

- 9. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün
  - Private 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)
- Anpflanzen: Bäume
  - Anpflanzen: Sträucher
  - Bauverbotszone
  - Baubeschränkungzone
  - Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 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: **III**
  - Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: **o - offene Bauweise**
  - Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
  - Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO: **10,00 m**
  - Gebäudehöhe (Bezugspunkt OK RFB EG) **10,00 m**
  - Als Gebäudehöhe wird die maximal zulässige Höhe ab OK RFB EG bis zum oberen Abschluss des Daches (i.d.R. First) definiert.
  - Höhenlage: Die Lage der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) über dem Bezugspunkt, der gemäß Planzeichen Nr. 15.10 für das jeweilige Grundstück definiert ist, wird folgendermaßen festgesetzt:  
 Für die Grundstücke 1, 2, 4 & 5: max. 0,5 m über dem Bezugspunkt  
 Für das Grundstück 3: max. 1,0 m über dem Bezugspunkt
- 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 Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.
  - Nebenanlagen (z.B. Garten-, Geräte-, Fahrrad- oder Müllhäuschen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten und eine Grundfläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
- 4. BUNDESSTRASSE B22**  
Bauverbots- und Baubeschränkungzone
- Innerhalb der dargestellten Bauverbotszone, im Abstand von 11,00 m vom äußeren Fahrbahnrand der B22, besteht Bauverbot für Hochbauten bzw. für bauliche Anlagen gem. § 9 Abs. 1 FStG. Innerhalb der Baubeschränkungzone (innerhalb von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Staatlichen Bauamts.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStG bzw. Art. 23 BayStWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 4 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- Erschließung**  
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 22 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.
- Vor Baubeginn der neuen Erschließungsstraße ist auf Grundlage der Erschließungsplanung eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg abzuschließen. Der Markt übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStWG).
- Sichtdreiecke**  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 5. VER- UND ENTSORGUNG**
- Für die Grundstücke des Baugebietes "Bodenacker Mönchsambach" wird auf der festgesetzten Fläche eine zentrale Kleinkläranlage errichtet, da kein Anschluss an eine gemeindliche Kläranlage besteht.
  - Anfallendes Oberflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurückzuhalten. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens, sowie der Drosselabfluss, sind im Rahmen des Bauantrages mit dem Bauamt abzustimmen. Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.
  - Für alle neuen Versorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

- 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
Durchgrünung der Grundstücke
- Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, stadtklima-resistenter, 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 dargestellte Ortsrandeingußung ist mit einer lockeren Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (gemäß Pflanzliste Begründung) auf einer Breite von ca. 5,00 m umzusetzen.
  - Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklima-verträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte.
- Nicht überbaute Flächen**
- Mit Ausnahme von Terrassenflächen sind sonstige zu befestigende Flächen (z.B. Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, etc.) in teilversickerungsfähigen Belägen herzustellen.
  - Die Ausführung als sog. Stein-/ Schottergärten/-flächen, also die flächige Ausführung/ Abdeckung mit Sanden, Splitten, Kies, 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 Trautstreifen.
- 7. 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.
- 8. EINFRIEDUNGEN**
- Grenzständige Einfriedungswälle (inkl. Sockelmauern) sind unzulässig. Zaunsockel sind nur entlang der Straßenbegrenzung bis zu einer Höhe von 0,20 m (ab OK Straßenverkehrsfläche) zulässig
  - Zäune dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinien eine Gesamthöhe von 1,20 m (einschl. max. 20cm Sockel) nicht überschreiten. Tore 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 grenzständiger Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. 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.
- 9. GELÄNDEAPASSUNGEN**
- Gegenüber dem Ugelände darf an den seitlichen Grundstücksgrenzen maximal eine Differenz von 1,00 m durch Geländeapassungen überwunden werden. Die Höhendifferenz muss hier durch natürliche Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden oder durch Stützwände abgefangen werden. Stützmauern (in Form von Gabionen, Naturstein trocken- oder Betonmauern) sind hier nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
  - Die Höhendifferenz an der vorderen Grundstücksgrenze, gegenüber dem Fahrbahn- oder Gehwegrand, darf ebenfalls maximal 1,00 m betragen und ist als natürliche Böschung oder mittels Stützwand abzufangen.
- 10. 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. gisliertem) 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-Sprossensaat) 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.
- 11. 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-Leuchtfarben und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

**I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Flurstücksgrenzen
- bestehende Straße (Bundesstraße B22)
- Flurstücksnummern
- geplante Grundstückseinteilung
- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag
- Höhenlinien

