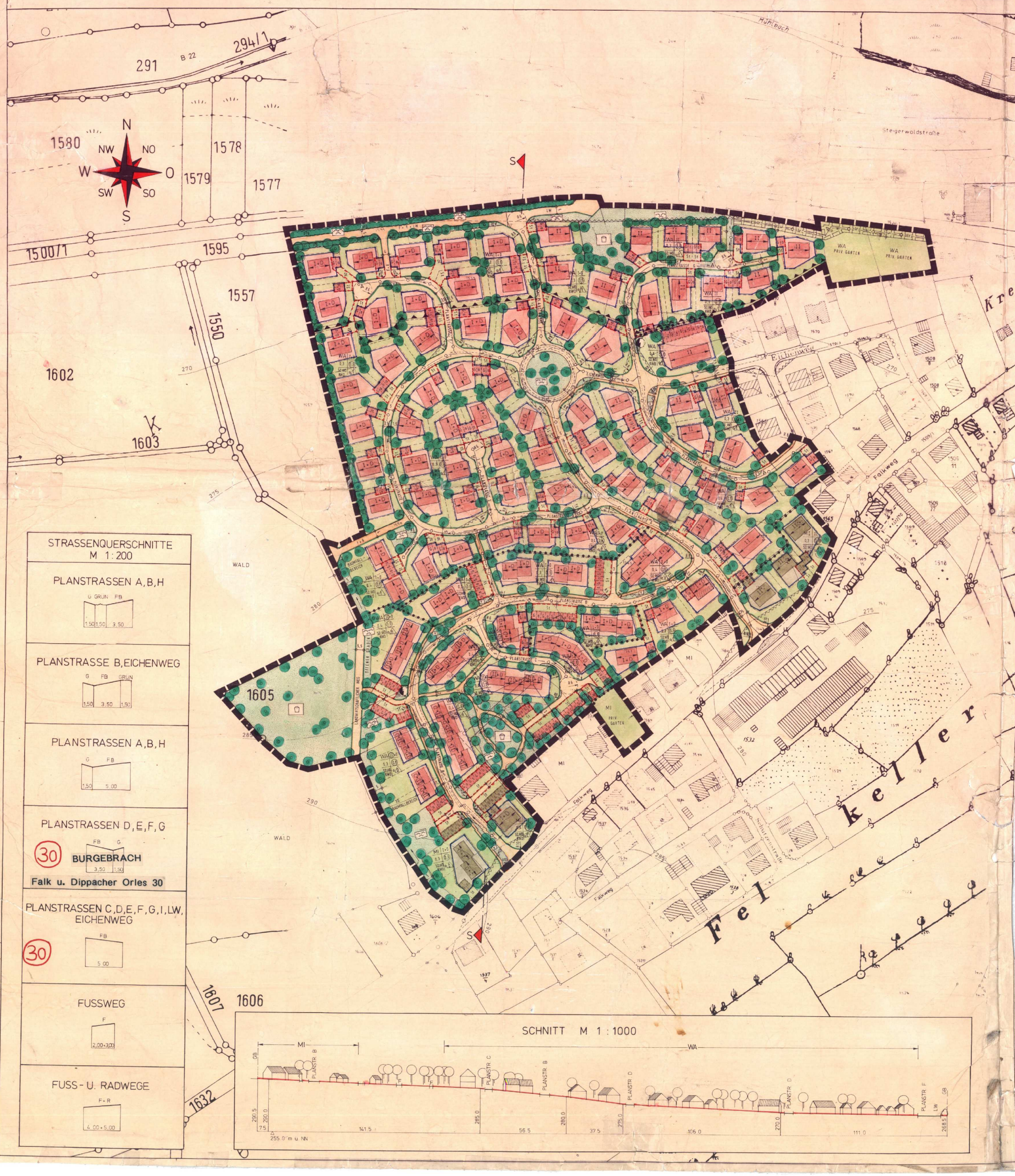
MARKT BURGEBRACH
LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN FALK UND DIPPACHER ORLES II



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Falk und Dippacher Orles II", Burgebrach, Landkreis Bamberg
Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan, der Aufstellungsbeschluß des Marktgemeinderates Burgebrach vom 14. Januar 1992 sowie die Bebauungsplanvorentwürfe des Architekturbüros Sebastian Selig, Burgebrach.

