

3. Änderung des Bebauungsplanes "Historischer Ortskern Burgebrach" im Bereich der Fl. Nrn. 31 und 32 Gemarkung Burgebrach Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Grundzüge der Planung

Der Marktgemeinderat Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 01.07.2025 die Aufstellung der 3. Bebauungsplan-Änderung "Historischer Ortskern Burgebrach" beschlossen.

Der Plan erhält den Namen "3. Änderung des Bebauungsplanes 'Historischer Ortskern Burgebrach' im Bereich der Fl. Nrn. 31 und 32".

Es sollen Flächen für ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist komplett von bebauter Ortslage umgeben und grenzt zusätzlich im Westen an die Ortstraße Raiffeisenweg an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Burgebrach liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 31, 32

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung in Bamberg beauftragt. Der Grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Historischer Ortskern Burgebrach" sieht für diesen Bereich eine öffentliche Bedarfsfläche (Feuerwehrrhalle) vor. Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung findet eine Nutzungsänderung dieser Fläche von der öffentlichen Bedarfsfläche (Feuerwehr) zu einem Dörflichen Wohngebiet hin statt.

Die Inanspruchnahme dieser Fläche für gemischte Bauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Baufläche ist vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die vorliegenden Ausweisungen sind teilweise bereits durch konkret vorliegende Bauabsichten verursacht.

Das Gelände ist nahezu eben und bewegt sich auf einem Höhenniveau von ca. 265 m ü. NN.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der "3. Änderung des Bebauungsplanes 'Historischer Ortskern Burgebrach' im Bereich der Fl. Nrn. 31 und 32" beträgt ca. 0,063 ha. Dies entspricht zugleich zu 100 % der Ausweisung als Dorfgebiet (MD).

Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße "Raiffeisenweg".

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 2 (Gartenbaubetriebe), Nr. 3 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Insgesamt wird ein Baurecht ausgewiesen. Zulässig ist eine maximal II-geschossige offene Bauweise, wobei das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist (I+D). Es ist nur ein Einzelhaus mit Satteldach und einer Dachneigung von 45° - 53° zulässig. Die bestehende bauliche Anlage des ehemaligen Feuerwehrturms im Plangebiet ist in den Planungen integriert.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0. Die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß BauNVO werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes liegen bereits Verbindliche Festsetzungen zu allen dargestellten Planzeichen vor, ebenso Gestaltungsfestsetzungen und zahlreiche zu beachtende Hinweise. Die Verbindlichen Festsetzungen enthalten unter anderem auch die Festsetzung der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und der Firsthöhen. Die Ausarbeitung der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung erfolgt im Rahmen der Entwurfsausarbeitungen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

Aufgestellt: Bamberg, 01.07.2025

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

