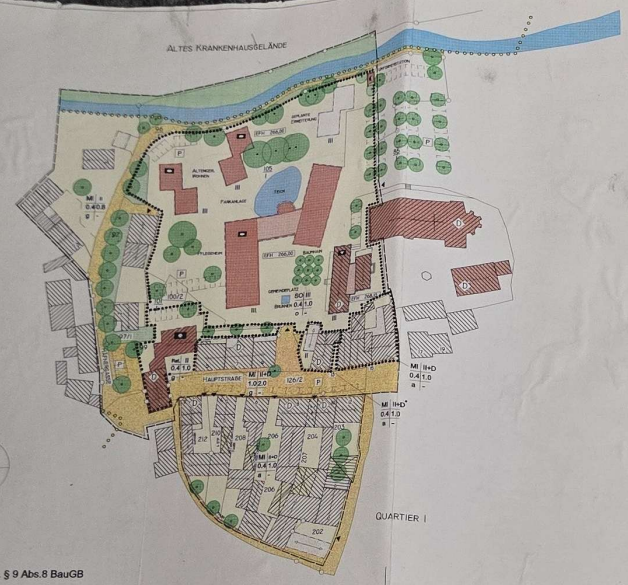

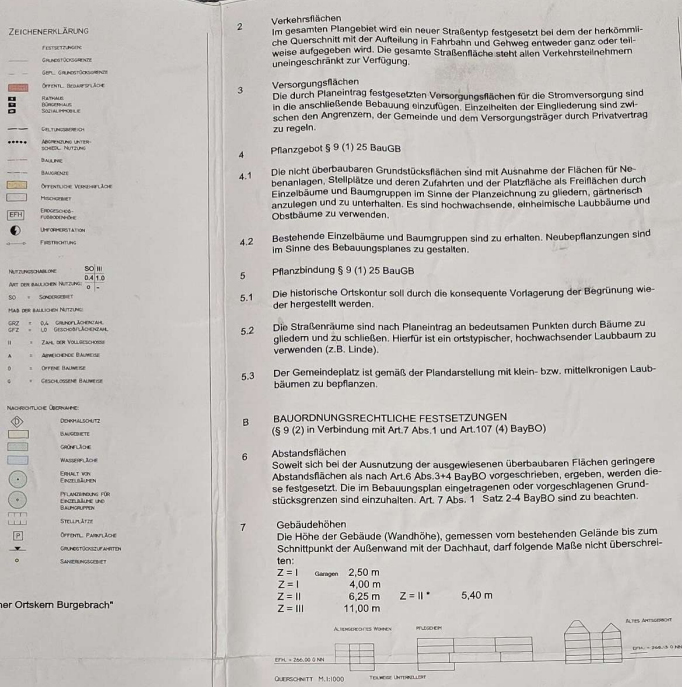

Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB

Die Bereiche „Altes Krankenhausgelände" und das „Quartier 1" sind wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die Auwiesen nördlich der Mittelebrach
im Osten: durch Teile des Kirchparkplatzes, Teile des Kirchplatzes und der Bauernwirtsgasse
im Süden: durch den Burggraben
im Westen: durch die Bebauung westlich der Häfnergasse

und umfassen folgende Grundstücke:

Fl.-Nm. 92, 94, 97/1, 99, 99/1, 100/1, 100/2, 100/3, 101, 102, 10571, 109, 110, 202, 203, 204, 206, 207, 208,209/1, 209/2, 210, 212, 213, Gmkg. Burgebrach sowie Teile der Fl.-Nm. 96/1, 96/1, 111, 126/1, 126/2, 164/1, 202/1,232, 232/4, 232/6, 294, 342, 343, Gmkg Burgebrach.

Im „Quartier 1" südlich der Hauptstraße wurden die Vorschläge 1 und 2 der vorangegangenen „Vertiefte vorbereitende Untersuchung" durch die Kolleginnen Kalass und Sesselmann umgesetzt. Die im bestehenden Bebauungsplan von 1985 getroffenen textlichen Festlegungen und die planerischen Intentionen der Kollegen Biller, Billmann, Göttler und Rieger blieben im wesentlichen unberührt. Sämtliche Veränderungen zum bestehenden Bebauungsplan wurden mit den Grundstückseigentümer und den Anwohnern im Vorfeld besprochen und festgelegt.

