



6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLÄGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Müllabfuhr sowie für Aboganganlagen

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünflächen, Privat Grünflächen

13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN Applanzen, Baune, Applanzen, Stäuchler

15.8 Bauwerkzone
15.10 Baugruben für Höhenfestsetzungen

15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BAUMWO Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BAUMWO. Die gem. § 4 Abs. 3 BAUMWO ausdrücklich zulässigen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl (GFZ) gem. § 19 BAUMWO
- Zahl der Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BAUMWO
- Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BAUMWO
- Zulassung ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BAUMWO
- Gebäudehöhe (Bezugspunkt OK FFB EGI) 10,00 m
- Als Gebäudehöhe wird die maximal zulässige Höhe ab OK FFB EG bis zum oberen Abschluss des Dachziegels (*d.h.R. First*) definiert.

Die Lage der obere künftige Fahrbahn im Erdgeschoss (OK FFB EGI) über dem Bezugspunkt, der gemäß Planzeichen Nr. 15.10 für das jeweilige Grundstück definiert ist, wird folgendermaßen festgesetzt:

3. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BAUMWO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksflächen. Werden nach Art. 6 BfVpO größere Abstandswerten notwendig, so gelten die Vorschriften der BfVpO vorrangig.

4. BUNDESSTRASSE B22 Bauwerks- und Bauwerksschutzzone Innerhalb der festgesetzten Bauwerksschutzzone ist ein Abstand von 1,100 m vom äußeren Fahrbahnrand der B22 bis zur Außenkante der Hochbauten bzw. für bauliche Anlagen gem. § 9 Abs. 1 FISig. Innerhalb der Bauwerksschutzzone (Innerhalb von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Stadtrats. Weiterer oder sonstiger Hinweisgeber sind gem. § 9 Abs. 6 FISig bzw. Art. 23 BfVpMVG innerhalb der Bauwerksschutzzone zulässig. Außerdem darf Anbaukonstruktionen sind sie so anzuordnen, dass die Außenkanten des Verkehrs nicht gefährdet wird (§ 9 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
Umkleiergäste und Zuhörer von den Grundstücken zur Bundesstraße 22 sind nicht zulässig. Bestehende Zuhörer sind auszulassen.

6. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBRORTLICHEN VERKEHR (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Überörtlicher Straßenverkehr

6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Öffentliche Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Gehweg

