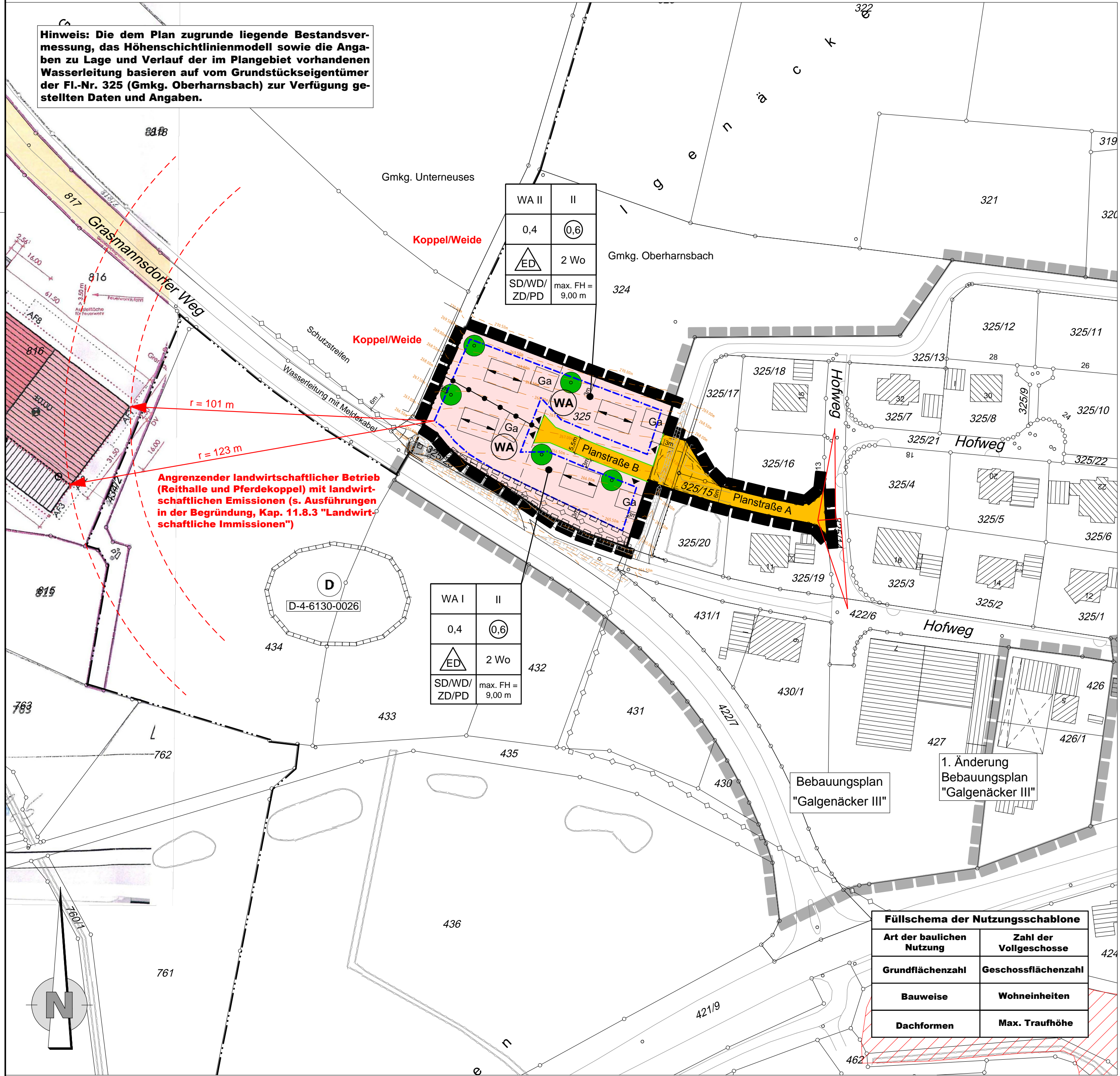


Markt Burgebrach

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Galgenäcker III"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 03/2017)

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat von Burgebrach beschließt die von der Ingenieurratiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeitete 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Galgenäcker III" mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2017 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.
2. Maß der baulichen Nutzung: Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO. Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: ED Nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO. Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO. Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO.
4. Verkehrsflächen: Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
5. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen:
1.1 Art der baulichen Nutzung: 1.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig. 1.1.2 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung: 1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. 1.2.2 Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt.
1.2.3 Für die in dem mit "WA I" gekennzeichneten Bereich talseitig gelegenen Wohngebäude gilt: Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) darf max. 0,50 m über dem Höhenniveau der "Planstraße B" liegen.
1.2.4 Für die in dem mit "WA II" gekennzeichneten Bereich bergseitig gelegenen Wohngebäude gilt: Die OK RFB EG darf max. 1,00 m über dem Höhenniveau der "Planstraße B" liegen.

