

Markt Burgebrach

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lagerhausstraße“, mit 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ehemaliges Bahnhofsgelände", mit 4. Änderung Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Historischer Ortskern Burgebrach" und mit 4. Änderung Bebauungsplan "Im Knöckel und Steinknock"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK), Stand: 07/2023)

I. PRÄAMBEL

Der Markt Burgebrach beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Lagerhausstraße“, mit 1. Änderung vorhabenbezogener BBP/GOP "Ehemaliges Bahnhofsgelände", mit 4. Änderung BBP "Sanierungsgebiet Historischer Ortskern Burgebrach" und mit 4. Änderung BBP "Im Knöckel und Steinknock" in der Fassung vom als Satzung, Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3738), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die PlanZV-Verordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Kultur/Jugend/Soziales" (SO_{KJS}), § 11 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - z. B. III Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG), § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen**
 - Offentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Rad- und Fußweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Offentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Mobilstation", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Parkplatz" (P), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Trafostation/Elektrizität", § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Grünflächen**
 - Öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Straßenbegleitgrün", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Spielplatz", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - Rodung von Bestandsgehölzen zulässig, sofern bautechnisch notwendig
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der bes. Zwb. "Kultur/Jugend/Soziales" ("SO_{KJS}"), § 11 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die max. zulässige GRZ im "SO_{KJS}" wird mit 0,8 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Im "SO_{KJS}" sind max. drei (III) VG und innerhalb der öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Mobilstation" nur ein (I) VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Die max. zulässige Höhe der OK RFB EG im "SO_{KJS}" wird mit 0,50 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB). Hierfür wird folgender unt. HBP definiert: Höhe fertige OK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Festgesetzt wird die offene (o) Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
 - Verkehrsflächen**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen sowie öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Parkplatz" bzw. mit der bes. Zwb. "Mobilstation" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Im Bereich der "Mobilstation" ist die Errichtung von Bushaltestellen (mit Fahrgastunterständen, Fahrgastinformationssystemen), eines Umsteigeparkplatzes (inkl. Behinderten-, Carsharing- und E- Lade - Parkplätzen), von überdachten, (auch abschließbaren) Fahrradabstellanlagen, von abschließbaren E- Bike - Ladefächern, einer Radserviceanlage und von Toiletten zulässig.
 - Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstückes mit der FI- Nr. 1500/17

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

(Gemarkung Burgebrach) werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Trafostation/Elektrizität" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Für alle neuen Leitungen/Kabel gilt die unterirdische Verlegungsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Grünflächen**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Straßenbegleitgrün/Siedlungsflächendurchgrün" bzw. öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Spielplatz" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Alle im Bereich der öffentl. Grünfläche mit der Zwb. "Spielplatz" bestehenden Gehölze (Bäume, Hecken) sind zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB) und insbesondere während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln zu schützen. Die Rodung des übrigen, im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestandes ist nur zulässig, wenn dieser aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. beim Bau von Gebäuden, Straßen, Stellplätzen, Wegen) stört und die Rodung dann tatsächlich unvermeidbar ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Innerhalb der "SO" - Fläche sind mindestens (mind.) fünf kleinkronige, standortgerechte, stadtklima-gerechte Laubbäume mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand), innerhalb der öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Mobilstation" sind mind. zehn Laubbäume (Anforderungen wie vorbeschrieben) zu pflanzen. Die sich aus diesen Festsetzungen ergebende, neu anzupflanzende Baumanzahl mindert sich im Verhältnis 1 : 1 um die Anzahl der Bestandsbäume, die auf dem jeweiligen Baugrundstück planerisch berücksichtigt und erhalten werden.
 - Die Verwendung von Koniferen bei der Ein-/Durchgrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklima-tragfähige Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als Insektenweide-nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