5. VER- UND ENTSORGUNG Für die Grundstücke des Baugruppiers Bodenacker Mönchsambach wird auf der festgesetzten Fläche eine zentrale Kleinabfalle für den Anschluss an eine gemeindliche Kläranlage besteht.
6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Dachbegrünung der Grundstücke
Die angrenzende Grundstücksfläche ist mindestens ein stadtgebietlicher, stadtklimasensitiver, heimischer Laubbau mit hoher Toleranz gegenüber hohen Frachten zu pflanzen. (Mindestanzahl: Hochstamm, dreifach verjüngt, mit Dorn- oder thornlosen je nach Art, Schnittlänge 18-20 cm, aus etwas weichen Stamm)
Die angrenzende Grundstücksfläche ist mit einer lockeren Begrünung mit standortgerechten Gehölzen (gemäß Pflanzenliste Begrünung auf der Seite von ca. 5.000 m umzusetzen).
Die Verwendung von Kieseln für die Grundstücksbegrenzung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortsgerechte, heimische, standortverträgliche Laubbäume mit hoher Toleranz gegenüber Frachten und hoher Frosthitze.
Nicht überbaute Flächen
Mit Ausnahme von Terrassenflächen sind sonstige zu befestigende Flächen (z.B. Zäunen, nicht überdeckte Stellplätze, Fußwege etc.) in bewaldeten Bereichen begrünen zu lassen.
Die Ausführung von sog. Stein-/Schotterbelag-/Belag, also die fachliche Ausführung/Anordnung mit Sanden, Splitten, Kiesel, Schotter oder sonstigen natürlichen Mineralstoffen ist gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BfVpM nicht zulässig.
Ausnahmen bilden Sonderparkplätze, Fahrschulplätze im Bereich von Spielplätzen und Hausstellen.
7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE Je Wohnzettel sind zwei Stellplätze nachzuweisen
Je Garagenzettel ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzurichten, vor Stellplätzen und Carports mind. 3,0 m.
8. EINERLEGEN Grenzstränge Entwässerungssysteme (inkl. Sockelmauern) sind unzulässig. Zäuneweise sind nur entlang der Straßengrenze bis zu einer Höhe von 0,20 m (ab OK Straßeneckenlinie) zulässig
Zäune dürfen entlang der Straßengrenze stellen eine Gesamthöhe von 1,20 m (einschl. max. 20cm Sockel) nicht übersteigen. Die Mauer soll die im Planungsprozess hinter auszuführen. Im Bereich des Stellplatzes und Zäunen zu Carports oder Carports sind Entwässerung unzulässig.
9. GELÄNDEANPASSUNG Anstelle von Zäunen ist entlang der Straßengrenze die Planung gerechtfertigter Hecken aus standortgerechten heimischen Laubbäumen mit hoher Toleranz gegenüber hohen Frachten mind. einer Höhe von mind. 2,0 m zulässig. Zu den weiteren Grundstücksgeräten ist ein Bodenabstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.
9. GELÄNDEANPASSUNG Die Geländeform und der vorhandene Grundstücksgeräten sind um 0,50 m versetzt, innerhalb des angrenzenden Baugrundstückes, zu errichten.
10. DACHGESTALTUNG Gegenüber dem Übergang auf an den seitlichen Grundstücksgeräten maximal eine Differenz von 1,00 m durch Geländepressuren überwinden werden. Die Höhenabweichung muss hier durch natürliche Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwinden oder durch Stützmauern abgedringt werden. Stützmauern (in Form von Gabionen, Natursteinmauern oder Betonmauern) sind hier nur bei einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Die Höhenabweichung in der vorderen Grundstücksgeräten, gegenüber dem Fahrbahn- oder Gehwegrand, darf ebenfalls maximal 1,00 m betragen und ist als natürliche Böschung oder mittels Stützmauer auszuführen.
11. FASSADENGESTALTUNG Die Verwendung gelber Farben (Sgraffitoflächen in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Sgraffiato, Nr. 2010 Sgraffiatorte, 3001 Sgraffiato, Nr. 4008 Sgraffiohell, Nr. 4010 Heimgelb, Nr. 5005 Sgraffiohell, Nr. 6032 Sgraffiohell) die Verwendung schwarzer RAL-Farben- und/oder RAL-Profifarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelfähiger Fassadenmaterialien ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE
1. GELÄNDEAUFMAß Die Einbindung der Höhenangaben sind im Rahmen einer Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie durch besolende Schichtdarstellungen (Geländeschichten) mit Darstellung des Ugeländes, des künftigen geplanten Geländes, sowie der geplanten Wohn-/ Hauptgebäude nachzuweisen.
2. IMMISSIONSSCHUTZ Auf die direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und einem solchen geeigneten landwirtschaftlichen Betrieb und die damit verbundenen Immissionen (Geruch, Lärm, etc.) wird hingewiesen.
3. SONSTIGE SATZUNGEN Auf die gemeindliche Entwässerungsanlage wird hingewiesen. Die darin gemachten Vorgaben sind zu beachten.
4. BAUZWANG Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist der Markt Bürgerrecht bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er die im eigenen Eigentum befindlichen Baugrundstücke nur u. a. verbunden mit einem Baugrundstück von 5 Jahren verkaufen wird. Dennoch muss spätestens innerhalb von 5 Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau des Wohnhauses begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an den Markt Bürgerrecht zurück.
5. PFLANZUNGEN AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Grundstücksgrenzen" wird hingewiesen.
6. ALTAUSTENVERDACHTSTÄLLE Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verdichtung, Geruch o. a.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.
V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANNERFAHREN
Begründung
Ausführung des Bebauungsplanes "Bodenacker Mönchsambach"
Im Ortsteil Mönchsambach
Schlichtechnische Untersuchung
BfV: "Festlegung des Bereichs für Bodenerkundung"
BfV: "Festlegung des Bereichs für Bodenerkundung"
in der Fassung vom 26.07.2022
VI. VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Ausfertigung des Bebauungsplanes "Bodenacker Mönchsambach" im Ortsteil Mönchsambach in der Fassung vom 26.07.2021
16.08.2021 bis 01.10.2021 stiftungslos
2. Die Unterfertigung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung mit öffentlicher Dörferung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 16.08.2021 bis 27.08.2021 stattgefunden.
3. Die regionale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 stattgefunden.
4. Die regionale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 16.08.2021 bis 01.10.2021 stattgefunden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans vom 26.10.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis 22.12.2021 erneut öffentlich ausgestellt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis 22.12.2021 erneut befragt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2022 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 11.07.2022 erneut öffentlich ausgestellt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans vom 31.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 11.07.2022 erneut befragt.
9. Die Gemeindliche Bürgerrecht hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bodenacker Mönchsambach" im Ortsteil Mönchsambach in der Fassung vom 26.07.2022 als Sitzung beschlossen.
Bürgerrecht, den
Erster Bürgermeister Johannes Hochgraf
Bürgerrecht, den
10. Ausgefertigt
Bürgerrecht, den

69138 Marktgemeinde Bürgerrecht

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BODENÄCKER MÖNCHSAMBACH" IM ORTSTEIL MÖNCHSAMBACH
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

BAUER: VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG
HAUPTFASSE 3
94138 BÜRGERRECHT
GEORG-BÜHRINGER-STRASSE 79 • 91518 RECHENFURTH
TELEFON 0919359151 • FAX 091935915150
SKAPE JOHANN 10, VITOSE BÄUERLEN 401544
TELEFON 09151401550, FAX 0915140154

26.07.2022
MAYR
MAYR

1
212873
0,47 m²

26.07.2022
SCHEDEG

1 : 1.000

ENTW.	26.07.2022	SCHIEDG
GEFR.	26.07.2022	SCHIEDG