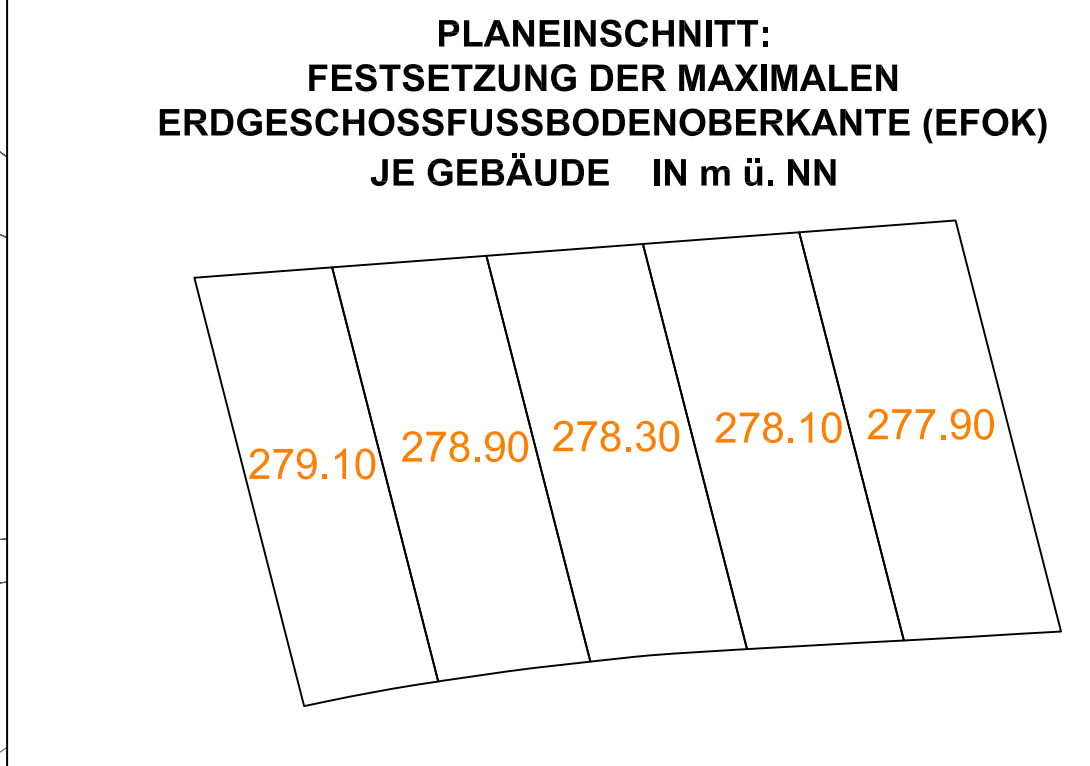




**MARKT  
BURGEBRACH  
LANDKREIS  
BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN  
KRUMBACH-  
NORD**



**Textteil zum Bebauungsplan "Krumbach-Nord", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg, Grundlage des Bebauungsplans ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Burgebrach vom 13.12.2022.**

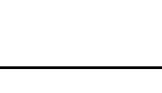
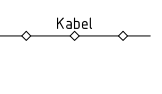
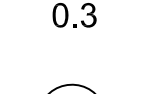
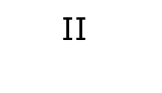
**Präambel**  
Der Markt Burgebrach erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist  
b) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-I-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist  
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist  
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2249) geändert worden ist  
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist  
g) der Flächennutzungsverordnung (FlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... als Satzung.

