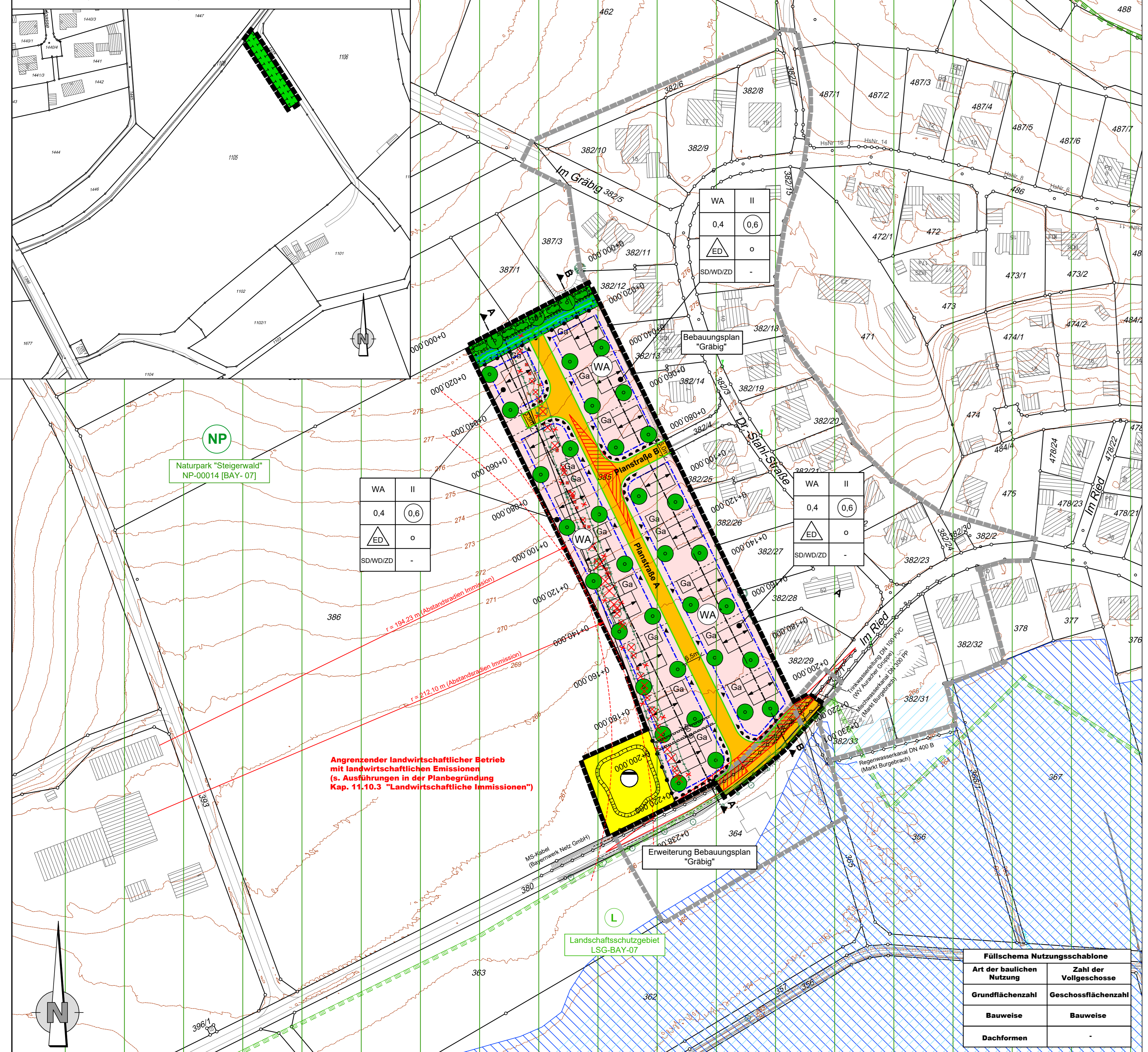


# Markt Burgebrach

## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gräbig"

Maßstab M 1 : 1.000

Externe Ausgleichsfläche auf Teilen der Fl.-Nr. 1105 (Gmkg. Burgebrach) im Umfang von ca. 0,07 ha (Maßstab M 1 : 2.000)



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 01/2020)

Füllschema Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachformen	-

### I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Burgebrach beschließt die von der Ingenieuriertengesellschaft Höhen & Partner (H & P) ausgearbeitete 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBPa/GOPs) "Gräbig" in der Fassung vom 08.12.2020 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bauleitplanes sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), das in der Fassung vom 17.09.2019 (BGBl. I S. 2728) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785),

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 zuletzt durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 4391) geändert worden ist.

