



- 9. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
9. Öffentliche Grünflächen Straßenbegleitgrün
- 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)
- 10.1. Wasserflächen Regenwasserrückhaltebecken
- 13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume Anpflanzen: Sträucher
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 15.10. Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.
 - Je Wohn-/ Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO **0,4**
 - Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO **0,6**
 - Zahl der Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO **II**
 - Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO **o - offene Bauweise**
 - Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
 - Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO Gebäudehöhe (Bezugspunkt OK RFB EG) **8,75 m**
 - Höhenlage
- Die Lage der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) über dem Bezugspunkt, der gemäß Planzeichen Nr. 15.10 für das jeweilige Grundstück definiert ist, wird folgendermaßen festgesetzt:
- Für die Grundstücke 1, 5 & 6: max. 0,5 m über dem Bezugspunkt
Für die Grundstücke 2, 3 & 4: max. 3,0 m über dem Bezugspunkt

- 3. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.
 - Nebenanlagen (z.B. Garten-, Geräte-, Fahrrad- oder Müllhäuschen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten und eine Grundfläche von insgesamt 15 m² nicht überschritten wird.
- 4. VER- UND ENTSORGUNG**
- Für die Grundstücke des Baugebietes "Steinrödel Dippach" wird auf der festgesetzten Fläche eine zentrale Kleinkläranlage errichtet, da kein Anschluss an eine gemeindliche Kläranlage besteht.
 - Für alle neuen Versorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
- 5. LEITUNGSRECHTE**
- Die im Plan dargestellten Leitungsrechte dienen der Ableitung des Schmutz- bzw. Oberflächenwassers zur zentralen Kleinkläranlage bzw. zum Regenrückhaltebecken. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden. Außerdem dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand, den ordnungsgemäßen Betrieb oder die Wartung der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Die Leitungen werden unterirdisch verlegt.
- 6. MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Durchgrünung der Grundstücke
- Pro angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18-20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Die dargestellte Ortsrandeingerünung ist mit einer lockeren Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (gemäß Angabe Begründung) auf einer Breite von ca. 5,00 m umzusetzen.
 - Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte.
- Nicht überbaute Flächen
- Mit Ausnahme von Terrassenflächen sind sonstige zu befestigende Flächen (z.B. Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, etc.) in teilversickerungsfähigen Belägen herzustellen.
 - Die Ausführung als sog. Stein-/ Schottergärten/-flächen, also die flächige Ausführung/ Andeckung mit Sanden, Splitten, Kies, Schotter oder sonstigen natürlichen mineralischen Gesteinen ist gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO nicht zulässig. Ausnahmen bilden Sandspielkästen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.
- 7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
 - Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von min. 5,0 m einzuhalten, vor Stellplätzen und Carports min. 3,0 m.

- 8. EINFRIEDUNGEN**
- Grenzständige Einfriedigungsmauern (inkl. Sockelmauern) sind unzulässig. Zaunsockel sind nur entlang der Straßenbegrenzung bis zu einer Höhe von 0,20 m (ab OK Straßenverkehrsfläche) zulässig
 - Zäune dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinien eine Gesamthöhe von 1,20 m (einschl. max. 20cm Sockel) nicht überschreiten. Tore müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Im Bereich der Stellplätze und Zufahrten zu Garagen oder Carports sind Einfriedungen unzulässig.
 - Anstelle von Zäunen ist entlang der Straßenbegrenzungslinie die Pflanzung grenztändiger Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Zu den weiteren Grundstücksgrenzen ist ein Bodenabstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.
 - Zäune entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt, innerhalb des angrenzenden privaten Baugrundstückes, zu errichten.
 - Stützmauern entlang der südlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße und der westlich gelegenen Anliegerstraße sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zwischen den einzelnen Grundstücken und zur neuen Erschließungsstraße sind Abstützungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zu zulassen.
 - Entlang der südlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße müssen Stützmauern, sowie Einfriedungen einen Abstand von mindestens 2,0 m zum Fahrbahnrand aufweisen.

