

MARKT BURGEBRACH LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN SEEÄCKER STAPPENBACH

Textteil zum Bebauungsplan "Seeäcker, Stappenbach", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Burgebrach vom 13.12.2022.

Präambel

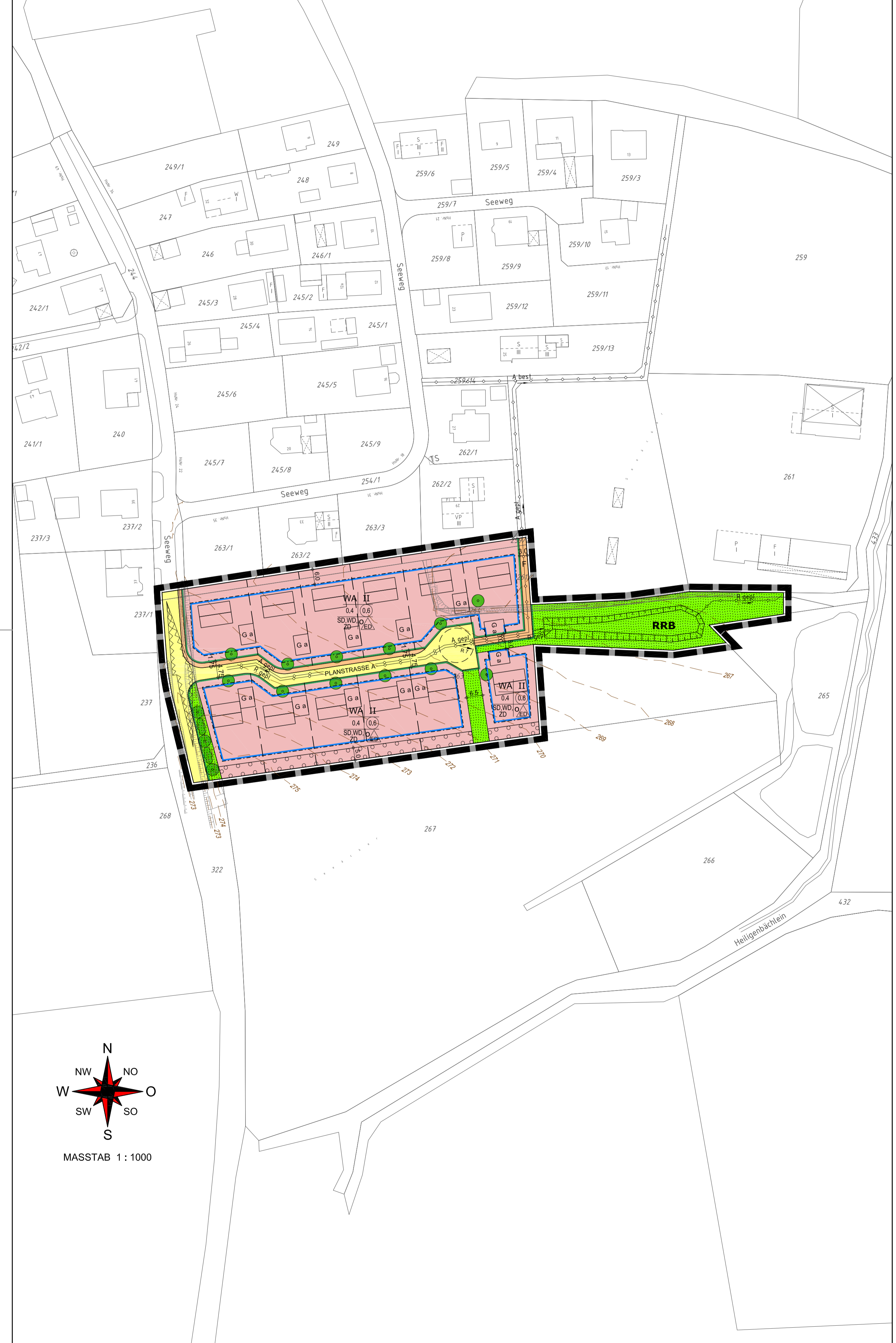
Der Markt Burgebrach erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
b) der Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist
d) der Gemeindefriedung (GG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 Planzeichenverordnung 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

folgendem 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 BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
1.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Baurecht auf maximal 2 begrenzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
2.1.1 Maximal zwei Vollgeschosse zulässig; II.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.4.1 Traufseitige Wandhöhe: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,80 m.
2.4.2 Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m.
2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
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)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Verkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen bzw. Gehweg
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Radius Wendeanlage
8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1 Abwasserleitung bestehend
8.2 Abwasserleitung geplant
8.3 Regenwasserleitung geplant
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen.
9.2 Öffentliche Grünflächen
9.3 Artenliste standortheimischer Gehölze:
Großblättrige Feld-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
Hasel (Corylus avellana)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Europäischer Pfaffenstrauch (Philadelphus coronarius)
Sax-Weide (Salix caprea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Hartweige (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 9.4 Minimierung der Versiegelung
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
10.1 Umgrünung von Flächen für die Wasserrückhaltung
11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
13.2 Pflanzgebiete innerhalb der Grundstücksflächen
13.3 Pflanzgebiete innerhalb der öffentlichen Grünflächen
13.4 Artenschutzmaßnahmen
15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
15.1.1 Garagen und Carports
15.1.2 Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.
15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
15.2.1 Leitungsrecht
15.3 Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- 1. Wohn-/Hauptgebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachendeckung und Dachaufbauten
1.4 Fassadengestaltung
2. Garagen und Carports
2.1 Flächen für Garagen und Carports
2.2 Stellplätze
2.3 Einfriedungen
2.4 Dachform, Dachdeckung und Gestaltung von Garagen

- 4. Geländeanpassung
5. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
C. Hinweise
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern
4. Höhenlinien
5. Bestehende Böschungen
6. Geplante Böschungen
7. Bestehende bauliche Anlagen
8. Bauweisevorschrift Hausbebauung
8.1 Hauptgebäude
8.2 Garage oder Carport
9. Maßzahlen
10. Erklärung der Nutzungsbezeichnung / Nutzungstempel
11. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen
12. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen
13. Rücktauschierung, Kellerentwässerung
14. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden
15. Grenzabstände bei Bepflanzungen
16. Denkmalpflege
17. Altlasten
18. Immissionsdurch die Landwirtschaft
19. Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungsplan "Seeäcker, Stappenbach" wird gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Markt Burgebrach hat in der Sitzung vom 13.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seeäcker, Stappenbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2022 örtlich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundlagen 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.
4. 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 .....2023 bis .....2023 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am .....2023 örtlich bekannt gemacht. Im Auslegungsraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
7. Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....2023 den Bebauungsplan "Seeäcker, Stappenbach", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2023 als Satzung beschlossen.

Burgebrach, den ..... (Siegel)
1. Bürgermeister

Burgebrach, den ..... (Siegel)
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN SEEÄCKER STAPPENBACH MARKT BURGEBRACH LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 18.04.2023

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 PartGmbH 90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99 www.team4-planung.de info@team4-planung.de