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet ("WA"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Maximal (max.) zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
  - Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
  - Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Nur Einzel-/Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
  - Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
  - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Hauptgebäude-/Fristrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Verkehrsf lächen**
  - Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Bereiche ohne private Stellplatz-, Garagen-, Grundstückszufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
  - Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken (RRB)", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses**
  - Fläche zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Ableitungsgraben Niederschlagswasser", § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und 16 b) BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (interne/externe Ausgleichsflächen), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Rodung von Bestandsgehölzen zulässig
  - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des BBPa/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit V = 30 km/h / 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Sonstige Planzeichen**

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.
  - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.**
  - Maß der baulichen Nutzung**

Die max. zulässige GFZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt, die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,6.
  - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei VG zulässig.**
  - Interne-/Externe Ausgleichsflächen**

Die max. zulässige Fläche von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 0,75 m festgesetzt (unterer [un] Höhenzuspunkt [HBP]; Oberkante [OK] Rohfußboden [RFB]; Erdgeschoss [EG]).
  - Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG von Wohn-/Hauptgebäuden gilt ein Maß von 0,50 m. Hierfür werden folgende unt. HBP definiert:**
    - Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Oberkante (FK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;
    - Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke): FK der jeweiligen öffentl. Straßenverkehrsfläche an den SBL/vorderen Grundstücksgrenzen, senkrecht

gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand, der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP;

