

MARKT BURGEBRACH – Landkreis Bamberg

Bebauungsplan „Falk und Dippacher Orles I“

RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS §8 ABS. 1 BAUGB (Laut §§9 Abs. 1 und 30 BauGB sowie § 1 Abs. 3 bis 5, § 16 Abs. 2 bis 4 §§ 17, 22 und 23 der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke", anhand der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes" und DIN 18003). Für die Planzeichen im Bauleitplan gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90).

Als Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach § 31 Abs. 1 BauGB Bauentwürfe zugelassen, die von Festsetzungen nur geringfügig abweichen und einem offensichtlichen öffentlichen Interesse nicht entgegenwirken, wie Versetzen des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung, die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO, als auch des Stauraumes vor Garagen muß jedoch gewährleistet sein. Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- | | | |
|-----|---|-------------------------------------|
| 1.1 |  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 1.2 |  | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |
| 1.3 |  | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |

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

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 |  | Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) |
| 2.2 | 0.25 | Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO) |
| 2.3 | II | Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO) |
| 2.4 |  | zwingend |
| 2.5 | I+D | Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschöß nur im Dachgeschöß entstehen darf. |

2.6 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m bei I + D, 6,00 m bei II und 10,00 m bei III. Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

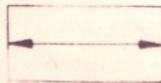
- | | | |
|-----|---|--|
| 3.1 | 0 | offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| 3.2 |  | nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| 3.3 |  | Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) |

Füllschema der Nutzungsschablone:

Bauart	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

3.4.1



Hauptfirstrichtung

3.4.2 Höhenlage

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 50 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.

3.4.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen), können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

3.4.4 Abstandflächen (Art. 6, 7 und 91 BayBO)

Soweit die eingetragenen Baulinien geringere Abstandflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Dies gilt nur für die vordere Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin.

Vorschriften für Brandschutz, Lüftung, Belichtung etc. müssen jedoch gemäß BayBO gewährleistet sein.

3.4.5 Schallschutzmaßnahmen

Bezüglich des Schall- und Lärmschutzes gegenüber der St 2262, der Deutschen Bundesbahn sowie dem Industriebetrieb Ökametall wird für die mit "a" bezeichneten Baurechte folgendes festgesetzt:

- Die Ruheräume sind der lärmabgewandten Seite zuzuordnen
 - Der Einbau von Schallschutzfenstern nach DIN 4109, Klasse II, wird empfohlen.
- Bei Erteilung einer Baugenehmigung ist dies zu berücksichtigen und nachzuweisen.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf; (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf:

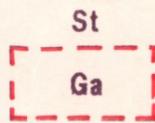


sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:



Stellplätze

Garagen

5.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

Sofern nichts anderes festgestellt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 8,50 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig.

Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 qm Gesamtnutzfläche zugelassen.

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

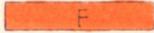
5.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

Sichtflächen für Zufahrten sind wie Ziffer 15.4 freizuhalten.

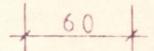
5.5 Der Verschiebung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes kann in Ausnahmefällen seitens der Marktgemeinde zugestimmt werden.

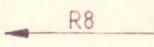
6. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

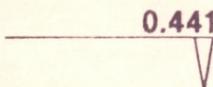
6.1  Straßenverkehrsflächen mit Gehweg

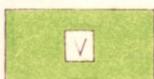
6.2  Selbständiger Fußweg

6.3  Straßenbegrenzungslinie

6.4  Maßzahlen

6.5  Einmündungsradius

6.6  Ortsdurchfahrtsgrenze mit Kilometerangabe und Bauverbotszone (Art. 4 und 23 Abs. 1 BauStr.WG)

6.7  Straßenbegleitgrün

6.8 Für Behinderte werden 3% der vorhandenen Stellflächen vorgesehen.

6.9 Die beim Straßenbau erforderlichen Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.

6.10 Der Abfluß des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht behindert werden.

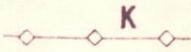
Niederschlagswasser oder Abwasser aller Art dürfen der Staatsstraße (einschl. Straßenmulde) nicht zugeführt werden.

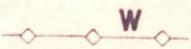
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Ablagerungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 6, 12 und 14 BauGB)



Elektizität, z.B. Umformerstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1  K Kanalisation

8.2  W Wasser

8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel, welche evtl. etwa 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.

8.4 Es ist darauf zu achten, daß das Wasser (Drainagen) aus dem anliegenden Gelände durch geeignete Maßnahmen von der Kanalisation abgehalten wird (Ausleitungen), um die Kläranlage nicht zusätzlich zu belasten.