Seit Inbetriebnahme der Steigerwaldklinik 1998 liegt das etwa 1,4ha große Krankenhausgelände in der Ortsmitte von Burgebrach brach. Der mächtige Baukörper des alten Krankenhauses teilt das Grundstück in eine südliche, zur Hauptstraße orientierte und in eine nördliche, der Landschaft hin zugewandten Seite. Die Marktgemeinde Burgebrach entschloß sich 1998 zu einem städtebaulichen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil, um diese bedeutsame Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das Raumprogramm sieht neben der Umnutzung des denkmalgeschützten „Alten Amtsgerichtes" zu einem öffentlichen Bürgerhaus und der Gestaltung eines Marktplatzes, den Bau eines Pflegeheimes und altengerechter Wohnungen vor.

Das Pflegeheim ist in zwei Baukörper aufgeteilt, die durch ein leichtes, transparentes Foyer miteinander verbunden sind. So werden Durchblicke erlaubt und das Grundstück ist vom Gemeindeplatz aus in seiner ganzen Ausdehnung erfahrbar. Die Insel- und Ovalform des historischen Ortes Burgebrach in der Auenlandschaft zwischen Mittelebrach und Mühlbach bleibt sichtbar durch die offene Bebauung der altengerechten Wohnungen und der geordneten Bepflanzung entlang der Gesamtform. Gleichzeitig werden durch die Stellung der Gebäude im Sondergebiet Ausblicke in die reizvolle Umgebung möglich und der Landschaftraum wird in den Ort mit einbezogen. Das Gebiet erhält eine neue städtebauliche Dimension.

Auf dem Sondergebiet entstehen keine Abgrenzungen von einzelnen Grundstücken oder Parzellen. Der Park mit seinem wertvollen Baumbestand steht sowohl den Bewohnern des Pflegeheimes und der altengerechten Wohnungen als auch den Besuchern und den Bürgern von Burgebrach gleichermaßen als Erholungsfläche zur Verfügung.

Der Gemeindeplatz ist der eigentliche kommunikative Bereich des Gebietes. Von hier aus sind das Pflegeheim, die Sozialstation und das Bürgerhaus erschlossen. Der Baumhain und ein Brunnen laden zum Verweilen ein.

Das Bürgerhaus ist offen und einladend. Es ist ganz umgehbar und sowohl vom Kirchplatz als auch vom neuen Gemeindeplatz aus zugänglich und wird dadurch ein wichtiges und zentrales Gebäude im Ortskern von Burgebrach. Durch Rollstuhlrampen und Fahrstuhl ist das Bürgerhaus wie auch die Neubauten vollkommen behindertengerecht geplant.

Ein neu angelegter Teich rundet die Parklandschaft als Aufenthalts- und Erhohlungszone ab. Das Gelände ist leicht moduliert, die Häuser und Wege sind leicht erhöht, um durch das Hochwasser der Mittelebrach nicht beeinträchtigt zu werden. Der alte Baumbestand bleibt weitgehend erhalten und wird durch einheimische Baumpflanzungen ergänzt.

5

BURGEBRACH
HISTORISCHER ORTSKERN 5

Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Historischer Ortskern Burgebrach" für die Bereiche:

1. Altes Krankenhausgelände
2. Quartier 1

Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes
im Teilbereich „Altes Krankenhausgelände" ist
der 1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes
mit Realisierungsteil vom April 1999
der Architekten Pussert & Kosch.

Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes
im Teilbereich „Quartier 1" ist die „Vertiefte, vorbereitende Untersuchung" vom Oktober 1996 (Vorschlag 1 u. 2)
der Architektinnen Kalass + Sesselmann.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB in der letztgültigen Fassung)

1 Bauland

1.1 Art der baulichen Nutzung — 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
Mischgebiet MI	II	0,4	0,8
Mischgebiet MI	II + D	0,4	1,0
Sondergebiet SO	III	0,4	1,0

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse: II bzw. III als Höchstwert mit Höhenbeschränkung

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO).