- Bauweise, Baulinien, Baugrenze**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig ist die Errichtung von Einzel- (E) und Doppelhäusern (D) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die in der nebenstehenden Planzeichnung vorgegebene First-/Hauptgebäudegrenze ist einzuhalten.**
- Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur SBL/vorderen Grundstücksgrenze einhalten, von der aus die Grundstückszufahrt erfolgt. Für Carports/Stellplätze gilt jeweils ein Abstand von mind. 3,0 m. Die textliche (textl.) Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.5 ist zu beachten.**
- Nebenanlagen (z. B. Garten-, Geräte-, Fahrradhäuschen, Mülleneinhausungen o. ä.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL/vorderen Grundstücksgrenze einhalten. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.6 ist zu beachten.**
- Verkehrsf lächen**
  - In den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "Planstraße A" und "Planstraße B" gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
  - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung privater Grundstücks-, Stellplatz-, Carport- und Garagenein-/ausfahrten unzulässig.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
  - In dem in der nebenstehenden Planzeichnung im Südwesteck des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken (RRB)" festgesetzt. Das RRB ist in Einbauweise weitestmöglich nach den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus (u. a. mit wechselnde Böschungserosionen, organisch-geom./modelliert, mit Vor-/Rückrungen, Ausführung der Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Niedrigwasserrinne usw.) auszuführen. Die Böschungsf lächen sind mit autschonem, gebietsheimischem Saatgut (Jodiersaatgut, 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke ca. 2,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 6,0 g/m² Füllstoff zum Hochmachen auf insgesamt 10,0 g/m², regional erzeugtes Wildpflanzen Saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, mit gesicherter deutscher [dt.] Herkunft, Produktionsraum [PR] 7, Südd. Berg-/Hügelland, Herkunftsregion [HR] 12 „Fränkisches Hügelland"; mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard wie z. B. der WWV „Standard maize zwei Jahre zu mahlen).
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
  - Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - in dem im Norden des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und 16 b) BauGB Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Ableitungsgraben Niederschlagswasser" festgesetzt. Bzgl. der Gestaltung gelten die Vorgaben der textlichen Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.5 hier analog.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Pro angrenzender 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, stativförmiger, heimischer Laubbau mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Draht-[Mdb.] oder Tubbahlen [mb.] je nach Art, Stammumfang [SU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand)
- Zulässig ist ausschließlich die Rodung des entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestandes, jedoch auch nur dann, wenn dieser aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung von Gebäuden, Stellplätzen o. ä.) stört und die Rodung insoweit unvermeidbar ist.**
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten, mit der Fl.-Nr. 384 - 386 (alle Gemarkung [Gmk] 1 Burgebrach, jeweils TF, interne Ausgleichsflächen [AT]) im Umfang von ca. 0,06 ha sowie des Grundstücks Fl.-Nr. 1105 (Gmkg. Burgebrach, TF, externe AF) im Umfang von ca. 0,07 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet, auf deren Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind.**
- Für die interne AF gelten folgende Vorgaben:**
  - Angpflanzung einer durchgehenden, mind. zweireihigen, domänenreichen Feldgehölzhecke; Zusammensetzung: Schiele 35%, Weißdorn 15%, Holunder 10%, Hundrose 10%, Roter Hartriegel 5%, Haselnuss 5%, Pfaffenhäutchen 5%, Gemeine Heckenkirsche 5%, Kreuzdorn 5% und Wolliger Schneeball 5%; 35% der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (MPQ: Hb., 3xv., mit Ballen [mb.], Drahtballen [mDb.] od. im Container [C], Hb. Höhe 125 - 150 cm) und als Stützgehölze (MPQ: St., 3xv., mb./mDb. od. i. Cont., Höhe 125 - 150 cm), 65% als verpflanzte Sträucher (MPQ: VSt., i. Cont., 3 Liter, Höhe 60 - 100 cm) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Wuchshöhe § 1, Südd. Berg-/Hügelland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken", auf-07/00 EAB). Der Pflanzabstand innerhalb der Hecke hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen.
  - Die Vorgaben gem. Abschnitt III. Ziffer 1.7 sind zu beachten.
  - Die nicht bepflanzten bzw. nicht als Müll-/Graben gestalteten Flächen sind wie folgt auszuführen:
  - Entwicklung einer naturschonem, extensiv genutzten, bund blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer hierfür geeigneten Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff, regional erzeugtes Wildpflanzen Saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter dt. Herkunft, PR 7 „Südd. Berg-/Hügelland", HR 12 „Fränkisches Hügelland"; Saatgut mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard, z. B. der WWV-Standard „WWV-Regiosaat" oder gleichwertig)

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.
- Dachgestaltung**
  - Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude, der Garagen/Carports sowie der sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind das Sattel- (SD), das Zel-, (ZD) und das Walmdach (WD) mit Dachneigungen von mind. 18° geneigt zulässig. Dachneigungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgefärbten, nicht glänzenden (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldachneigungen jeder Art sind allgemein unzulässig. Bei Garagen/Carports und untergeordneten Nebenanlagen ist zusätzlich das Flachdach (FD) zulässig; dieses ist dann mind. mit einer wetterfesten Beschichtung (z. B. als Sedum Begrünung in Form einer Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossensaat) zu versehen.
- Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gilt:** Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und 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.
- Fassadengestaltung**
  - Die Verwendung großer Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgrün, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalfeldgrün, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalaub, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.2 gilt hier sinngemäß.

Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.2 gilt hier sinngemäß.

