



- 9. GRÜNLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 9. Öffentliche Grünflächen
 - 13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.
- Je Wohn-/ Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO **0,4**
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO **0,6**
- Zahl der Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO **II**
- Unter-/ Kellergeschosse dürfen nicht für Wohnzwecke genutzt werden. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO **8,75 m**
- Gebäudehöhe (Bezugspunkt OK RFB EG)
- Höhenlage

Die OK RFB EG darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, der für das jeweilige Grundstück definiert ist. Gemessen wird senkrecht auf die Mitte der nächstgelegenen Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand.

3. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksflächen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Entwässerung der einzelnen Grundstücke muss über Kleinkläranlagen gewährleistet werden, da kein Anschluss an eine gemeindliche Kläranlage besteht. Für alle neuen Versorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Durchgrünung der Grundstücke

- Pro angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen. (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18-20 cm, aus extra weitem Stand)
- Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Bienenweide/ Bienenährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

Nicht überbaute Flächen

- Mit Ausnahme von Terrassenflächen sind sonstige zu befestigende Flächen (z.B. Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, etc.) in teilversickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen, etc.) herzustellen.
- Die Ausführung als sog. Stein-/ Schottergärten/-flächen, also die flächige Ausfüllung/ Andeckung mit Sanden, Splitten, Kiesen, Schotter oder sonstigen natürlichen Mineralgemischen ist gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO nicht zulässig.
- Ausnahmen bilden Sandspielkästen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen
- Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von min. 5,0 m einzuhalten, vor Stellplätzen und Carports min. 3,0 m.

7. EINFRIEDUNGEN

- Grenzständige Einfriedungsmauern (inkl. Sockelmauern) sind unzulässig. Zaunsockel sind nur entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 0,20 m (ab OK öffentliche Straßenverkehrsfläche) zulässig.
- Zäune dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinien eine Gesamthöhe von 1,20 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Zäune müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Im Bereich der Stellplätze und Zufahrten zu Garagen oder Carports sind Einfriedungen unzulässig.
- Anstelle von Zäunen ist entlang der Straßenbegrenzungslinie die Pflanzung grenztändiger Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Ihnen kommt gleichzeitig eine Funktion als sogenannte Bienen-/ Insektenweide/-natürgehölze zu.
- Zu den weiteren Grundstücksgrenzen ist ein Bodenabstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.
- Zäune entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt, innerhalb des angrenzenden privaten Baugrundstückes, zu errichten.

8. DACHGESTALTUNG

- Im Bereich der Wohn-/ Hauptgebäude, der Garagen/ Carports, sowie sonstiger untergeordneter Nebenanlagen sind Sattel- (SD), Zelt- (ZD) und Walmdächer (WD) mit Dachneigungen von min. 18° zulässig.
- Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z.B. glasiertern) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig.
- Bei Garagen/ Carports und untergeordneten Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer (FD) zulässig. Diese sind mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z.B. als Sedumbegrünung in Form einer Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenansaat) zu versehen.
- Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien gilt: Davon ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

9. FASSADENGESTALTUNG

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perifarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. GELÄNDEAUFMAß

Die Einhaltung der Höhenvorgaben sind im Rahmen einer Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Ureländes, des künftigen geplanten Geländes, sowie der geplanten Wohn-/ Hauptgebäude nachzuweisen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

- Auf die direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und einem östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und die damit verbundenen Immissionen (Geruch, Lärm, etc.) wird hingewiesen.
- Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird der Markt Burgebrach im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

3. SONSTIGE SATZUNGEN

Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Die darin gemachten Vorgaben sind zu beachten.

4. Bauzwang

Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist der Markt Burgebrach bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er die in seinem Eigentum befindlichen Baugrundstücke u. a. verbunden nur mit einem Bauzwang von 5 Jahren veräußern wird. Demnach muss spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an den Markt Burgebrach 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 "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

6. ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. a.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung
Aufstellung des Bebauungsplanes "Dürrhof Süd II" in Burgebrach

Valentin Maier Bauingenieur AG
in der Fassung vom 26.10.2021

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **11.05.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dürrhof Süd II" in Burgebrach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.07.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.05.2021** hat in der Zeit vom **19.07.2021** bis **01.08.2021** stattgefunden.
 - Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.05.2021** hat in der Zeit vom **02.08.2021** bis **02.09.2021** stattgefunden.
 - Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.05.2021** hat in der Zeit vom **19.07.2021** bis **02.09.2021** stattgefunden.
 - Die Marktgemeinde Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **26.10.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dürrhof Süd II" in Burgebrach in der Fassung von **26.10.2021** als Satzung beschlossen.
- Burgebrach, den M. M. 2021
- Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)
- Burgebrach, den M. M. 2021
- Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)
- Burgebrach, den M. M. 2021
- Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)

96138 Marktgemeinde Burgebrach

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DÜRRHOF SÜD II" IM ORTSTEIL DÜRRHOF

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

<p>BAUHERR: MARKTGEMEINDE BURGEBRACH VG BURGEBRACH HAUPTSTRASSE 3 96138 BURGEBRACH</p>	<p>VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT (A.) TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544</p>
<p>26.10.2021 DATUM</p>	<p>26.10.2021 DATUM</p>

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DÜRRHOF SÜD II" IM ORTSTEIL DÜRRHOF im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB	UNTERLAGE	1
	BLATT-NR.	
	PROJEKT-NR.	202834
	PLANFLÄCHE	0,39 m ²

PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS			
MAßSTAB	1 : 1.000	ENTW.	26.10.2021	SCHEIDIG
		GEPR.	26.10.2021	SCHREIBER

Z:\202834_II_BEB_BPLAN_DÜRRHOF_SÜD_II_05_BAULEITPLANUNG\02_ENTWASSERUNG\02_202834_BEB_BPL_DÜRRHOF_SÜD_II_26.DWG
 PLOTDATUM 18.10.2021