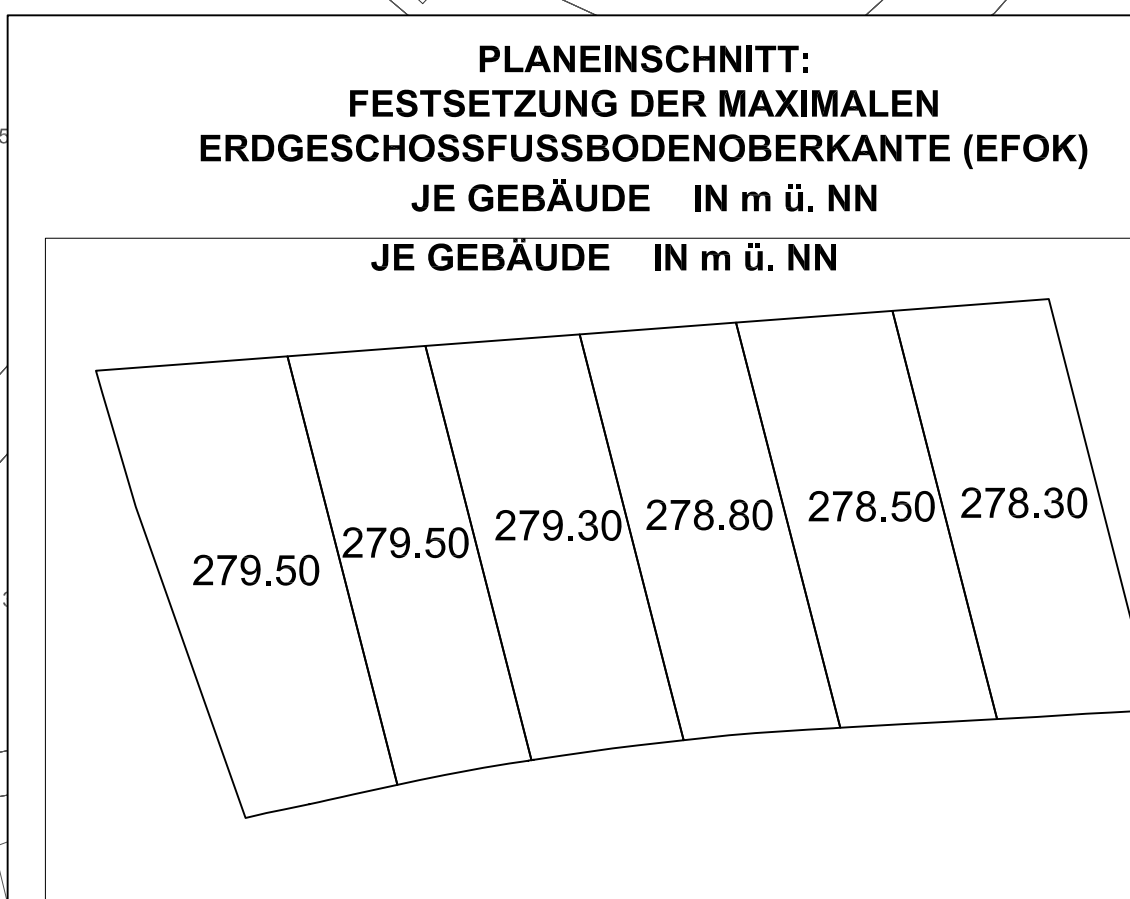
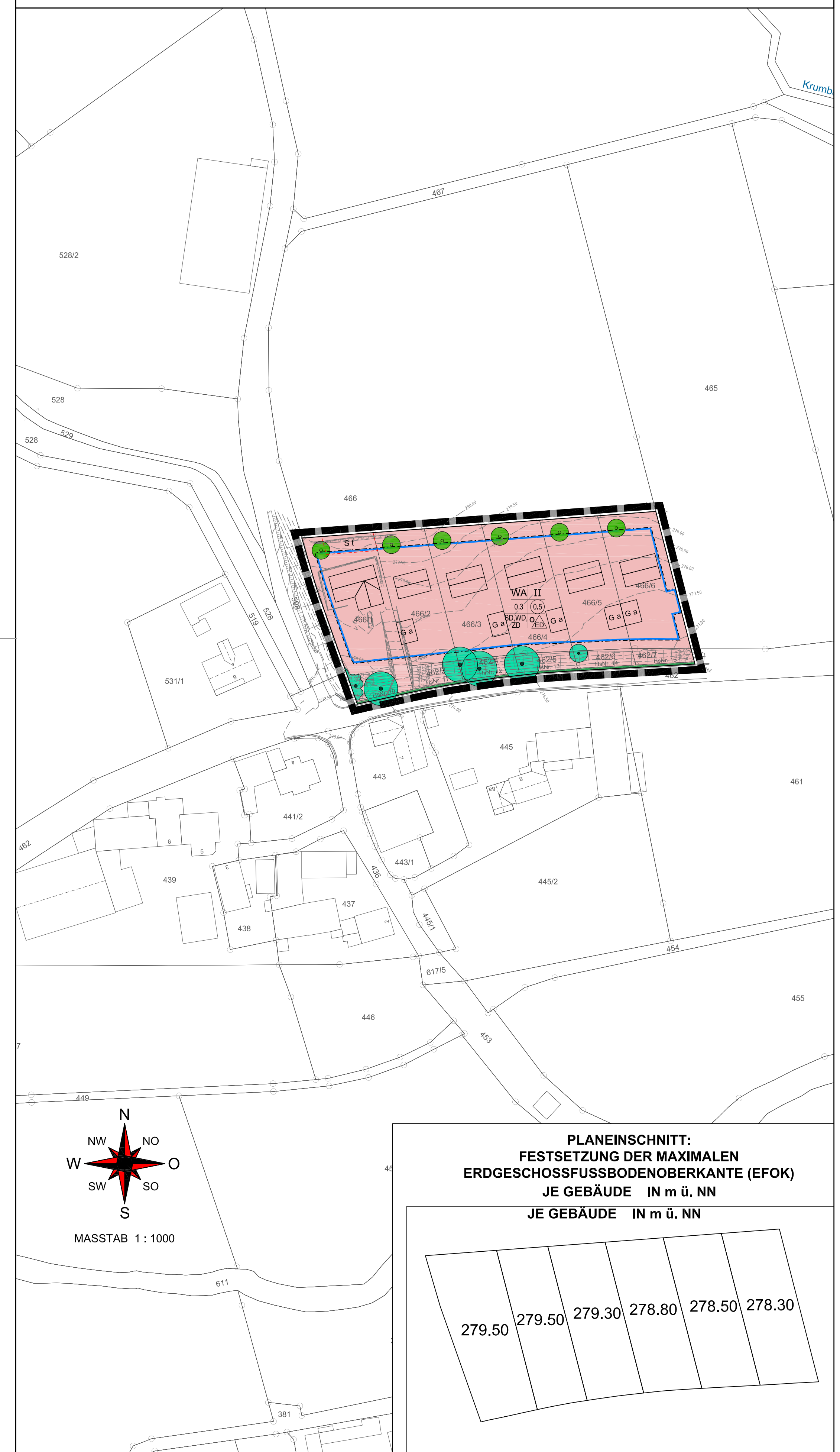