### Einfriedigungen

- Einfriedigungen**
  - Gründastige Einfriedigungsmauern (inkl. Sockelmauern) sind unzulässig. Zaunsockel sind nur an der/ den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK offen). Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, ob. HBP: OK Sockel). An den vorderen/hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück ob. HBP: UK Zaun) aufweisen.
- Zaune (einschließlich Zaunsockel/Bodenabstand) an den/ den vorderen Grundstücksgrenzen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Zaunoren/-türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufliegen. Zaune entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt innerhalb der abgegrenzten privaten Grundstückfläche (Baugrundstück) zu errichten.**
- Zaune im Bereich der Garage-/Stellplatzvorf läche, bei Zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (priv. Stauraum vor Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m).**
- Anstelle grenznäher Zaune ist die Pflanzung grenznäher, bis max. 2,0 m hoher Hecken (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraßen) an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zulässig, denen gleichzeitig auch sog. Bienen-/Insektenweide/-nähegehölze Bedeutung/Funktion zukommt.**
- Stellplätze, Garagen, Carports**
  - Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.3.3 ist zu beachten.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
  - Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradhäuschen, Mülleneinhausungen o. ä.) dürfen insgesamt ein Grundfläche von max. 15 m² nicht überschreiten. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.3.4 ist zu beachten.
- Nicht überbaute Flächen**
  - Terrassenflächen können z. B. mit Betonpflaster-/platten, Klinker, Fliesen, Naturstein-, Holzbelägen o. ä. befestigt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangs-bereiche, Fahrradvorflüche, Gebäudevorf lächen, Flächen für die Mülllagerung o. ä.) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherfähiges Betonperforpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfüllen, wassergebundene Bauweisen o. ä.). Gem. § 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 2 der BayBO ist die Ausführung sog. Stein-/Schotterdränung an den Flächen, die die fachliche Ausführung/Anordnung von Sanden, Spalten, Kiesen, Schottern und/oder sonstiger natürlicher Mineralien im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahmen: Sandspielflächen, Fallschuttbeläge im Bereich von Spielgeräten, Traufstreifen).
- Aufschüttungen/Abgrabung, Stützmauern**
  - Für Aufschüttungen/Abgrabungen entlang gemeinsamer seitlicher und hinterer Grundstücksgrenzen gilt: Die max. zulässige Aufschüttungshöhe ist mind. ein standortgerechter, stativförmiger, heimischer Laubbau mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Draht-[Mdb.] oder Tubbahlen [mb.] je nach Art, Stammumfang [SU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand)

### Grünordnerische Festsetzungen

- Die Verwendung von Koniferen zwecks privater Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, standortgerechte Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Bienenweide/ Bienenährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.**

### Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern

Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2, 1.2.3 und 2.8 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorschriften durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) und Darstellung des Geländeaufmaßes, des künftigen geplanten Geländeaufmaßes der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die Pflanzung von Bäumen, deren Kronensatz mind. 1,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsflächen an der SBL liegt.**
- Im Süden der Bauweise teilweise der Planstraße A sind auf künftigen Privatgrund mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal bis DN 500, Breite jeweils 2,0 m beiderseits der Leitungsache) zu Gunsten des Marktes Burgebrach zu belastende Flächen festgesetzt.**

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.
- Dachgestaltung**
  - Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude, der Garagen/Carports sowie der sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind das Sattel- (SD), das Zel-, (ZD) und das Walmdach (WD) mit Dachneigungen von mind. 18° geneigt zulässig. Dachneigungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgefärbten, nicht glänzenden (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldachneigungen jeder Art sind allgemein unzulässig. Bei Garagen/Carports und untergeordneten Nebenanlagen ist zusätzlich das Flachdach (FD) zulässig; dieses ist dann mind. mit einer wetterfesten Beschichtung (z. B. als Sedum Begrünung in Form einer Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossensaat) zu versehen.
- Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gilt:** Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und 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.
- Fassadengestaltung**
  - Die Verwendung großer Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgrün, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalfeldgrün, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalaub, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.2 gilt hier sinngemäß.

### Pflanzungen an Grundstücksgrenzen

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.

### Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen

Die in der Planurkunde und in der Planbegriindung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burgebrach (96136 Burgebrach, Hauptstraße 3, Bauamt) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemeinen bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrundeliegenden Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

