z. B. § 6 und 7 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüll-Leitfaden, Arbeitshilfe "Umgang mit Bodenmaterial", LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.
Sämtliche durch die Baumaßnahmen berührten Flächen sollten unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten begrünt werden, damit Erosionen sicher verhindert werden.

6 Altlasten
Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

7 Abwasserentsorgung
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim zu stellen.
Die Abwasserverordnung (AbwV) ist zu beachten.

8 Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die Bauarbeiten nicht bei stark feuchten bzw. wassergesättigten Bodenbedingungen erfolgen bzw. dass keine Bodenverdichtungen auf geplanten Vegetationsflächen eintreten (§ 3 (1) Nr. 3 BBodSchV).

9 Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf durch die Bebauung weder behindert, verstärkt oder auf andere Weise zum Nachteil der tiefen liegenden Grundstücke verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

10 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

11 Erneuebare Energien
Gemäß Art. 44a Abs. 2, 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer aktuellsten Fassung sind auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten.

12 Sollte im Rahmen der Maßnahme zeitlich befristet der Einsatz von Kranen erforderlich sein, die die in §§ 12 ff. LuftVG festgelegten Höhenbegrenzungen überschreiten, ist ein Antrag auf luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 ff. LuftVG zur Errichtung eines Luftfahrthindernisses zu stellen.

13 Grenze der Satzung der Stadt Burgbernheim vom 27.11.2001 über die Festlegung des bebauten Bereichs von Schwebheim als im Zusammenhang bebauter Ortsteil

G Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 106 — Flurnummer

3 bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

4 Nutzungsschablone

Nutzungsart	
GRZ	Bauweise
maximale Wandhöhe	maximale Firtshöhe

5 24 m — Bemaßung hier z.B. 24,0 m

6 337 — Höhenschichtlinie (Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 19.02.2025)

7 Landwirtschaftliche Immissionen
Angrenzend an die geplanten Gewerbenutzung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.
Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den Gewerbebetreibenden zu dulden.

8 Sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase sind keine unzulässigen Stoffe sowie gesetzlich verbotene Stoffe und Techniken zu verwenden. Es wird die Verwendung umweltverträglicher und nachhaltiger Materialien empfohlen. Die erforderlichen Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrenstoffen sind einzuhalten.

9 Das Grundwasser ist während der Bauarbeiten sowie im Zuge der zukünftigen gewerblichen Nutzung durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen. Für bauliche Eingriffe in grundwasserführende Strukturen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

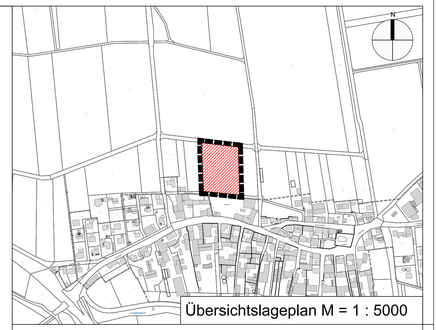
10 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten; siehe insbesondere Abschnitt 6.

11 Für die Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal im Westen gilt das DWA Arbeitsblatt A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer", da der bestehende Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer einleitet. Bei der Planung von Regenrückhaltebecken ist das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen" anzuwenden.

12 Löschwasserversorgung
Die Löschwassermenge ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Die DIN 14 230 für unterirdische Löschwasserbehälter sowie die DIN 14 319 für Ansaugstutzen sind zu beachten.

13 Die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Ausgabe Februar 2025) ist einzuhalten.

14 Flugplatz der US-Armee
In einer Entfernung von ca. 2,5 km befindet sich ein Flugplatz der US-Armee. Es wird darauf hingewiesen, dass von dem militärischen Flugplatz Emissionen, insbesondere Fluglärm, Staub und Erschütterungen, nicht ausgeschlossen ~~sind~~ und von der Bevölkerung zu dulden sind.



Verfahrensvermerke

1 Der Stadtrat Burgbernheim hat in der Sitzung vom 27.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2025 hat in der Zeit vom 24.03.2025 bis 09.05.2025 stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2025 hat in der Zeit vom 24.03.2025 bis 09.05.2025 stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte" in der Fassung vom 31.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2025 bis 02.10.2025 beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2025 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2025 bis 02.10.2025 öffentlich ausgelegt.

6 Die Stadt Burgbernheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.11.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.11.2025 als Satzung beschlossen.

Burgbernheim, den .....
(Siegel)
.....
Schwarz, 1. Bürgermeister

7 Das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ....., AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Burgbernheim, den .....
(Siegel)
.....
Schwarz, 1. Bürgermeister

8 Ausgefertigt

Burgbernheim, den .....
(Siegel)
.....
Schwarz, 1. Bürgermeister

9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und deren Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Burgbernheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Burgbernheim, den .....
(Siegel)
.....
Schwarz, 1. Bürgermeister

Stadt: Burgbernheim
Ortsteil: Schwebheim
Kreis: Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte" mit integriertem Grünordnungsplan

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH
Berliner Platz 9 I D-97080 Würzburg I Tel: 0931-79 44-0 I Fax: 0931-79 44-30 I Web www.r-auktor.de I Mail: info@r-auktor.de

Bearbeitung:	Hernandez	Datum	27.02.2025
Prüfung:	Hennlich/Ochsner	geändert	31.07.2025
Burgb23-0004		nachrichtlich ergänzt	27.11.2025