- Örtliche Bauvorschriften**
 - Abstandsflächen**

Für die im Bereich der öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Mobilstation" zulässigen Baukörper gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenen Abstandsflächen werden durch die jeweiligen Baugrenzen definiert.
 - Dachgestaltung**
 - Flach- (FD) und Pultdächer (PD) von Haupt- und Nebengebäuden (inkl. Garagen/Carports) sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Anspritzbegrünung, Sedum-Sprossensaat) auszuführen. Metalldacheindeckungen sind sowohl im Bereich von Haupt- als auch von Nebengebäuden unzulässig; hiervon ausgenommen sind Verblechungen im Bereich von Attiken, Dacheindeckungen sind in den Farbönen Rot oder Grau bis Schwarz mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen.
 - Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.
 - Fassadengestaltung**

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben, die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.2 gilt analog. Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber matterter, halbttransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenläusen und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Überdeckfenster). Die Verwendung aufgeklebter Vogelsilhouetten ist unzulässig.
 - Nicht überbaute Flächen**
 - Ausschließlich hoch beanspruchte Grundstücksteilflächen (z. B. Be-, Entlade-, Anlieferzonen, Fahrgassen zwischen Stellplatzreihen, Grundstückszufahrten, Flächen für Müllsammelstellen, Lager-/Abstellflächen) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Fahrrad-/Pkw - Stellplätze, Gebäudevorfächer/-eingangsbereiche und Fuß-/Verbindungswege sind in (teil-) versickerungs-fähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betopflaster, Betonpflaster mit Splitt-/Rasenfügen, wassergebundene Bauweisen).
 - Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zierkes-, Split- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hier-von ausgenommen sind für Flora/Fauna als Lebensraum bedeutsame Flächen im Sinne intensivarten-reich gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum) sowie Sandspielflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.
 - Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zwb., der Baugrundstücke und von Hauptgebäuden (Akzenbeleuchtung) gelten folgende Vorgaben: Zu verwenden sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abspritzung in die oberen Halbräume). Für Leuchtabstrahlungen sind intelligente Vorschaltgeräte zu verwenden, die vor Ort eingedimmt werden können; ergänzend sind eine Nachtabschaltung sowie gerichtetes Licht mit genau abgestimmtem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung vorzusehen. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen ist.
 - Genehmigungsverfahren**

Die Anwendbarkeit der Genehmigungsverfahren wird gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für die Flächen des "SO_{KJS}" ausgeschlossen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Allgemeines**

Die Ausführungen der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensemble-schutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 10 (Umweltbezogene Belange) und 11 ("Immissionsschutz") sind zu beachten.
- Maß der baulichen Nutzung**

Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorsorge durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschritte mit Darstellung des Ureländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.8.2.
- Abstandsflächen**

Für das "SO_{KJS}" gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- Artenschutz**

