

**MARKT
BURGEBRACH**

**LANDKREIS
BAMBERG**

**BEBAUUNGS-
PLAN
DÜRRHOF
SÜD**

VERBINDLICHE
FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Dürrhof-Süd", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg
 Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan und der Aufstellungsbeschuß des Marktgemeinderates Burgebrach vom 17.12.1991.

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

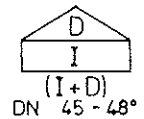
1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 5 BauNVO)

1.2 Mischgebiete
 (§ 6 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
 (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
 Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze



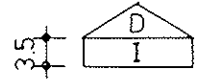
2.2 Grundflächenzahl GRZ
 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

z.B. 0.3

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
 (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

z.B. (0.5)

2.4 Höhenfestsetzung
 (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 Die maximale Traufhöhe beträgt im Mittel 3.50 m bei I + D.
 Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK 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)

O

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig, die Anzahl der Wohnungen je Baurecht ist nicht begrenzt



3.2 Baugrenze
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfistrichtung



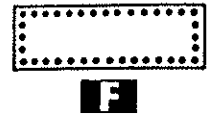
3.3.2 Höhenlage
 Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.

3.3.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
 Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Entwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

4.1.1 Feuerwehr



5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straße

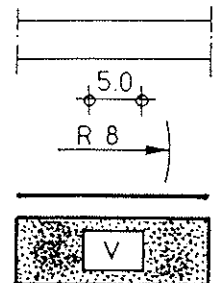
5.2 Maßzahlen

5.3 Einmündungsradius

5.4 Straßenbegrenzungslinie

5.5 Straßenbegleitgrün

5.6 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.



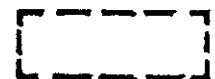
6. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen

6.2 Garagen

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.
Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 8,00 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtnutzfläche zugelassen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten.

Na
Ga



6.4 Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig.

6.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

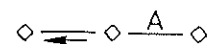
6.6 Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.

6.7 Die Verschiebung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist ausnahmsweise möglich.
Dazu ist die Zustimmung der Gemeinde notwendig, damit die baurechtliche Genehmigung durch das Landratsamt erteilt werden kann.

7. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Geplante Abwasserleitung

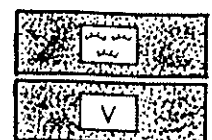
7.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.



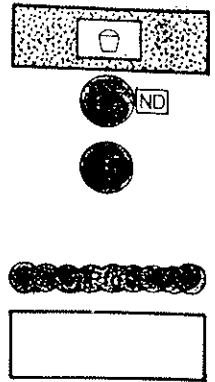
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.2 Verkehrsgrünflächen



- 8.3 Kinderspielplatz
- 8.4 Bestehender Baum/Naturdenkmal
- 8.5 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume (z. B. Linde und Spitzahorn), auf den Privatflächen auch Obstbäume.
- 8.6 Pflanzgebot für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen zur freien Landschaft hin.
- 8.7 Private Grünflächen
- 8.8 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Bau- gebiet zu durchgrünen.
- 8.9 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
- 8.10 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regen- wasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
9. **Außere Gestaltung**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)
- 9.1 Wohngebäude
- 9.1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zu- lässig.
- 9.1.2 Dachform
Satteldach
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.
- 9.1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.
Die Neigung muß 45 - 48° betragen.
- 9.1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Materialien in Ziegelform zu erfolgen (Biberschwanz).
Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. 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.
Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dach- aufbauten harmonisch abgestimmt sein.
- 9.1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.
- 9.1.6 Fenster und Türen
Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Roh- bauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.



SD

45-48°

9.1.7 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtonen zu versehen.
Holzverkleidungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet.
Die Höhe des Sockelabsatzes darf 30 cm nicht überschreiten.
An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Als Material sind der frankischen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Witterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc.
Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.

9.2 Garagen

Dachform Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach.
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude.
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
Diese Gestaltungsaussagen gelten auch für die Nebenanlagen.

9.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken.
Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.
Die Einfriedung hat mit Holzzaunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzaunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.
Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Stützmauern werden nicht zugelassen.
Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.
Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (s. Punkt 11.1).

9.4 Geländeanpassung

Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Überhohte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

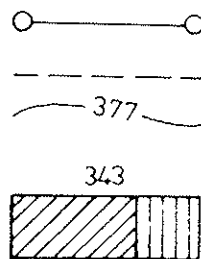


11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Denkmalpflege



Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl 13, 1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