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) im Bereich der Mischgebiete.
Die Bauweise richtet sich exakt nach den Baulinie bzw. -grenzen.

1.3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) im Bereich der Mischgebiete.
Es kann ein Grenzabstand zugelassen werden.

1.3.3 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) im Bereich des Sondergebietes

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten auf der Baulinie § 23 (3) zu erstellen.

1.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe, bezogen auf den Hauseingang, darf nicht mehr als 0,5m (ausgenommen „Altes Amtsgericht") über der zugehörigen, bebauungsplanmäßigen Straßen-, Platz-, oder Geländehöhe liegen. Die unter 7 festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

1.7 Stellplätze und Garagen
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen (öffentl. Stellpl.) zulässig. Sie sind in Gruppen mit geeigneter Begrünung zusammenzufassen.

2 Verkehrsflächen
Im gesamten Plangebiet wird ein neuer Straßentyp festgesetzt bei dem der herkömmliche Querschnitt mit der Aufteilung in Fahrbahn und Gehweg entweder ganz oder teilweise aufgegeben wird. Die gesamte Straßenfläche steht allen Verkehrsteilnehmern uneingeschränkt zur Verfügung.

3 Versorgungsflächen
Die durch Planeintrag festgesetzten Versorgungsflächen für die Stromversorgung sind in die anschließende Bebauung einzufügen. Einzelheiten der Eingliederung sind zwischen den Angrenzern, der Gemeinde und dem Versorgungsträger durch Privatvertrag zu regeln.

4 Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauGB

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten und der Platzfläche als Freiflächen durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind hochwachsende, einheimische Laubbäume und Obstbäume zu verwenden.

4.2 Bestehende Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Neubepflanzungen sind im Sinne des Bebauungsplanes zu gestalten.

5 Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB

5.1 Die historische Ortskontur soll durch die konsequente Vorlagerung der Begrünung wieder hergestellt werden.

5.2 Die Straßenräume sind nach Planeintrag an bedeutsamen Punkten durch Bäume zu gliedern und zu schließen. Hierfür ist ein ortstypischer, hochwachsender Laubbaum zu verwenden (z.B. Linde).

5.3 Der Gemeindeplatz ist gemäß der Plandarstellung mit klein- bzw. mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (2) in Verbindung mit Art.7 Abs.1 und Art.107 (4) BayBO)

6 Abstandsflächen
Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art.6 Abs.3+4 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art. 7 Abs. 1 Satz 2-4 BayBO sind zu beachten.

7 Gebäudehöhen
Die Höhe der Gebäude (Wandhöhe), gemessen vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

Z = I	Garagen	2,50 m	
Z = I		4,00 m	
Z = II		6,25 m	Z = II * 5,40 m
Z = III		11,00 m	

8 Dachgestaltung

8.1 In Mischgebieten sind einheitliche Dachneigungen von 43 bis 53 zwingend vorgeschrieben.

8.2 Andere Dachformen und Dachneigungen können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich ist.

8.3 Als Dachdeckungsmaterial wird nur profiliertes Material (Tonbiberschwanzziegel) in naturroter oder engobierter Farbgebung zugelassen.

8.4 Der Dachüberstand an der Traufe und am Ortgang darf max. 15cm betragen. Sichtbare Sparrenköpfe sind zu vermeiden, die fränkische Trauf- und Ortgangausbildung ist anzustreben.

8.5 Dachgauben sind nur in Form von stehenden Einzelgauben (mit je einem Fenster) nicht breiter als 1,20m zulässig. Fernsehantennen, Masten für elektrische Leitungen usw. müssen so angebracht werden, daß das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird. Gemeinschaftsantennen für mehrere Häuser sind anzustreben.

8.6 Im Sondergebiet werden ausdrücklich Flachdächer als Gründach oder flach geneigte Dächer gefordert, um der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Anlage für den Ort Ausdruck zu verleihen. Es sind größere Dachüberstände bis max. 1 m erlaubt.

