

Textteil zum Bebauungsplan "Klingenäcker", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Burgebrach vom 14.03.2000.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden
 - 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen "Tankstellen und Vergnügungsstätten" und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden
 - 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal III Vollgeschosse zulässig $Z = III$
Neben dem Vollgeschoss im Erdgeschoss ist das eine Vollgeschoss nur im Untergeschoss und das andere Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 4,00 m; gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten - bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Rahmen der offenen Bauweise - hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen

WA

MI

III(I+U+D)

0.35

0.55

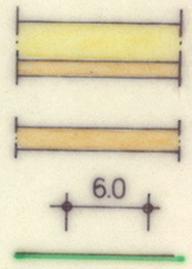


(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten - bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Rahmen der offenen Bauweise - hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Straßen mit Gehweg
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
- 6.2 Fußweg
- 6.3 Maßzahlen
- 6.4 Straßenbegrenzungslinie



7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Trafostation

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

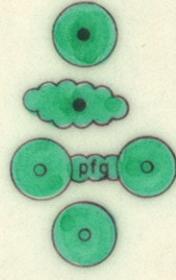
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

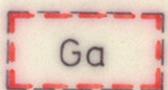
- 13.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume
- 13.2 Bestehende und zu erhaltende Hecken
- 13.3 Pflanzgebot für einen Grünzug (heimische Sträucher und heimische großkronige Bäume) zum Abschluß des Plangebietes; dreireihige Hecke auf Privatgrund.
- 13.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
- 13.5 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.



15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfaßten oder explizit ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

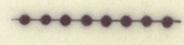


- 15.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

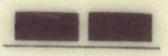
Die Anordnung der Ruheräume hat auf der von der Lärmquelle - Staatsstraße - abgewandten Seite zu erfolgen. Weiterhin ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse III auf den lärmzugewandten Seiten der Gebäude vorgeschrieben.



- 15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Amperbacher Straße 15/6/5

BINDLICHE FESTSETZUN

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
Es wird bei Einzel- und Doppelhäusern ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.
 - 1.2 Dachform
zulässig: Satteldach, auch mit versetzter Firsthöhe. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 40 cm betragen.
 - 1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß zwischen 35° und 45° betragen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
 - 1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
 - 1.6 Fenster, Türen und Balkone
Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, dies wird explizit als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen. Balkone sind nur mit senkrecht gegliederter Verkleidung zulässig.
 - 1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind nur mit senkrechter Brettschalung zulässig.
 - 1.8 Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.
 - 1.9 Höhenlage und Geländeanpassung
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 60 cm über der bereits hergestellten Straße liegen.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüsts nachzuweisen.
Um die über das natürliche Gelände herausragende EFOK gestalterisch einzubinden, sind auf den Grundstücken Auffüllungen bis maximal 20 cm unter EFOK zulässig.
Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden. Die Höhendifferenz zum natürlichen Gelände Richtung Norden ist harmonisch auf die gesamte Länge durch eine abgetreppte Gestaltung der Freifläche zu überwinden; steile Böschungen am Nordrand der Grundstücke sind nicht zulässig.

SD

35°-45°

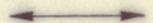
WA

MI

III(I+U+D)

0.35

0.55



2. Garagen

2.1 Dachform