- Kap. 11.2 "Maß der baulichen Nutzung".
1.2.5 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: 1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. 1.3.2 Festgesetzt ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
1.4 Verkehrsflächen: 1.4.1 Die Ausbaubreite der öffentl. Straßenverkehrsfläche ("Planstraße A") wird mit max. 6,0 m festgesetzt. 1.4.2 Die Ausbaubreite der öffentl. Straßenverkehrsfläche ("Planstraße B") wird mit max. 5,50 m festgesetzt.
1.4.3 Sowohl die Sichtfelder im Bereich der auf die öffentl. Straßenverkehrsflächen mündenden privaten Grundstücke als auch die Sichtfelder im Einmündungsbereich der "Planstraße A" in den "Hofweg" sind im notwendigen Umfang freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachgestaltung: 2.1.1 Zulässig sind Sattel-, (SD), Waln-, (WD), Zelt-, (ZD) oder Pultdächer (PD). 2.1.2 Dachendeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem Material auszuführen.
2.1.3 Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung/Dachform erhalten.
2.1.4 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig.
2.2 Fassadengestaltung: 2.2.1 Grelle Farben (Signalfarben) in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarange, Nr. 4008 Signalolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün, sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Zaunsockel dürfen nur an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errichtet werden.
2.3.2 Zäune dürfen an allen Grundstücksgrenzen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
2.3.3 Die Errichtung von Einfriedungen im Sinne von Mauern ist unzulässig.
2.3.4 Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis zu max. 2,0 m hohen Hecken zulässig.

2.4 Stellplätze, Garagen, Carports

- 2.4.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an den vorderen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 3,0 m (für Carports) bzw. mind. 5,0 m (für Garagen) zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
2.5 Nicht überbaute Flächen: Terrassenflächen dürfen z. B. mit Betonpflaster, Fliesen, Klinker, Holzbelägen o. ä. befestigt werden.

- 2.6 Untergeordnete Nebenanlagen: Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Müllbehälter o. ä.) jeweils bis zu max. 15 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2.7 Höhe der baulichen Anlagen: Die max. zulässige Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude wird mit 9,00 m (unt. HBP: OK RFB EG) festgesetzt.
2.8 Abstandsflächen: Es gilt Art. 6 BayBO.
2.9 Straßenbeleuchtung: Die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen darf ausschließlich mit warm- oder kaltweiss leuchtenden LED-Lampen ausgeführt werden.
3. Grünordnerische Festsetzungen: Die Verwendung nicht heimischer Koniferen (z. B. wie Thuja, Zypressen o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (Hecken- pflanzungen) o. ä. ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