# MARKT BURGEBRACH LANDKREIS BAMBERG

# BEBAUUNGSPLAN KRUMBACH- NORD



**Textteil zum Bebauungsplan "Krumbach-Nord", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg.**  
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Burgebrach vom 13.12.2022.

**Präambel**  
Der Markt Burgebrach erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist  
b) der Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist  
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist  
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist  
e) des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist  
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist  
g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... als Satzung.

### A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Betriebsgewerbetriebs), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
- 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- 1.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Baurecht auf maximal 2 begrenzt.

- 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 zwei Vollgeschosse zulässig; II.  
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 17 und 19 BauNVO)  
Gemäß Planschrieb  
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)  
Gemäß Planschrieb  
2.4.1 Traufseitige Wandhöhe: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachstuhl.  
2.4.2 Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.  
2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

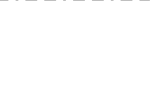
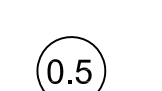
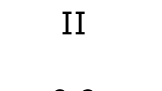
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 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 Straßenbegrenzungslinie  
**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 und auf den Privatflächen weitergeführt. Versorgungsabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

- 9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
9.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen. Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimisch sind zulässig). Zur Ergänzung der Eingrünung sind Pflanzgebiete innerhalb der Grundstücke festgesetzt (siehe 13.1). Die Pflanzung von Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsrunde (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Steinarten ist auf insgesamt 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt.