- 9. GELÄNDEANPASSUNGEN**
- Gegenüber dem Urgelände darf an den seitlichen Grundstücksgrenzen maximal eine Differenz von 1,00 m durch Geländeanpassungen überwunden werden. Die Höhendifferenz muss hier durch natürliche Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden oder durch Stützwände abgefangen werden. Stützmauern (in Form von Gabionen, Natursteinmörtel- oder Betonmauern) sind hier nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - Die Höhendifferenz an der vorderen Grundstücksgrenze, gegenüber dem Fahrbahn- oder Gehwegrand, darf ebenfalls maximal 1,00 m betragen und ist als natürliche Böschung oder mittels Stützwand abzufangen.
 - Auf den Grundstücken 1, 5 und 6 ist das natürliche Gelände entlang der Gemeindeverbindungsstraße auf einer Breite von mindestens 2,0 m beizubehalten, erst dann sind Einfriedungen oder Abstützungen zulässig. Stützmauern dürfen hier eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
 - Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke 2, 3 und 4, sowie entlang der bestehenden Anliegerstraße, sind Abstützungen bis zu einer Höhe von 2,00 m in Form von Gabionen, Natursteinmörtel- oder Betonmauern zulässig.

- 10. DACHGESTALTUNG**
- Im Bereich der Wohn-/ Hauptgebäude, der Garagen/ Carports, sowie sonstiger untergeordneter Nebenanlagen sind Sattel-, (SD), Zeit-, (ZD) und Walmdächer (WD) mit Dachneigungen von min. 18° zulässig.
 - Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z.B. glasierem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig.
 - Bei Garagen/ Carports und untergeordneten Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer (FD) zulässig. Diese sind mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z.B. als Sedumbegrünung in Form einer Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenansaat) zu versehen.
 - Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien gilt: Davon ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

- 11. FASSADENGESTALTUNG**
- Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signiolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Peifarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. GELÄNDEAUFMAß**
- Die Einhaltung der Höhenvorgaben sind im Rahmen einer Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschritte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftigen geplanten Geländes, sowie der geplanten Wohn-/ Hauptgebäude nachzuweisen.
- 2. IMMISSIONSSCHUTZ**
- Auf die direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und einem östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und die damit verbundenen Immissionen (Geruch, Lärm, etc.) wird hingewiesen.
 - Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablüfführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird der Markt Burgebrach im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.
- 3. SONSTIGE SATZUNGEN**
- Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Die darin gemachten Vorgaben sind zu beachten.
- 4. BAUZWANG**
- Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist der Markt Burgebrach bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er die in seinem Eigentum befindlichen Baugrundstücke u. a. verbunden nur mit einem Bauzwang von 5 Jahren veräußern wird. Demnach muss spätestens innerhalb von 5 Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau des Wohnhauses begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an den Markt Burgebrach zurück.
- 5. PFLANZUNGEN AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE**
- Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.
- 6. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN**
- Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burgebrach (96136 Burgebrach, Hauptstraße 3, Baumt) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrundegelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung
Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinrödel Dippach" in Burgebrach

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 26.07.2021

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **26.07.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinrödel Dippach" im Ortsteil Dippach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.07.2021** hat in der Zeit vom **16.08.2021** bis **27.08.2021** stattgefunden.
 - Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.07.2021** hat in der Zeit vom **30.08.2021** bis **01.10.2021** stattgefunden.
 - Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.07.2021** hat in der Zeit vom **16.08.2021** bis **01.10.2021** stattgefunden.
 - Die Gemeinde Burgebrach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **XX.XX.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinrödel Dippach" im Ortsteil Dippach in der Fassung von **XX.XX.2021** als Satzung beschlossen.
- Burgebrach, den _____
- Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)
7. Ausgefertigt
- Burgebrach, den _____
- Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Burgebrach, den _____
- Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)



BAUHERR: MARKT BURGEBRACH MARKT BURGEBRACH HAUPTSTRASSE 3 96138 BURGEBRACH	VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT /A. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544
26.07.2021 DATUM	26.07.2021 DATUM
UNTERSCHRIFT	UNTERSCHRIFT

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "STEINRÖDEL DIPPACH" IM ORTSTEIL DIPPACH im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB	UNTERLAGE 1
	PROJEKT-NR. 212872
	PLANFLÄCHE 0,39 m ²
PLANUNGSPHASE	Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (16.08. - 27.08.2021), sowie anschließend Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (30.08. - 01.10.2021) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (16.08. - 01.10.2021)
MABSTAB	1 : 1.000
ENTW.	26.07.2021 SCHEIDIG
GEPR.	26.07.2021 SCHREIBER

PL01DATUM 12.08.2021

Z:\212872_H_BEB_PLAN_STEINRÖDEL_DIPPACH\BEB_PLAN_STEINRÖDEL_DIPPACH_20210726_1_AUSLEGUNG.DWG