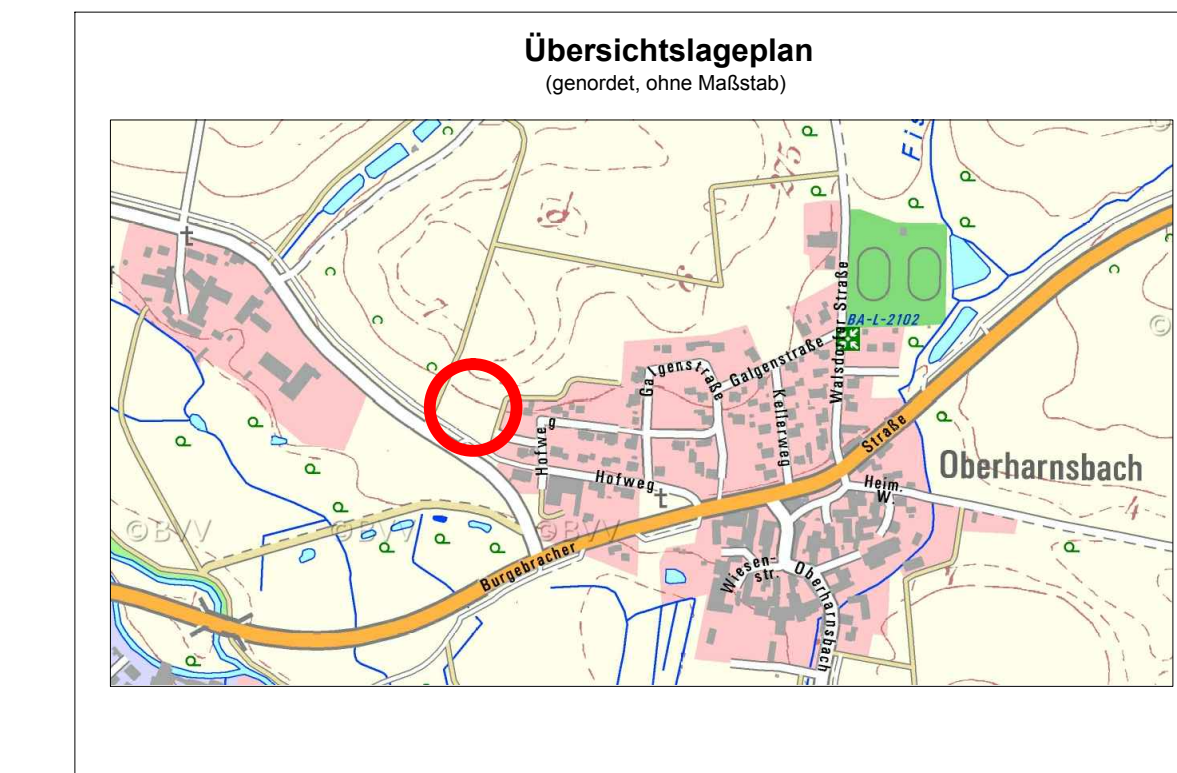
- 1. Allgemeine Hinweise: Die Ausführungen in der Begründung zu den Belangen "Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler" (s. Kap. 10.2), "Altlasten" (s. Kap. 10.3), "Geologie/Baugrund" (s. Kap. 10.4), "Geothermie" (s. Kap. 10.5), "Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser" (s. Kap. 10.6) sowie zu "Sonstigen Schutzgütern" (s. Kap. 10.7) sind zu beachten.
2. Verkehrsflächen: Die Aufteilung der im Plan durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentl. Straßenverkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt.
3. Immissionsschutz: Für den potenziellen Betrieb haustechn. 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 Teilwertes (Teilwertes) 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.
4. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Aufschüttungen/Abgrabungen: Die Einhaltung der in Abschnitt III. Ziffern 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 sowie 2.7 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländemaß sowie durch darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Ureländes, des künftig geplanten Geländes und der geplanten baulichen Anlagen nachzuweisen.
5. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen: Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Diagramme für: Vorh. Hauptgebäude/Nebengebäude, Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummer, Bemaßung, Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz, Geplante Grundstücksgrenzen, Grundstücksein- bzw. Ausfahrt, Anpflanzen von Bäumen, Wasserleitung (DN 400 B) inkl. Steuerkabel mit Schutzstreifen, Sichtdreieck, Umgrenzung von Gesamtanlage (D), Bodendenkmal mit Kennziffer.

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Galgenäcker III", Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenäcker III", Umgrenzung von Gesamtanlage (D), Bodendenkmal mit Kennziffer, § 9 Abs. 6 BauGB



Markt Burgebrach

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Galgenäcker III"

Entwurfsverfasser: Höhnen & Partner INGENIEURKARTIENGESellschaft BERÄTUNG, INGENIEURwesen

- 1. Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat in der Sitzung vom 09.05.2017 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Galgenäcker III" beschlossen.

- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2017 hat in der Zeit vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.

- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2017 hat in der Zeit vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.

- 4. Zu dem Entwurf 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 beteiligt.

- 5. Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegt.

- 6. Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.12.2017 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Galgenäcker III" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2017 als Satzung beschlossen.

- Markt Burgebrach, den (Siegel) 1. Bürgermeister

- 7. Der Satzungsbeschluss 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am 21.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Galgenäcker III" ist damit in Kraft getreten.

- Markt Burgebrach, den (Siegel) 1. Bürgermeister