**A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauVO**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und § 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
  - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
  - Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Baurecht auf maximal 2 begrenzt.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse
    - Maximal zwei Vollgeschosse zulässig: II
  - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Gemäß Planenschrift
  - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)  
Gemäß Planenschrift
  - Traufseitige Wandhöhe:  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.
  - Firsthöhe:  
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
  - Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücke darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserableitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Versorgungskabel (unterirdisch)
    - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Ordnungsräumliche Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen. Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Zur Ergänzung der Eingrünung sind Pflanzgebiete innerhalb der Grundstücke festgesetzt (siehe 13.1). Die Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Wachstordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken und Gehölzen der Familie der Zypressengewächse (u.A. Thuja) sind unzulässig. Die Anlage von Stengärten ist auf insgesamt 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt.  
Artenliste standortheimischer Gehölze:  
"bedingt kindgerechtes Gehölz"  
Großblättrige Feil-Ahorn (Acer campestre)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Weiß-Birke (Betula pendula)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Salweide (Salix caprea)  
Obstgehölze in Sorten  
Sträucher  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Hassel (Corylus avellana)  
Alpen-Johannisbäure (Ribes alpinum)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Europäische Pfleierstrauch (Philadelphus coronarius)  
Sal-Weide (Salix caprea)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Handrose (Rosa canina)  
Schiele (Prunus spinosa)  
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Hartfregel (Cornus sanguinea)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Minimierung der Versiegelung  
Im Bereich von überdachten Stellplätzen und privaten Wegflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Drain-Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zu verwenden.



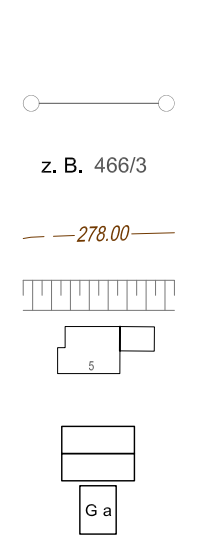
**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Pflanzgebiete innerhalb der Grundstücksflächen  
Zur allg. Eingrünung des Baugebietes sind pro Baugrundstück zwei hochstämmige, großkronige, Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig). Der Erhalt von Bestandsbäumen innerhalb der Grundstücksfläche mindert entsprechend die Anzahl an Neupflanzungen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind regelmäßig nicht bindend. Zur landschaftsverträglichen Flur ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten.  
Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzung zu beachten:  
Hochstamm, 2 mal verpflanzt (Zw), Stammumfang (SU) 10-12 cm, mit Ballen
  - Erhaltungsgelände für Einzelbäume  
Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten (sofern keine Gefährdung bzgl. der Standsicherheit besteht) und während der Bauausführung fachgerecht zu schützen. Ausfälle sind durch entsprechende Anzahl an Neupflanzungen (Mindestqualität siehe Festsetzung 13.1) zu kompensieren.
  - Artenchutzmaßnahmen  
Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten (sofern keine Gefährdung bzgl. der Standsicherheit besteht) und während der Bauausführung fachgerecht zu schützen. Ausfälle sind durch entsprechende Anzahl an Neupflanzungen (Mindestqualität siehe Festsetzung 13.1) zu kompensieren.  
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem UV- und Blaulichtanteil sowie einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes Licht)) zu verwenden. Unnötige Lichtemissionen sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
    - Garagen und Carports  
Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden. Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Stellplätze können ebenfalls überall auf dem Grundstück errichtet werden.
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Leitungsrecht zur Sicherung von Versorgungskabeln (in Verbindung mit Pkt. A.8.1).
    - Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
    - Gewerbeltarm  
Auf die Ausführungen zum gewerblichen Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und das entsprechende Immissionsschutztechnische Gutachten Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bamberg mit Bericht Nr. 090-01791 von Februar 2024 zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen.  
Passive Schallschutzmaßnahmen  
Passive Schallschutzmaßnahmen sind im Sinne einer Grundrissoptimierung an den nördlichen Gebäudeseiten im Obergeschoss schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 inkl. luftungstechnisch notwendige Fenster vermieden werden.
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
  - Wohn- Hauptgebäude
    - Dachform  
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
    - Dachneigung  
Es sind nur Dachneigungen von mindestens 18° zulässig. Ansonsten sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten.
    - Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metallische Dacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und werden empfohlen. 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 greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalfrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalfrot), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Panfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.  
An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
  - Kniestock  
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
  - Stellung der baulichen Anlagen  
Die Hauptfriesrichtung ist frei wählbar.
  - Höhenlage  
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) werden für jedes geplante Gebäude individuell auf m 0 NN (Normalnull) festgesetzt. Diese Festsetzungen sind in einem separaten Planschnitt mit der maximal zulässigen Höhe der EFOK je Gebäude dargestellt und entsprechend zu entnehmen.
  - Garagen und Carports
    - Flächen für Garagen und Carports  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antriebs- mit Fernbedienung aufweist. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz.
    - Dachform, Dacheindeckung und Gestaltung von Garagen  
Bei Garagen/Carports und untergeordneten Nebenanlagen ist zusätzlich das Flachdach (FD) zulässig; dieses ist dann mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung zu versehen
    - Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
    - Stellplätze  
Die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind zu beachten.  
Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
    - Einfriedigungen  
Die Einfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gelten die Bestimmungen der BayBO. Einfriedigungen sind dem natürlichen Bodenverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedigungen gestalterisch abzustimmen. Kunststoffeinfriedigungen sind nicht zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
    - Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonstützweilchen zu dulden und zu unterhalten.
    - Geländeanpassung  
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abragungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.
    - Ausnahmen (§ 31 BauGB)  
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