**II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**  
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

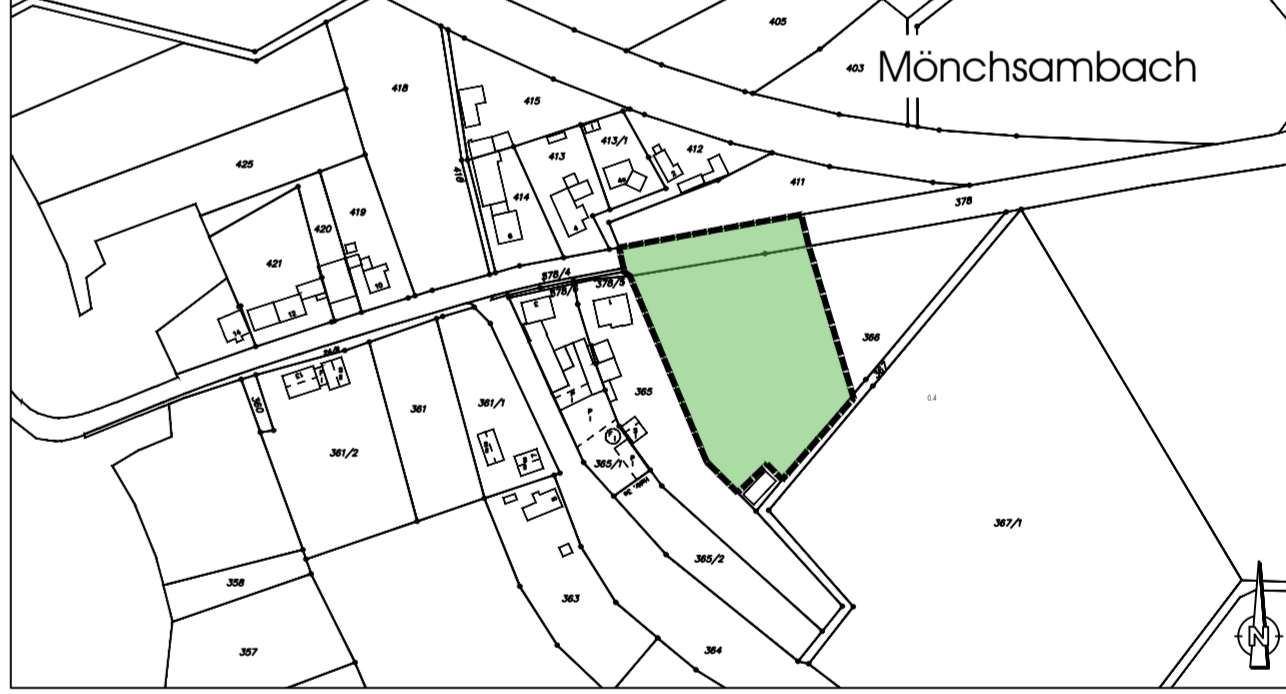
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1: Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO |
| 3 | 4 | 2: Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO |
| 5 | 6 | 3: Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO         |
| 7 | 8 | 4: Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO      |
| 9 |   | 5: Bauweise gem. § 22 BauNVO                 |
|   |   | 6: Bebauungsart gem. § 22 BauNVO             |
|   |   | 7: Dachform                                  |
|   |   | 8: Dachneigung                               |
|   |   | 9: maximale Gebäudehöhe ab OK RFB EG         |

- 6. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Überörtlicher Straßenverkehr
  - Sichtfeld
- 6. VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Gehweg
- 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Abwasser: Zentrale Kleinkläranlage

**VI. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **26.07.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bodenacker Mönchsambach" im Ortsteil Mönchsambach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung mit öffentlicher Darlegung 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.
  - Die reguläre 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.
  - Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.07.2021** hat in der Zeit vom **16.08.2021** bis **01.10.2021** stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 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 ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 beteiligt.
  - Die Gemeinde Burgebrach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **XX.XX.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bodenacker Mönchsambach" Ortsteil Mönchsambach in der Fassung von **XX.XX.2021** als Sitzung beschlossen.
- Burgebrach, den \_\_\_\_\_
- Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)
8. Ausgefertigt
- Burgebrach, den \_\_\_\_\_
- Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Burgebrach, den \_\_\_\_\_
- Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)

96138 Marktgemeinde Burgebrach  
**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BODENÄCKER MÖNCHSAMBACH" IM ORTSTEIL MÖNCHSAMBACH**  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB



 BAUHERR: <b>MARKT BURGEBRACH</b> HAUPTSTRASSE 3 96138 BURGEBRACH	 <b>VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG</b> GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT JA. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544	
		26.10.2021 DATUM
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BODENÄCKER MÖNCHSAMBACH" IM ORTSTEIL MÖNCHSAMBACH im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB		UNTERLAGE 1 PROJEKT-NR. 212873 PLANFLÄCHE 0,42 m <sup>2</sup>
PLANUNGSPHASE	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (22.11.2021 - 22.12.2021) Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (22.11.2021 - 22.12.2021)	ENTW. 26.10.2021 SCHEIDIG GEPR. 26.10.2021 SCHREIBER
MAßSTAB 1 : 1.000	Begründung Aufstellung des Bebauungsplanes "Bodenacker Mönchsambach" im Ortsteil Mönchsambach	Valentini Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 26.10.2021

**V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN**

Begründung  
 Aufstellung des Bebauungsplanes "Bodenacker Mönchsambach" im Ortsteil Mönchsambach