- Artenliste standortheimischer Gehölze: "bestnd" kindgerechtes Gehölz  
Großbäume  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Weiß-Birke (Betula pendula)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Salweide (Salix caprea)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Hartregel (Cornus sanguinea)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)  
Sträucher  
Hasel (Corylus avellana)  
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)  
Sal-Weide (Salix caprea)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Hartregel (Cornus sanguinea)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)

- 9.2 Minimierung der Versiegelung  
Im Bereich von unbedeckten Stellplätzen und privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.



- 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 Pflanzgebiete innerhalb der Grundstücksflächen  
Zur allg. Eingrünung des Baugebietes ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger, Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen; gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig). Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind iedemäßig nicht bindend. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte um bis zu 10 m ist unter Einhaltung des Begründungskonzepts (Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes) zulässig. Zur landwirtschaftlichen Flur ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind für die Pflanzung zu beachten:  
Hochstamm, 2 mal Verpflanz (Zv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen  
13.2 Erhaltungsgebot für Einzelbäume  
Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten (sofern keine Gefährdung bzgl. der Standsicherheit besteht) und während der Bauausführung fachgerecht zu schützen. Ausfälle sind durch entsprechende Anzahl an Neupflanzungen (Mindestqualität siehe Festsetzung 13.1) zu kompensieren.  
13.3 Sonstiger Heckenbestand  
13.4 Artenschutzmaßnahmen  
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung boden- und gehöhlzbrütender Vögelarten hat die erforderliche Bauaufbereitung außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zu erfolgen.  
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem UV- und Blaulichtanteil sowie einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bersteinfarbenes Licht)) zu verwenden. Unnötige Lichtemissionen sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

- 15. Sonstige Planzeichen  
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)  
15.1.1 Garagen und Carports  
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.  
15.1.2 Stellplätze können oberhalb auf dem Grundstück errichtet werden.  
15.1.2.1 Vorgeschlagene Stellplätze (iedemäßig nicht bindend).  
15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- 1. Wohn-/ Hauptgebäude  
1.1 Dachform  
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer zulässig. SD,WD,ZD  
1.2 Dachneigung  
Es sind nur Dachneigungen von mindestens 18° zulässig. Ansonsten sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten.  
1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und werden empfohlen. 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.  
1.4 Fassadengestaltung  
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarang, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalkobalt, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.  
Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuleichen. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

- 1.5 Kniesock  
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.  
1.6 Stellung der baulichen Anlagen  
Die Hauptfrüchtigung ist frei wählbar.  
1.7 Höhenlage  
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (EFOK) werden für jedes geplante Gebäude individuell auf m 0 (Normnull) festgesetzt. Diese Festsetzungen sind in einem separaten Planschnitt mit der maximal zulässigen Höhe der EFOK je Gebäude dargestellt und entsprechend zu entnehmen.  
2. Garagen und Carports  
2.1 Flächen für Garagen und Carports  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz.  
2.2 Dachform, Dacheindeckung und Gestaltung von Garagen  
Bei Garagen/Carports und untergeordneten Nebenanlagen ist zusätzlich das Flachdach (FD) zulässig; dieses ist dann mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung zu versehen  
2.3 Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).  
2.4 Stellplätze  
Die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GastellV) sind zu beachten.  
Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.  
3. Einfriedigungen  
Grundstückseinfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gelten die Bestimmungen der BayBO. Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedigungen gestalterisch abzustimmen.  
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.  
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonstützenden zu dulden und zu unterhalten.  
5. Geländeanpassung  
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten.  
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.  
6. Ausnahmen (§ 31 BauGB)  
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Außenwände) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- C. Hinweise  
1. Bestehende Grundstücksgrenzen  
2. Flurstücksnummern  
3. Höhenlinien  
4. Bestehende Böschungen  
5. Bestehende bauliche Anlagen  
6. Bauantragvermerk Hausbebauung  
6.1 Hauptgebäude  
6.2 Garage oder Carport  
7. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

- 8. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen. Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baulinie wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostenersparungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.  
Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeaufbau vermieden werden.  
9. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.  
10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rücktauebene liegenden Räume und Entwässerungsrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.  
11. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.  
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgemäß.  
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.  
Den Grundstückeigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.  
Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) auf jedem Baugrundstück empfohlen. Zisternen sind dabei auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 12. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze  
Traassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Befahrung freizuhalten. Bäume und tiefverzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Traassenecke gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise m Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.  
Die Zulässigkeit regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 6. Informationen in der Broschüre "Rund um die Gartengrenze" des Bayer. Justizministeriums).