- C. Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Höhenlinien
  - Bestehende Böschungen
  - Bestehende bauliche Anlagen
  - Bebauungsvorschlag Hausbebauung
  - Hauptgebäude
  - Garage oder Carport
  - Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

- Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodensubstrats sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.  
Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.  
Bei den nichtversiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermisungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.
- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
- Rückausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellerentwässerung sowie alle unter der Rücktaubebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserseitige Ausführung). Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.  
Für die anfallende Dachentwässerung und zum Rückhalt des Regenwassers müssen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Es wird die Einrichtung von Zisternen oder eines Regenwasser-Managements vorgeschrieben.  
Dabei wird empfohlen, Zisternen mit einem Nennvolumen (Nutzvolumen) von mindestens 5 m<sup>3</sup> zu errichten. Gleichzeitig wird empfohlen, das Niederschlagswasser zur späteren Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zu nutzen.  
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.  
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.  
Zum Schutz gegen potenziell vorhandene Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:  
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze  
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und lehrwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.  
Die Zulässigkeit regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (s. Informationen in der Broschüre "Rund um die Gartengrenze" des Bayer. Justizministeriums).
- Denkmalspflege  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.  
Art. 6 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer und den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 6 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten  
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayDSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragenen.  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
- Immissionen durch die Landwirtschaft  
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.
- Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnischer Anlagen  
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abfahranlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summierung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.16 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (taueste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieferfrequenz i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.  
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tieferfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erreicht werden.  
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.
- Sonstige Satzungen  
Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Die darin gemachten Vorgaben sind zu beachten.
- Bauzwang  
Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist der Markt Burgebrach bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er in seinem Eigentum befindliche Baugrundstücke u. a. verbunden nur mit einem Bauzwang von 5 Jahren veräußert wird. Demnach muss spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Kauf des Grundstücks ein bezugsfertiges Wohnhaus errichtet sein.



- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Bebauungsplan "Krumbach-Nord" wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichen in das beschleunigte Verfahren - in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (Az.: 4 CN 3/22) der § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts jedoch nicht mehr anwendbar ist und nach einer Vorprüfung des Einzelfalles keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird die sog. Reparaturregelung des BauGB § 215a angewandt und das laufende §13b-Verfahren im Verfahren gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 fortgeführt.
  - Der Markt Burgebrach hat in der Sitzung vom 13.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krumbach-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2023 bis 20.01.2023 unterrichtet.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2023 bis 23.06.2023 beauftragt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2023 bis 23.06.2023 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungszeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2024 wurde mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates Burgebrach vom 12.03.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom .....2024 bis einschließlich .....2024 erneut öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom .....2024 den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (bis einschließlich .....2024). Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am .....2024 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....2024 den Bebauungsplan "Krumbach-Nord" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2024 als Satzung beschlossen.
- Burgebrach, den .....
1. Bürgermeister (Siegel)
- 
- Burgebrach, den .....
1. Bürgermeister (Siegel)

**BEBAUUNGSPLAN  
KRUMBACH-  
NORD  
MARKT BURGEBRACH  
LANDKREIS BAMBERG**



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

**BAMBERG, 18.04.2023  
GEÄ.: 12.03.2024**

**ENTWURFSVERFASSER**

**BFS+ GmbH**  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner ParGmbB  
90491 nürnberg oedenberger str. 65  
www.team4-planung.de

Tel. 0911/39357-0  
Fax 39357-99  
info@team4-planung.de