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

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 5 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

2.1.1 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze — II

2.1.1.1 Dachgeschoss kein Vollgeschoss — II, DN 35-42°

2.1.1.2 Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich — II (I+D), DN 38-48°

2.1.2 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen darf — I+D, DN 38-48°

2.1.3 Zwei Vollgeschosse zwingend, wobei ein Vollgeschoss zusätzlich im Dachgeschoss entstehen darf — (II)+D, DN 35-42°

2.1.4 Wenn sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten ergibt, daß das Untergeschoss zum Vollgeschoss nach Art. 2 BayBO wird, darf die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse um dieses Geschoss überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) — z.B. 0.2

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) — z.B (0.4)

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe beträgt bergseitig im Mittel 3.50 m bei I + D, 6.70 m bei II und II + D, talseits ergibt sich die Traufhöhe aus dem natürlichen Geländeverlauf.
Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut

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) — o

3.1.1 Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, die Anzahl der Wohnungen je Baurecht ist nicht begrenzt. — E D H

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfirstrichtung

3.3.2 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante der fertigen Fußbodens dürfen höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Dies gilt sowohl für das Erdgeschoß wie für das Untergeschoß. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.

3.3.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Entwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straße mit Gehweg

4.2 Selbständiger Fuß- und Radweg

4.3 Maßzahlen

4.4 Einmündungsradius

4.5 Straßenbegrenzungslinie

4.6 Straßenbegleitgrün

4.7 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

5. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze — St

5.2 Garagen — Ga

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.
Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 8.50 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig.
Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtnutzfläche zugelassen.
Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten.

5.4 Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig.

5.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

5.6 Die max. Traufhöhe wird auf 2.75 m festgesetzt.

5.7 Die Verschiebung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist ausnahmsweise möglich.
Dazu ist die Zustimmung der Gemeinden notwendig, damit die baurechtliche Genehmigung durch das Landratsamt erteilt werden kann.

5.8 Die je Baurecht erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

6. **Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Geplante Abwasserleitung — A

6.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel, welche eventuell etwa 1.00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.

6.3 Geplante Umformerstation

7. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 Verkehrsgrünflächen — V

7.3 Kinderspielplatz geplant

7.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume (z.B. Hasel, Hartriegel, Eberesche, Kätzchenweiden, Feldahorn, Spitzahorn, Schneeball, Hundsrose und Weißdorn), auf den Privatflächen auch Obstbäume. Entsprechende neue Pflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen bzw. der endgültigen Wuchshöhe entsprechend zum Gleis hin abgestuft anzuordnen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich. — pfg

7.5 Private Grünflächen.

7.6 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.

7.7 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

7.8 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

8. **Äußere Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

8.1 Wohngebäude

8.1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben.
Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen.
Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

8.1.2 Dachform
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach — SD WD KWD
Der Dachvorsprung an Traufe und Ortgang darf max. 50 cm betragen.

8.1.3 Dachneigung — 35-42°, 38-48°
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.

8.1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Materialien in Ziegelform zu erfolgen (möglichst Biberschwanz).
Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen.
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.
Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

8.1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

8.1.6 Fenster und Türen
Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden.
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.

8.1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen.
Holzverkleidungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet.
Die Höhe des Sockelabsatzes darf 30 cm nicht überschreiten.
An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Als Material sind der fränkischen 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.

8.2 Garagen
Dachform Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich.
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude.
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

8.3 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 hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.
Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. 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.
Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (s. Punkt 11.2).

8.4 Geländeanpassung
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

9. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

10. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen:
Ruheräume sind an der vom Schall abgewandten Seite anzuordnen.
Schallschutzfenster sind einzubauen.
Schlafräume sind nur im Erdgeschoß an der schallzugewandten Seite zulässig.

11. **Sonstige Festsetzungen**

11.1 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

11.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

11.3 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(Abwasserleitung)

11.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Entfallende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Höhenlinien — 275
5. Flurstücksnummern — 1602
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl 13, 1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

---

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Falk und Dippacher Orles II" wurde vom Marktgemeinderat Burgebrach in der Sitzung am 14.01.1992 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Burgebrach, den 03.02.1992
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Marktgemeinderat Burgebrach am 15.05.1992 durchgeführt

Burgebrach, den 18.05.1992
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 01.09.1992 aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses vom 24.11.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Markt Burgebrach öffentlich ausgelegt vom 28.12.1992 bis einschließlich 28.01.1993. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 18.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Burgebrach, den 21.12.1992
1. Bürgermeister

4. Der Markt Burgebrach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 16.02.1993 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgebrach, den 17.02.1993
1. Bürgermeister

5. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.04.1993 Az. I-610 gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 16.06.1993 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02.07.1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Burgebrach, Hauptstraße 3, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Burgebrach, den 02.07.1993
1. Bürgermeister

MARKT BURGEBRACH
LANDKREIS BAMBERG
BEBAUUNGSPLAN FALK UND DIPPACHER ORLES II
MASSTAB 1:1000
BURGEBRACH, 01.09.92
geä.: 30.11.92

Selig Sebastian, Dipl.-Ing. (FH)
ARCHITEKT
St.-Veit-Str. 11, Burgebrach, Tel. 09546/546

SATZUNGSBESCHLUSS 16.02.93