

Bepflanzung der alten Trasse,
Übernahme aus Landschafts-
pflegerischen Begleitplan
Neutrassierung St 2262



and- und
affliche

I. PRÄAMBEL



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Burgebrach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Am Eichelberg"


Für den Bebauungsplan "Am Eichelberg" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 13.09.1994, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.


Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:


- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art.6, Abs.29 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S.2368)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.06.1994 bekanntgemacht im GVBl. vom 18.04.1994

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

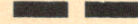
-  Sondergebiet für die Errichtung eines Krankenhauses gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- 0,1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
-  Geschosßflächenzahl § 20 BauNVO
- III Zahl der max.zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO
- a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
-  geplantes Gebäude
-  Verkehrsfläche Straße öffentlich
-  Verkehrsfläche Privaterschließung
-  Verkehrsgrün
-  öffentliches Grün

 Umspannstation (innerhalb des Gebäudes) EVO

 Ferngasleitung der FGL

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Baugrenze

 Grenze des Geltungsbereiches

III. TEXTLICHE FESSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet ist als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Zulässig ist der Bau des Krankenhauses mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen (wie Parkplätze und Bedarfslandeplatz für Hubschrauber).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird für das Sondergebiet auf 0,1 festgesetzt. Die zulässige Geschosßflächenzahl darf 0,3 nicht überschreiten. Es dürfen max. III Vollgeschosse errichtet werden. Im gesamten Gebiet ist die abweichende Bauweise vorgeschrieben. Unter Einhaltung der Abstandsflächen ist bei der abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

Die notwendigen Parkplätze sind ausgewiesen.

3. Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

b. Bauordnungsrech

1. Höhenlage der ba

Die Erdgeschoßfuß ü. NN festgesetzt, wobei sicherzustellen, neu gestalteten Ge Bei der Entwässerung Rückstau- zu beach

2. Bauliche Gestaltu

Im Baugebiet sind P Fassaden sind mit Materialien Verwend

3. Entwässerung

Die Entwässerung e auf Privatgrund zu Das Grundstück erh (Dachflächen, Terrass Der Schmutzwasser einem Regenrückhalt

4. Erschließung

Die Haupteerschließu

5. Befestigung

Um die Versickerung Flächen zu versiegel Weniger beansprucht wassers möglich ist,

6. Immissionsschutz

Für die der Staats

Strassenbegrenzungslinie	
Parkplatz	
Sichtdreiecke (Annäherungssicht)	
landwirtschaftliches Grün	
zu erhaltende Gehölze	
neu zu pflanzende Gehölze	
Bachlauf	
Regenrückhaltebecken (naturnah gestalten)	
Aufschüttungen Deponie	

Haupteingang	
Bedarfslandeplatz für Rettungshubschrauber (nicht voll ausgebaut)	H
Haltestelle ÖPNV	BUS
Gebäudeabritt	

Wasserleitung Bestand	
Wasserleitung Planung mit Unter- oder Überflurhydrant	
Regenwasserkanal Planung	
Schmutzwasserkanal Planung	
Mischwasserkanal Bestand	
Grunddienstbarkeit	

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Sowohl aus Gründen der optischen Einbindung der Baukörper und baulichen Anlagen in das Landschaftsbild sowie aus therapeutischen Gründen im Hinblick auf die Patienten hat eine großzügige Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu erfolgen.

Hierzu sollen heimische standortgerechte Gehölze in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation verwendet werden (Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Esche, Winterlinde, Hainbuche)

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.

- Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.

- Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

- Oberirdische Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungssplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der St 2262 nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdauerschüttungen vorgenommen werden.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der Bauverbotszone (20,0 m vom Fahrbahnrand) dürfen keine baulichen Anlagen, die genehmigungspflichtig sind, errichtet werden. In der Baubeschränkungszone (40,0 m vom Fahrbahnrand) sind solche Bauten durch den Straßenbauastträger genehmigungspflichtig. Anpflanzungen mit einem Stammdurchmesser ≥ 8 cm müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand der St 2262 einhalten.

4. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

b. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf 309,65 m ü. NN, die Untergeschoßfußbodenhöhe auf 305,80 m ü. NN festgesetzt. Die Oberkante Gelände im Untergeschoßbereich liegt bei 305,65 m ü. NN, wobei sicherzustellen ist, daß die Untergeschoßfußbodenhöhe mind. 0,15 m über der Höhe des neu gestalteten Geländes liegt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Blatt 1 Ziffer 14 -Schutz gegen Rückstau- zu beachten.

2. Bauliche Gestaltung

Im Baugebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 30° zulässig. Die Fassaden sind mit architektonischen Mitteln zu gestalten. Zur Dacheindeckung dürfen nur rotgetönte Materialien Verwendung finden.