8.5 Betriebsicherheit der Deutschen Bundesbahn:

Nach § 38 Bundesbahngesetz ist die Betriebsicherheit der Deutschen Bundesbahn zu gewährleisten. So müssen z.B. Bäume in einem der endgültigen Wuchshöhe entspr. Abstandsbereich von Gleisen, Fahrleitungen und sonstigen Betriebsanlagen bei Umsturz- oder Bruchgefahr kurzfristig beseitigt werden.

Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen bzw. der endgültigen Wuchshöhe entsprechend zum Gleis hin abgestuft anzuordnen (Abstand zum Gleis bzw. zu Bahnanlagen größer als Endwuchshöhe).

Die Signalsichten müssen freigehalten werden.

Bauanträge sind der Deutschen Bundesbahn rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme vorzulegen.

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



öffentliche Grünflächen/Parkanlagen



Regenrückhaltebecken

9.2 Versiegelungen

Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

9.3 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

10. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

10.1



Flächen für die Landwirtschaft

12. Äußere Gestaltung (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

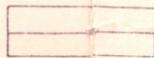
Die Gebäude sind in fränkischer Bauweise zu errichten, welche der Lage des Baugebietes entspricht.

12.1 Wohngebäude

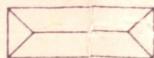
12.1.1 Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfährstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfährstrichtung sind zulässig.

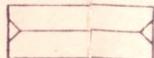
12.1.2 Dachform



Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach

Der Dachvorsprung an Traufe und Ortgang darf max. 50 cm betragen.

12.1.3 $30^\circ - 45^\circ$ Dachneigung

Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.

12.1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Materialien in Ziegelform zu erfolgen (möglichst 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 die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen.

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) werden nicht zugelassen.

Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

12.1.6 Kniestock

Kniestöcke sind bis zur Höhe von maximal 50 cm zulässig.

12.1.7 Fenster und Türen

- Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden oder quadratischen Formaten anzugeben. Weist die Rohbauöffnung ein legendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende oder quadratische Formate entstehen.

12.1.8 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind 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 Materialien sind der fränkischen Bauweise entsprechende Baustoffe im Sichtbereich öffentlicher Straßen zu verwenden. Dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten, Balkonverkleidungen, Mauerwerk etc.

Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.

12.2 Garagen

Dachform Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Dachneigung 30° - 45°, beidseitig gleich, oder Kies-Preßdach.

Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude.

Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

12.3 Festsetzungen über Einfriedungen

12.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauer sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Grundmauerchen und Zaunsockel müssen mit dem Straßengefälle verlaufen und dürfen nicht getrept hergestellt werden. Die Einfriedung hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.

Wenn bei Erschließungsstraßen keine Gehwege vorgesehen sind, dürfen an der Fahrbahnseite der Straßen am Fahrbahnrand keine festen Einbauten, wie Einfriedungen, Mauersockel o. ä. zugelassen werden, da die effektive Verkehrsbreite sich dadurch um mind. 0,5 m verringert. Die Anlage eines Randstreifens von mind. 0,75 m beidseitig ist erforderlich.

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. Ziffer 15.4).

12.4 Geländeanpassung

Das natürliche Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

13. Rückstausicherung

die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Sperrende Abdichtungen an den Kellerwänden werden empfohlen.

14. Feuerungsanlagen

An Feuerungsanlagen von Gebäuden innerhalb eines Abstandes von 100,0 m zur Waldgrenze, sind besondere Maßnahmen gegen Funkenflug vorzunehmen. Weiterhin darf in diesem Bereich kein unverwahrtes Feuer entzündet oder unterhalten werden.

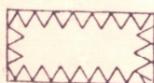
15. Sonstige Festsetzungen

- 15.1 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 9 BauGB)

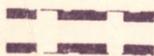


z.B. Hotel

- 15.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



- 15.3 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) -Abwasserleitung



- 15.4 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Die Flächen von Sichtdreiecken sind von der Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Stapeln und dgl. freizuhalten, soweit die Höhe von 1,00 m über Fahrbahnoberkante überschritten wird. Innerhalb der Sichtflächen dürfen auch keine befestigten Hofflächen angelegt werden. Für die privaten Zufahrten sind im öffentlichen Bereich Sichtfelder, wie oben beschrieben, freizuhalten.



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



- 15.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes



1. Bürgermeister

5. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 08.02.1994, Az. I-610 Ba/CW gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.02.1994 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 18.03.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Burgebrach, Hauptstr. 1-3, zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.



Burgebrach, den 21.03.1994

1. Bürgermeister