

Textteil zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Im Knöckel - Hurenanger" und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Knöckel und Steinknock" im Bereich "Im Knöckel - Hurenanger", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg
Grundlage der Änderungen ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Burgebrach vom 15.02.2011.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Ausweisung I + D (maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse) sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Teilbereiches nicht zu beeinträchtigen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II

2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III (U+II)

Das dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

2.1.3 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III

2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind auch die Stellplätze, Garagen und Carports berücksichtigt, die außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke liegen, diesen aber eigentumsmäßig zugeordnet sind.

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Traufhöhen (gelten für alle Dachformen)

Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (bergseitig) bzw. der fertigen Kellergeschossfußbodenoberkante (talseitig) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

bei der Festsetzung II: max. 6,30 m

bei der Festsetzung III (U + II):

bergseitig: max. 6,30 m

talseitig: max. 9,00 m

bei der Festsetzung III: max. 9,00 m

2.4.2 Firsthöhen

Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (bergseitig) bzw. der fertigen Kellergeschossfußbodenoberkante (talseitig) bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

bei der Festsetzung II:

bergseitig: max. 10,00 m

talseitig: max. 10,00 m

bei der Festsetzung III (U + II):

bergseitig: max. 10,00 m

talseitig: max. 12,70 m

Bei der Errichtung von Pultdächern und bei Dächern, deren Firstverlauf nicht mindestens 2 m von der Außenwand entfernt ist und die die niedrigere Traufhöhe bergseitig aufweisen, darf die talseitige Firsthöhe max. 10,00 m betragen (entspricht bergseitig 7,30 m).

bei der Festsetzung III:

bergseitig: max. 12,70 m

talseitig: max. 12,70 m

Bei der Errichtung von Pultdächern und bei Dächern, deren Firstverlauf nicht mindestens 2 m von der Außenwand entfernt ist, darf die Firsthöhe max. 10,00 m betragen.

Ausnahmen:

Für die Bereiche \odot , \oplus und \odot gilt: maximale Firsthöhe von Satteldächern: 12,50 m

Für den Bereich \oplus gilt: im Falle einer Pultdacherrichtung darf der First nur auf der Talseite (= Südseite) des Gebäudes liegen

WA

II
III(U+II)

III

z.B. 0.4

z.B. \odot 0.6

2.4.3 Flachdächer

Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten max. Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

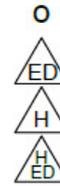
3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.1.2 Nur Hausgruppen zulässig

3.1.3 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten - bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Rahmen der offenen Bauweise - hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.



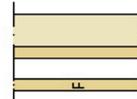
5. **Flächen für den überörtlichen Verkehr**
(§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Staatsstraße St 2262



6. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßen mit Gehweg



6.2 Fußweg

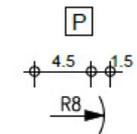
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1 Öffentliche Parkfläche

6.4 Maßzahlen

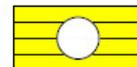
6.5 Einmündungsradius

6.6 Straßenbegrenzungslinie



7. **Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Trafostation



7.2 Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken - RÜB)

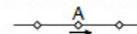


8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 20 kV-Elektrokabel bestehend, mit Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse



8.2 Abwasserleitung geplant



8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen



9.1.1 Spielplatz



9.1.2 Spiel- und Bolzplatz



9.2 Private Grünflächen



10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserflächen zur Ableitung der Regenwässer



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume

13.2 Bestehende und zu erhaltende Hecken

13.3 Hecken und Bäume zu besettigen

13.4 Pflanzgebot für einen Grünzug (Sträucher und Bäume) zum Abschluß des Plangebietes; dreireihige Hecke auf Privatgrund; Arten und Pflanzengröße zur Auswahl nach der Gehölzliste 1 aus der Begründung. Die Durchführung der Anpflanzungen werden im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen überwacht.

13.5 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher innerhalb des Baugebietes und zur Eingrünung des Baugebietes. Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen; hochstämmige Obstbäume werden dabei angerechnet. Arten und Pflanzengrößen zur Auswahl nach den Gehölzlisten 1 und 2 aus der Begründung. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.6 Pflanzgebote für Bäume im Straßenraum; hier hat eine Unterpflanzung mit niedrigen Gehölzen und Wildstauden zu erfolgen. Arten und Pflanzengrößen zur Auswahl nach den Gehölzliste 3 aus der Begründung. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend. Die Anpflanzungen sind zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.

13.7 Pflanzgebote für Gehölzgruppen auf der Retentionsfläche. Arten und Pflanzengrößen zur Auswahl nach den Gehölzliste 4 aus der Begründung. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.8 Nachrichtliche Übernahme: Biotop



15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze:
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfaßten, oder explizit ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
Grenzgaragen und Carports müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.



Ga St

15.1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig, sofern die BayBO eingehalten wird.
Die maximalen Bauhöhen und Grundflächen regelt die BayBO.

15.1.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten, vor Carports mindesten 1 m. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

15.1.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

Für Baugrundstücke, bei denen das natürliche Gelände im Bereich der Garagenzufahrt tiefer als die sie erschließende Straße liegt, gilt abweichend folgendes: Die nach Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO für Garagen an der Grenze zulässige mittlere Wandhöhe von bis zu 3 m darf um bis zu 1 m überschritten werden; dabei sind Auffüllungen im Bereich Straße - Garagenzufahrt zulässig. Die Höhe der Fußbodenoberkante der Garage darf die Höhe der sie erschließenden Straße nicht um mehr als 0,1 m überschreiten.

15.1.4 Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).

15.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



15.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



gr / fr / lr

15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



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