3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für die Entsorgung sind Kanäle mittels Grunddienstbarkeit auf Privatgrund zu verlegen.

Das Grundstück erhält einen Anschluß für Schmutzwasser (häusliche Abwässer) und für Regenwasser (Dachflächen, Terrassen, Einfahrten usw.). Die Hausinstallation ist darauf abzustimmen.

Der Schmutzwasseranschluß erfolgt im Falkweg an die vorhandene Kanalisation, die Regenwässer werden in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, gepuffert, vorgereinigt und gedrosselt an die Vorflut abgegeben.

4. Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt von der St 2262 her.

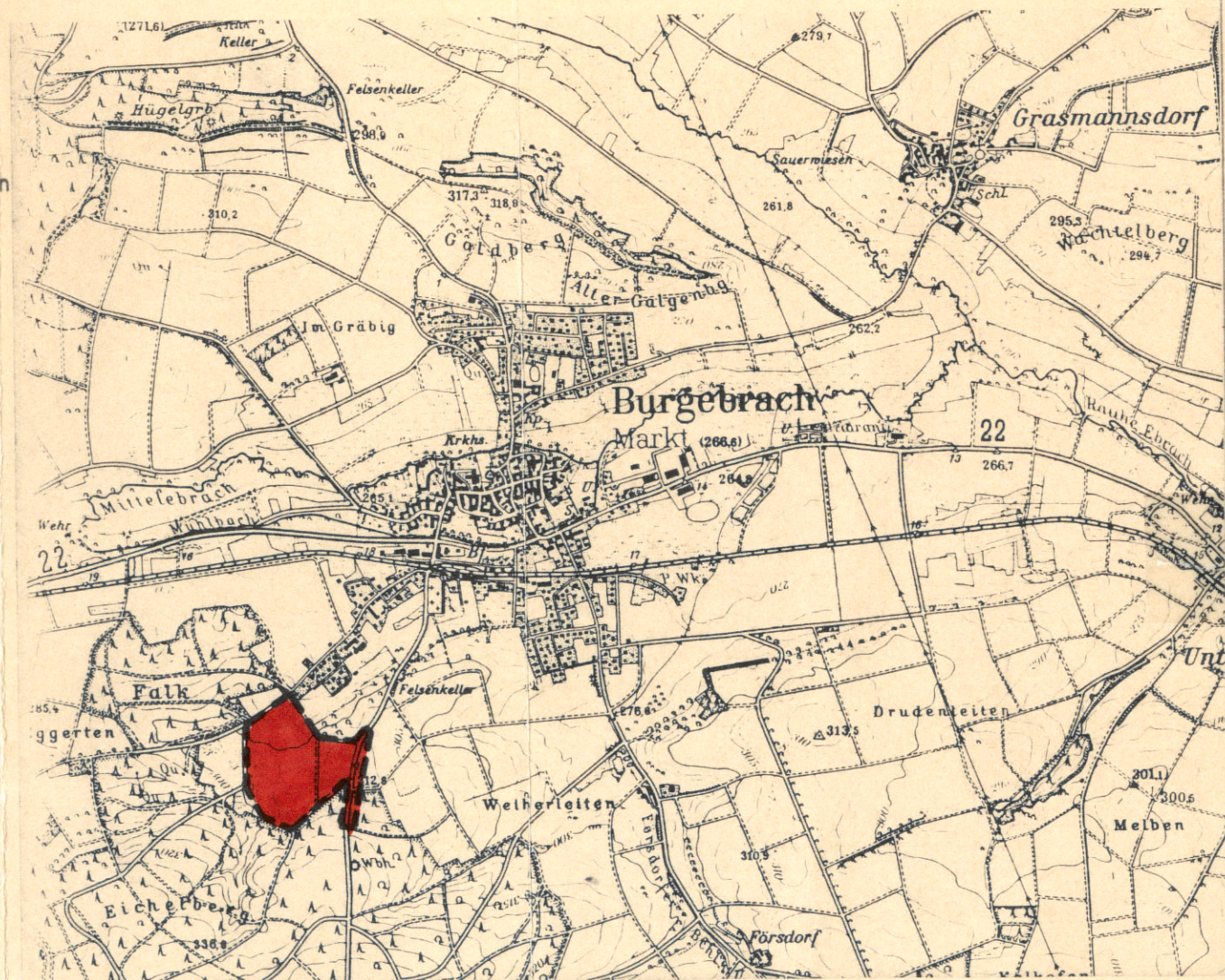
5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.

Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, sie sollten z.B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä. befestigt werden.

6. Immissionsschutz

Für die der Staatsstraße 2262 zugewandte Gebäudesseite wird der Einbau von Schallschutzfenstern



Übersichtsplan M 1 : 25 000