

Bebauungsplan für den historischen Ortskern Burgebrach

Grundlage der Bauungsplanausarbeitung ist der Flächennutzungsplan von 1967 die vorbereitenden Untersuchungen nach dem STBauFC von 1974, der 1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes der Funktionsplan B 13 und das Modell M 1:500 der Architekten Biller, Billmann, Göttler, Rieger

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG in der letztgültigen Fassung)

1 Bauland

1.1 Art der baulichen Nutzung 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
Mischgebiet MI	II	0,4	0,8
soweit nicht durch Planeinschrieb höhere Nutzungswerte festgesetzt sind.			
Mischgebiet MI	II + D	0,4	1,0
Dorfgebiet MD	II	0,4	0,8
Dorfgebiet MD	II + D	0,4	1,0

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse: II bzw. III als Höchstwert mit Höhenbeschränkungen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 22 BauNVO)

1.3.1 geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)  
Im Bereich der Dorfgebiete kann ein Grenzabstand zugelassen werden.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen  
Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

1.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe - bezogen auf den Hauseingang darf nicht mehr als 0,5 m über der zugehörigen, bebauungsplanmäßigen Straßenhöhe liegen. Die unter 7 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

1.7 Stellplätze und Garagen  
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen (öffentl. Stellpl) zulässig. Sie sind in Gruppen mit geeigneter Begrünung zusammenzufassen.

- 2 Verkehrsflächen  
im Bereich der St 2262 (Ampferbacher Straße, Färbergasse) und der B 22 gliedern sich die Verkehrsflächen entsprechend der Planzeichnung in Fahrbahnen und Gehwege. Im gesamten übrigen Ortsbereich wird ein neuer Straßentyp festgesetzt, bei dem der herkömmliche Querschnitt mit der Aufteilung in Fahrbahn und Gehweg entweder ganz oder teilweise aufgegeben wird. Die gesamte Straßenfläche steht allen Verkehrsteilnehmern uneingeschränkt zur Verfügung.
- 3 Versorgungsflächen  
Die durch Planeintrag festgesetzten Versorgungsflächen für die Stromversorgung sind in die anschließende Bebauung einzufügen. Einzelheiten der Eingliederung sind zwischen den Angrenzern, der Gemeinde und dem Versorgungsträger durch Privatvertrag zu regeln.
- 4 Pflanzgebot § 9 (1) 25 BBauG
- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Es sind hochwachsende, einheimische Laubbäume und Obstbäume zu verwenden.
- 4.2 Bestehende Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und durch Neubepflanzung im Sinne des Bebauungsplanes zu gestalten.
- 5 Pflanzbindung § 9 (1) 25 BBauG
- 5.1 Die historische Ortskontur soll durch die konsequente Vorlagerung der Begrünung wieder hergestellt werden.
- 5.2 Die Straßenräume sind nach Planeintrag an bedeutsamen Punkten durch Bäume zu gliedern und zu schließen. Hierfür ist ein ortstypischer, hochwachsender Laubbaum zu verwenden (z.B. Linde).

B **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 (2) in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 und Art. 107 (4) BayBO)

- 6 Abstandsflächen  
Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3+4 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art. 7 Abs. 1 Satz 2-4 BayBO sind zu beachten.
- 7 Gebäudehöhen  
Die Höhe der Gebäude (Wandhöhe) - gemessen vom bestehenden Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut - darf folgende Maße nicht überschreiten.
- |         |         |        |
|---------|---------|--------|
| Z = I   | Garagen | 2,50 m |
| Z = I   |         | 3,50 m |
| Z = II  |         | 6,25 m |
| Z = III |         | 9,00 m |

- 8 Dachgestaltung
- 8.1 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind einheitliche Dachneigungen von 43 bis 53° zwingend vorgeschrieben.
- 8.2 Andere Dachformen und Dachneigungen können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich ist.
- 8.3 Als Dachdeckungsmaterial wird nur profiliertes Material (Tonbiberschwanzziegel) in naturroter oder engobierter Farbgebung zugelassen.
- 8.4 Der Dachüberstand an der Traufe und am Ortgang darf max. 15 cm nicht überschreiten. Sichtbare Sparrenköpfe sind zu vermeiden, die fränkische Trauf- und Ortgäంగాusbildung ist anzustreben.
- 8.5 Dachaufbauten  
Dachgauben sind nur in Form von stehenden Einzelgauben (mit je einem Fenster) nicht breiter als 1,20 m zulässig. Fernsehantennen, Masten für elektr. Leitungen u.s.w. müssen so angebracht werden, daß das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird. Gemeinschaftsantennen für mehrere Häuser sind anzustreben.
- 9 Fassadengestaltung  
Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Bauteile (Gliederungselemente) ist die Verwendung von Sichtbeton oder ortsüblicher Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Weiß und starke Farben sind zu vermeiden.
- 10 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen
- 10.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Naturholz (senkrechter Lattenzaun), verputzten Mauern, Naturstein, Schmiedeeisen oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecke oder Sträucher) herzustellen. Sockelmauern und Torpfosten dürfen in glattem Sichtbeton ausgebildet werden.
- 10.2 An seitlichen und rückseitigen Grenzen sind nur Drahtgeflechtzäune Höhe 1,20 m zugelassen und mit heimischen Wildhecken zu hinterpflanzen.
- 10.3 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 qm sind durch Anpflanzungen (nur heimische Gehölze), Pflasterzeilen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.
- 11 Werbeanlagen
- 11.1 Werbeanlagen sind in den Eingangsgeschossen allgemein zulässig.
- 11.2 Unzulässig sind Großflächenwerbung.

