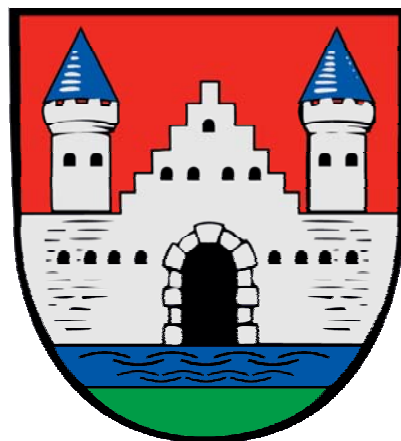


BEBAUUNGSPLAN SEEÄCKER STAPPENBACH



**MARKT BURGEBRACH
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N**"Seeäcker, Stappenbach"**
Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	13.12.2022
Einwohnerzahl:	
Markt Burgebrach	7.409 EW (31.12.2022)
Gemeindeteil Burgebrach	4.058 EW (31.12.2022)
Gemeindeteil Stappenbach	397 EW (31.12.2022)
Flächennutzungsplan:	wirksam seit 18.06.2009
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Entwurfsverfasser: **BFS+ GmbH** Tel 0951/59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951/59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg info@bfs-plus.de

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

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan in Stappenbach, Markt Burgebrach, gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Plan erhält den Namen "Bebauungsplan Seeäcker, Stappenbach".

Das Plangebiet liegt im Süden von Stappenbach in der Gemarkung Stappenbach, Markt Burgebrach. Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Das Plangebiet liegt im Süden von Stappenbach in der Gemarkung Stappenbach, Markt Burgebrach, und ist wie folgt umgrenzt:

Norden – zu bestehenden Ortsbebauung hin
Westen, Süden und Osten – zur freien Landschaft hin

Folgende Grundstücke der Gemarkung Stappenbach liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern teilweise: 244, 259/2, 261/1, 263, 264 und 322

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - zutreffen, wird die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – handelt es sich somit um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die hierbei anzurechnende Grundfläche in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß der Ausweisungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes rechnerisch wie folgt:

12 Grundstücke mit GRZ 0,4: $9.450 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.780 \text{ m}^2 \leq 10.000 \text{ m}^2$

Der genannte Schwellenwert von 10.000 m² wird somit bei weitem nicht erreicht, zumal bei der Grundflächenzahl von 0,4 die Garagen/Stellplätze und deren Zufahrten bereits berücksichtigt sind. Weitere Ausführungen zur geplanten Nutzung mit entsprechenden Ausweisungen finden sich in Kap. 4 der Begründung.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist somit durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Im Rahmen dieser Diskussion zum Wohnbaulandbedarf wurde die dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Wohnbaufläche insgesamt als sinnvolle Ortsabrundung und Erweiterung bereits bestehender Bebauung angesehen und entspricht den Voraussetzung des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, auch unter der Tatsache, dass der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht wird.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan Burgebrach wird hinsichtlich der erforderlichen Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen im südlichen Bereich von Stappenbach nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Am 13.12.2022 wurde ein Vorentwurf dem Marktgemeinderat Burgebrach präsentiert. Daraufhin wurde die Öffentlichkeit vom 03.01.2023 bis 20.01.2023 über die Grundzüge der Planung unterrichtet (mit Planungsstand 13.12.2022). Zeitgleich wurde die Planung zudem auf der Homepage des Marktes Burgebrach veröffentlicht. In diesem Zeitraum wurden von Seiten der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme hervorgebracht. Dem Vorbringen wurde im Rahmen der Entwurfsausarbeitungen entsprochen.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

2. Flächenmanagement Markt Burgebrach

2.1 Strukturdaten

Die Einwohnerzahl des Marktes Burgebrach hat sich in den letzten Jahren / bis 2021 wie folgt entwickelt:

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EW	6.553	6.627	6.673	6.777	6.862	6.882	6.934	7.019	7.067

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für das Zieljahr der Planung 2023 ein Wert von 7.500 Einwohner.

Der Markt Burgebrach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern Allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet und ist eine Mittelzentrum.

2.2 Wohnbaulandbedarf

Auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes mit der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Markt Burgebrach sowie weiteren Daten wie die Anzahl der Wohngebäude der Kommune, Gebäude- und Freifläche sowie errechneten Werten zu Wohnungen je 1000 Einwohner, Wohneinheitendichte und Auflockerungsbedarf wird mit Hilfe der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt der Bedarf an Wohneinheiten und daraus resultierend der Wohnbauflächenbedarf ermittelt.

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:**Bevölkerung:**

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2021:	7.067
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	4,7
für einen Zeitraum von: 14 Jahren	

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	412	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,427	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	14	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,0** Prognosezeitraum (Jahre): **14**

Der Standardwert (0,3%) für den Auflockerungsbedarf wurde geändert!

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="333"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="137"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="0"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="137"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="9,5 ha"/>	

Basierend auf der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre (Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik) wird bei der Langfristprognose ein künftiger Bedarf an **9,5 ha Wohnbaufläche** errechnet.