### ZEICHNERISCHE HINWEISE

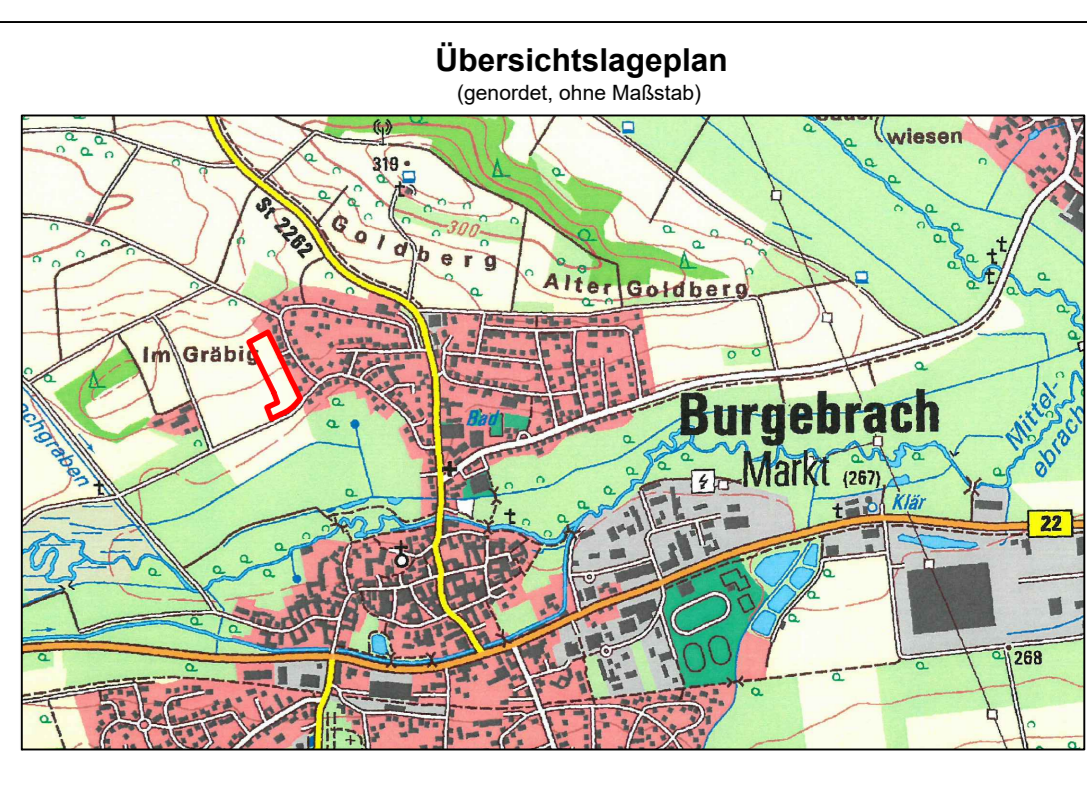
- Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßung
- Standortvorschl. Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz (unverbindlich)
- Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
- Standortvorschl. gepflanzte Gehölze (unverbindlicher Vorschlag)
- Höhenschichtlinien (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Bestandshöhe (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Führung Geländeschnitte (siehe Anlage 5 zur Planbegriindung)
- Grundstücksein- bzw. -ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Gepflanzte Abgrabungen (unverbindlicher Vorschlag)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Geltungsbereiche benachbarter rechtskräftiger Bebauungspläne
- Bestehende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit V = 30/50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Naturpark (NP) "Steigerwald" (NP-00014 [BAY-07])
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) innerhalb des Naturparks Steigerwald (LSG-BAY-07)
- Abstandsradialen angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe

### KENNZEICHNUNGEN

- Wassersensible Bereiche
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, HQ100 der Mittlelbrach



Übersichtslageplan (genodiert, ohne Maßstab)



Übersichtslageplan (genodiert, ohne Maßstab)



**Markt Burgebrach**  
2. Änderung und Erweiterung  
Bau- und Grünordnungsplan  
"Gräbig"

Vorwurff: 16.06.2020  
Entwurf: 15.09.2020  
Satzung: 08.12.2020

- Der Marktgemeinderat des Marktes Burgebrach hat in der Sitzung vom 10.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gräbig" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis 24.07.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis 24.07.2020 stattgefunden.
- Zur dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis 13.11.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis 13.11.2020 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 08.12.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2020 als Satzung beschlossen.

Markt Burgebrach, den 08.12.2020

Bürgermeister Johannes Maciejczyk

Markt Burgebrach, den 09.12.2020

Bürgermeister Johannes Maciejczyk

Markt Burgebrach, den 17.12.2020

Bürgermeister Johannes Maciejczyk

Markt Burgebrach, den 17.12.2020

Bürgermeister Johannes Maciejczyk