- 13. Denkmalpflege  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 14. Altlasten  
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBO/SchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.  
15. Immissionen durch die Landwirtschaft  
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.  
16. Immissionsrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen  
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort. In Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6,00 bis 22,00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachtruhe zwischen 22,00 und 6,00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequenz i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.  
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.  
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

- 17. Sonstige Satzungen  
Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Die darin gemachten Vorgaben sind zu beachten.  
18. Bauzwang  
Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist der Markt Burgebrach bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er die in seinem Eigentum befindlichen Baugrundstücke u. a. verbunden mit einem Bauzwang von 5 Jahren veräußern wird. Demnach muss spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau begonnen werden. Ansonsten gilt das Grundstück an den Markt Burgebrach zurück.

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungsplan "Krumbach-Nord" wird gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.  
2. Der Markt Burgebrach hat in der Sitzung vom 13.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krumbach-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2023 bis 20.01.2023 unterrichtet.  
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2023 bis .....2023 beteiligt.  
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am .....2023 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungszeitraum wurden alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.  
7. Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....2023 den Bebauungsplan "Krumbach-Nord" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2023 als Satzung beschlossen.

Burgebrach, den ..... (Siegel)

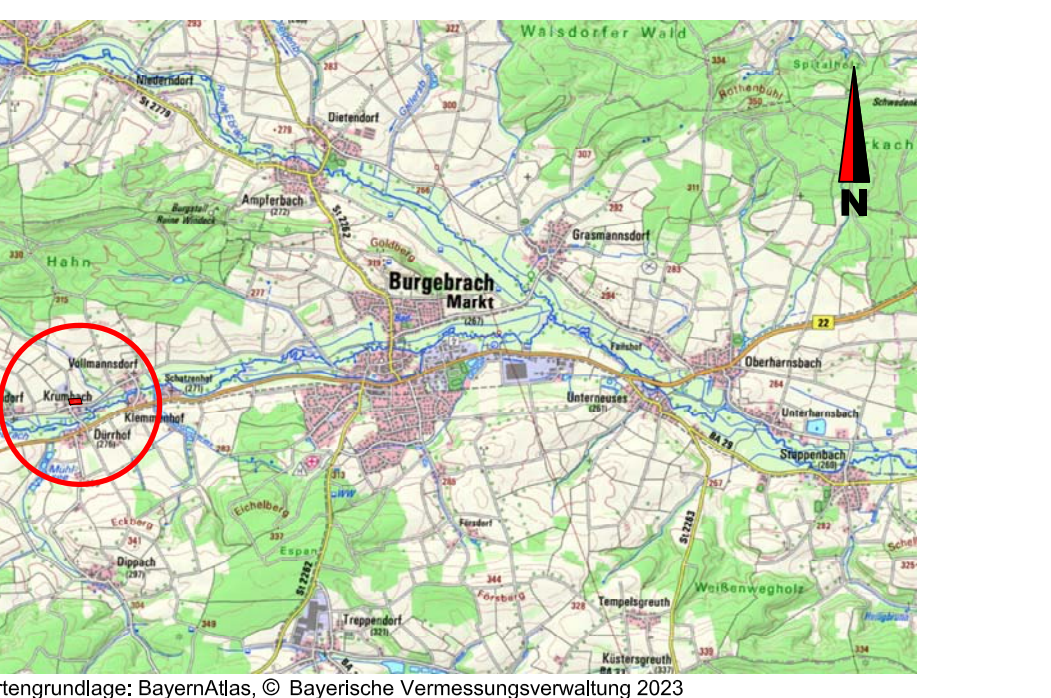
1. Bürgermeister

- 8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Krumbach-Nord" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan "Krumbach-Nord" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Burgebrach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.  
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Burgebrach, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN KRUMBACH- NORD MARKT BURGEBRACH LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 18.04.2023

ENTWURFSVERFASSER  
BFS+ GmbH  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg  
Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59693  
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauerschnitt • Wehner  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg oedenberger str. 65  
www.team4-planung.de  
tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
info@team4-planung.de