

Textteil zum Bebauungsplan "Klingenäcker", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg
 Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Burgebrach vom 14.03.2000.

B. Ö.
1
11

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

12

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

13

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden



14

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs 2 zulässigen Nutzungen "Tankstellen und Vergnügungsstätten" und die nach § 6 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden



15

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig

16

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs 1 Nr 1 und § 9 Abs 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

17

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal III Vollgeschosse zulässig Z = III

Neben dem Vollgeschoss im Erdgeschoss ist das eine Vollgeschoss nur im Untergeschoss und das andere Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig

III(I+U+D)

2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16 17 und 19 BauNVO)

0.35

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

(§§ 16 17 und 20 BauNVO)

0.55

18

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs 2 BauGB § 16 Abs 2 Nr 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 4,00 m, gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut

19

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs 2 BauNVO)



3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten - bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Rahmen der offenen Bauweise - hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art 6 Abs 4 und 5 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s o) eingehalten werden

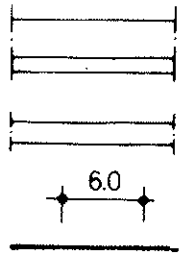


20

21

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BauGB)

- 6 1 Straßen mit Gehweg
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden
- 6 2 Fußweg
- 6 3 Maßzahlen
- 6 4 Straßenbegrenzungslinie



7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs 1 Nrn 12 und 14 und Abs 6 BauGB)

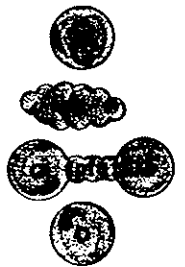
- 7 1 Trafostation

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 6 BauGB)

- 8 1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs 1 Nrn 20, 25 und Abs 6 BauGB)

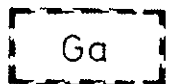
- 13 1 Bestehende und zu erhaltende Bäume
- 13 2 Bestehende und zu erhaltende Hecken
- 13 3 Pflanzgebot für einen Grünzug (heimische Straucher und heimische großkronige Bäume) zum Abschluß des Plangebietes, dreireihige Hecke auf Privatgrund
- 13 4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbaume, auf den Privatflächen auch Obstbaume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemaßig nicht bindend
- 13 5 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen



15. Sonstige Planzeichen

- 15 1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs 1 Nrn 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfaßten oder explizit ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
Grenzgaragen müssen dem Art 7 Abs 4 BayBO entsprechen



- 15 2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs 1 Nr 24 und Abs 4 BauGB)

Die Anordnung der Ruheräume hat auf der von der Lärmquelle – Staatsstraße – abgewandten Seite zu erfolgen. Weiterhin ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse III auf den larmzugewandten Seiten der Gebäude vorgeschrieben



- 15 3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs 5 BauNVO)



- 15 4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs 7 BauGB)

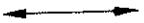


B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1 Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
Es wird bei Einzel- und Doppelhäusern ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.
 - 1.2 Dachform
zulässig: Satteldach, auch mit versetzter Firsthöhe. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortsgang max. 40 cm betragen.
 - 1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß zwischen 35° und 45° betragen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder SchlepPGAuben zugelassen, die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
 - 1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
 - 1.6 Fenster, Türen und Balkone
Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, dies wird explizit als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen. Balkone sind nur mit senkrecht gegliederter Verkleidung zulässig.
 - 1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind nur mit senkrechter Brettschalung zulässig.
 - 1.8 Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.
 - 1.9 Höhenlage und Geländeanpassung
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 60 cm über der bereits hergestellten Straße liegen.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüsts nachzuweisen.
Um die über das natürliche Gelände herausragende EFOK gestalterisch einzubinden, sind auf den Grundstücken Auffüllungen bis maximal 20 cm unter EFOK zulässig.
Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden. Die Höhendifferenz zum natürlichen Gelände Richtung Norden ist harmonisch auf die gesamte Länge durch eine abgetreppte Gestaltung der Freifläche zu überwinden, steile Böschungen am Nordrand der Grundstücke sind nicht zulässig.
- 2 Garagen
 - 2.1 Dachform
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich, oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig, begrünte Flachdachgaragen sind zulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

SD

35°-45°



- 2.2 Vor den Garagen ist in den Bereichen mit Einzelhausbebauung ein Stauraum von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
- 2.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich. Für Baugrundstücke, bei denen das natürliche Gelände im Bereich der Garagenzufahrt tiefer als die sie erschließende Straße liegt und die Garage direkt angrenzend an die Straße vorgesehen ist, gilt abweichend folgendes: Die nach Art 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO für Garagen an der Grenze zulässige mittlere Wandhöhe von bis zu 3 m darf um bis zu 1 m überschritten werden, dabei sind Auffüllungen im Bereich Straße - Garagenzufahrt zulässig. Die Höhe der Fußbodenoberkante der Garage darf die Höhe der sie erschließenden Straße nicht um mehr als 0,3 m überschreiten.
- 2.4 Stellplätze
Für jede Wohneinheit ist auf den Privatgrundstücken zwingend ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen).
- 3 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Die Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sind transparent zu gestalten.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
- 4 Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

C. Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 Höhenlinien
- 4 Flurstücksnummern
- 5 Bestehende bauliche Anlagen
- 6 Bebauungsvorschlag
- 7 Schnittlage
- 8 Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
- 9 Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- 10 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
- 11 Baustoffe deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
- 12 Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des Bayer DSchG.