8.7 Im den Eingangsbereichen der Sozialimmobilien sind Vordächer als Regenschutz bis 2 m Auskragung erlaubt.

9 Fassadengestaltung

9.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Die Verwendung von Sichtbeton, Betonstein und ortsüblichem Naturstein ist möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

9.2 Im Sondergebiet sind in Foyer- und Gemeinschaftsbereichen größere Glasbereiche erlaubt.

10 Einfriedung und Gestaltung der unbebauten Flächen

10.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Naturholz (senkrechter Lattenzaun), verputzten Mauern, Naturstein, Schmiedeeisen oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecke oder Sträucher) herzustellen. Sockelmauern und Torpfosten dürfen in glattem Sichtbeton ausgebildet werden.

10.2 An seitlichen und rückseitigen Grenzen sind nur Drahtgeflechtzäune Höhe 1,20m zugelassen und mit heimischen Wildhecken zu hinterpflanzen.

10.3 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen sind durch Anpflanzungen (nur heimische Gehölze), Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente nach Planeintrag zu gliedern. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine o. ä.) auszuführen.

10.4 Der Gemeindeplatz und die angrenzenden Straßenbereiche sind in ortstypischen Natursteinmaterialien, sowie in dazu angepaßten Betonsteinmaterialien zu belegen.

11 Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen sind in den Eingangsgeschossen allgemein zulässig.

11.2 Unzulässig ist Großflächenwerbung.

Verfahrensvermerke:

Nach dem Auszug des Kreiskrankenhauses Landkreis Bamberg im Jahre 1997 entschloß sich die Marktgemeinde Burgebrach für das brachliegende „ Alte Krankenhausgelände"einen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil durchzuführen. Tag der Auslobung war der 26.10.1998. Dem Wettbewerb lagen die Richtlinien der GRW 1995 zugrunde. Die Auslobung wurde bei der Bayrischen Architektenkammer unter der Nummer 1998/307 registriert.

Burgebrach, den 05. 12. 99 ..... 1.Bürgermeister

Der Gemeinderat des Marktes Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 11.05.1999 gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich „Altes Krankenhausgelände" und „Quartier 1" den bestehenden Bebauungsplan „ Historischer Ortskern Burgebrach" abzuändern.

Burgebrach, den 05. 12. 99 ..... 1.Bürgermeister

Die Absicht, den bestehenden Bebauungsplan in den o. g. Bereichen zu ändern, wurde öffentlich am 27.05.1999 im Mitteilungsblatt des Marktes Burgebrach bekannt gegeben.

Burgebrach, den 1.Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Burgebrach beschließt, auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, da die Unterrichtung der Bürger aufgrund des städtebaulicher Ideenwettbewerbes mit Realisierungsteil ausreichend erfolgt ist.

Burgebrach, den 05. 12. 99 ..... 1.Bürgermeister

Die Beteiligung bzw. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB wird in der Zeit vom 02.08.1999 bis 03.09.1999 durchgeführt.

Burgebrach, den 05. 12. 99 ..... 1.Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung ist im Mitteilungsblatt des Marktes Burgebrach am 05.08.1999 bekannt gegeben worden.Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung liegt vom 16.08.1999 bis 16.09.1999 im Rathaus des Marktes Burgebrach zu jedermanns Einsicht aus.

Burgebrach, den 05. 12. 99 ..... 1.Bürgermeister

Die Gemeinde Burgebrach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 28.09.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.09.1999 als Satzung beschlossen.

Burgebrach, den 05. 12. 99 ..... 1.Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 28.10.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus von Burgebrach zu jedermans Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Burgebrach, den 05. 12. 99 ..... 1.Bürgermeister

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HISTORISCHER ORTSKERN BURGEBRACH"

- ALTES KRANKENHAUSGELÄNDE
- QUARTIER I

MARKT BURGEBRACH
HAUPTSTRAßE 1-3
96138 BURGEBRACH

ENTWURFSVERFASSER
PUSSERT KOSCH ARCHITEKTEN
BAUTZNER LANDSTRAßE 8
01324 DRESDEN
T: 0351 - 88 08 465
DIRK PUSSERT

MAßSTAB	DATUM
M. 1 : 1000	25. SEPTEMBER 1999
BLATTFORMAT	PLANNUMMER
DIN A1	BPV-07