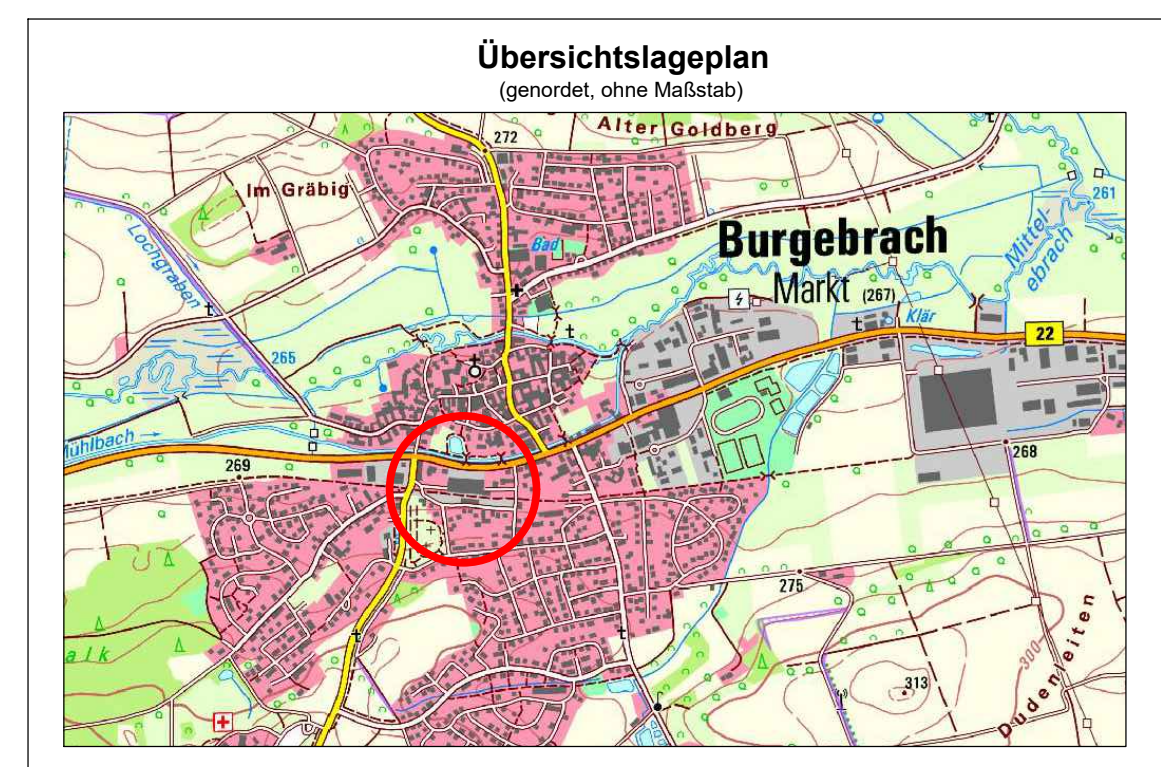
Die in Kap. 12 (Artenschutzrechtliche Belange) der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaß-nahmen sind zu berücksichtigen. Umsetzung und Einhaltung sind über entsprechende Auflagen auf der Zu-lassungsebene zu sanktionieren und sicherzustellen (§ 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB, z. B. als Auflage in die Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB), sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht.
- Sonstige Satzungen**

Auf das kommunale Satzungsrecht wird hingewiesen. Dessen Vorgaben sind zu beachten.
- Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen**

Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und im Fachgutten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vor-schriften können im provisorischen Rathaus des Marktes Burgebrach (Zimmer 12, Lagerhausstraße 8, 96138 Burgebrach) während der allgemein bekannten Dienst-Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Ver-ordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

- ZEICHNERISCHE HINWEISE**
 - Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude

- 1537 Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- 237 Höhengichtlinien (Quelle: Bayern Atlas Plus)
- VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Anpflanzung von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag)
 - Geltungsbereich benachbarter, rechtskräftiger Bauleitpläne (mit Bezeichnung der jeweiligen Planlinie)
- VII. KENNZEICHNUNGEN**
 - Umgrenzung von Flächen, bei denen ein Bodenaustausch erforderlich wird/vorge-sehen ist, § 9 Abs. 5 Nr. 3 und 6 BauGB



Markt Burgebrach

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lagerhausstraße“, mit 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ehemaliges Bahnhofsgelände", mit 4. Änderung Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Historischer Ortskern Burgebrach" und mit 4. Änderung Bebauungsplan "Im Knöckel und Steinknock"

Entwurfsverfasser: **Höhen & Partner**
INGENIEURAKTIEGESellschaft
BERATUNG INGENIEURE
Vorentwurf: 10.10.2023
Entwurf: 09.04.2024
Satzung:

- Der Markt Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 07.12.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 07.06.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2024 wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 07.06.2024 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Markt Burgebrach, den (Siegel)
- Bürgermeister**
Ausgefertigt:
Markt Burgebrach, den (Siegel)
- Bürgermeister**
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im provisorischen Rathaus (Zimmer 12, Lagerhausstraße 8, 96138 Burgebrach) zur Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Markt Burgebrach, den (Siegel)
- Bürgermeister**