## PLANVERFAHREN

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.10.78 beschlossen für das Sanierungsgebiet "historischer Ortskern Burgebrach" im Bereich der Mittelbrach und der B 22 neu, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß wurde mit Mitteilungsblatt gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.10.78 ortsüblich bekanntgemacht.

1. Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde am 26.10.78 in der Volksschule Burgebrach durchgeführt (Erörterungstermin).

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und 3 Teilplänen in der Fassung vom 15.06.1980 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.02.81 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 23.03.81 mit 28.04.81 öffentlich ausgelegt.

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und 3 Teilplänen in der Fassung vom 15.03.1985 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 16.07.85 gemäß § 2a Abs. BBauG erneut in der Zeit vom 12.06.85 mit 12.09.85 öffentlich ausgelegt.

1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Burgebrach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.10.85 den Bebauungsplan mit 3 Teilplänen gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 15.08.85 als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberfranken hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.06.86 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Erläuterungsbericht liegt ab 01.08.1986 im VG-Gebäude, ZiNr. 10, gem. §12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht auf. Die Genehmigung ist am 01.08.86 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

1. Bürgermeister

# ZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

 GRUNDSTÜCKSGRENZ.

 GEPL. GRUNDSTÜCKSGR.

 OFFENTL. BEDARFSFLACH  
BÜRGERHAUS  
RATHAUS  
KRANKENH.  POST  
KIRCHE  FEUERWEHR

 BAUGEBIETE

 HOFFLACHEN

 LANDWIRTSCHAFT

 OFFENTL. GRÜNFL.

 GRENZE DES RAUML. GELTUNGSBEREICHES

 ABWEICHUNG VOM FÖRML. FESTGELEGT. SANIERUNGSGEBIET

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG


 BAULINIE

 BAUGRENZE


 OFFENTL. VERKEHRSFL. OHNE AUFT. ALLE VERKEHRSTEILN. GLEICHBERECHTIGT. MISCHFL. ATTR. GESTALTUNG

 OFFENTL. VERKEHRSFL. MIT FAHRBAHNBREITE

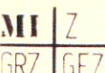
 DORFGEBIET

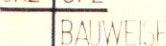
 MISCHGEBIET

 OFFENE  
 GESCHLOSSENE  
BAUWEISE

 EIN ALS VOLLGESCHOSS ANZURECHN. DACHGES.


 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

 NUTZUNGS-SCHABLONE


 BAUWEISE

 MIN. BZW. MAX.  
 BAUTIEFE

## NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

 ÜBERSCHWEMMUNGS- GEBIETE

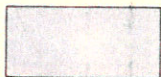
 DENKMALSCHUTZ

 (GEBÄUDE)  
HISTOR. ORTSKERN UNTER ENSEMBLESCHUTZ

 KINDERSPIELPLATZ

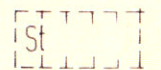
 GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL VON VERKEHRSANLAGEN

 DAUERKLEINGARTEN HAUSGARTEN

 WASSERFLÄCHE

 PFLANZBINDUNG FÜR EINZELBAUM § 9 (1) 25 BBauG

 PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME UND BAUMGRUPPEN

 STELLPLATZE

 UMFORMERSTATION

 ÖFFENTL. PARKFLÄCHE

 GRUNDSTÜCKS-ZUFahrTEN

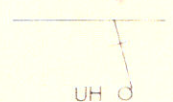
 STELLUNG DER BAU-ANLAGEN MIT RICHT. DER GEBÄUD. AUSSENSEITEN

 BRÜCKE / STEG

 DURCHFahrt

 MAUER

## HINWEISE

 WASSERVERSORG. ABSPERRSCHIEBER UNTERFLURHYDR.

 ABWASSERKANALE

 ZUM ABBRUCH VORGESEHEN