Anmerkung:

Bei der vorliegenden standardisierten Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wurde der Auflockerungsbedarfs auf 0,0 % gesetzt, obwohl er in der Berechnung der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt standardgemäß auf 0,3 % eingestellt ist. Der Auflockerungsbedarf widerspricht in gewisser Weise dem Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollen. In der Realität ist aber von einem inneren Bedarf nach Wohnbauflächen auszugehen. Nimmt man den Auflockerungsbedarf dazu, ergibt sich für den Markt Burgebrach ein Wohnbauflächenbedarf von **18,4 ha**.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass als Ausgangspunkt der Betrachtung die letzte amtlich bestätigte Einwohnerzahl von 2021 (7.067 Einwohner) angenommen wurde. Diese Zahl kann von der realen, von der Marktgemeinde erfassten Bevölkerungszahl (siehe Seiten 1 bzw. 6 der Begründung) abweichen.

Nachfolgend wird der vorstehenden Vorhersage eine Wohnbaulandbedarfsberechnung für einen kürzeren Zeitraum gegenübergestellt:

Einwohnerzahl im Jahr 2021	Einwohnerzahl im Jahr 2031*
7.067	7.300
Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Zeitraum bis 2031: Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr – Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Prognoseberechnung = Prognostizierte Einwohnerentwicklung $7.300 \text{ EW} - 7.067 \text{ EW} = + 233 \text{ EW}$	

* Grundlage Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern
 Prognostiziertes Bevölkerungswachstum Markt Burgebrach von
 +3,3 % (2021 zu 2031)

Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes mit Hilfe der Belegungsdichte von 2,427 EW/WE: $233 \text{ EW} / 2,427 \text{ EW/WE} = + 96 \text{ WE}$ Ermittlung des künftigen Wohnbaulandbedarfes mit 14 WE/ha Wohnbaufläche: $96 \text{ WE} / 14 \text{ WE/ha} = + 6,9 \text{ ha}$

Auf Grundlage dieser prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den o.a. Werten ergibt sich für die nächsten 10 Jahre (bis 2031) ein Bedarf von 96 Wohnungen und daraus resultierend ein Wohnbauflächenbedarf von 6,9 ha.

Zusammenfassend lässt sich je nach Berechnungsmodell ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für den Markt Burgebrach zwischen 6,9 und 9,5 ha ermitteln, wenn der Auflockerungsbedarf nicht betrachtet wird.

Aufgrund des vorliegenden Plangebietes "Seeäcker", Stappenbach mit einer WA-Fläche von ca. 0,945 ha und der zeitgleich an anderer Stelle des Gemeindegebietes entstehenden Wohngebietsfläche von ca. 0,696 ha (Bebauungsplan-Verfahren "Krumbach-Nord") wird derzeit insgesamt eine Fläche von ca. 1,7 ha (aufgerundet) gedeckt, wonach aufgrund des o.g. Berechnungsmodell künftig noch ein Wohnbauflächenbedarf für den Markt Burgebrach zwischen 5,2 und 7,8 ha vorhanden ist.

3. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Der Markt Burgebrach befindet sich im Südwesten des Landkreises Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4). Burgebrach zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zum "Allgemeinen Ländlichen Raum" und grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum Bamberg.

Der Regionalplan Oberfranken-West weist dem Markt Burgebrach als Mittelzentrum wichtige Versorgungsfunktionen im Bereich der Bildung, des Erziehungswesens, der Kultur und der Erholung zu. Das Gebiet des Marktes Burgebrach ist zum Teil Bestandteil des Naturparks Steigerwald. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, jedoch innerhalb des Naturparks Steigerwald.

Burgebrach liegt im Ebrachgrund und ist ca. 17 km vom Stadtzentrum Bamberg entfernt. Burgebrach wird in erster Linie über die von Westen nach Osten durch das Tal verlaufende Bundesstraße B22 erschlossen und ist damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Außerdem wird Burgebrach von der Staatsstraße 2262 an das Verkehrsnetz angeschlossen. Über beide Straßen bestehen gute Anbindungen an Bundesautobahnen.

Stappenbach liegt ca. 4 km westlich von Burgebrach und wird von der Kreisstraße BA 29 von Westen nach Osten durchquert, die 1,5 km westlich in Unterneuses in die Staatsstraße 2263 und im weiteren Verlauf in Richtung Westen in die Bundesstraße 22 mündet. Von Stappenbach aus führt außerdem eine Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Norden bzw. Nordwesten nach Unterharnsbach und im weiteren Verlauf nach Oberharnsbach (hier zusätzliche Einmündung in die Bundesstraße 22).

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren im gesamten Gemeindegebiet gestiegen. Die Einwohnerzahl ist in der Gesamtgemeinde von 6.476 im Jahr 2009 auf 6.882 2019 angewachsen. Zwischenzeitlich ist die Einwohnerzahl von 7.290 Einwohner im Jahr 2020 auf 7.409 Einwohner Ende 2022 angestiegen.

Im Markt Burgebrach gibt es neben einigen größeren Unternehmen eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Burgebrach vorhanden.

In Burgebrach befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel- bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten.

In Burgebrach sind vier Ärzte, mehrere Fachärzte, drei Zahnärzte und zwei Apotheken niedergelassen. Mit der Steigerwaldklinik ist ein Krankenhaus am Ort. Weiterhin befindet sich mit der Klinik am Eichelberg GmbH eine Privatklinik für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie in Burgebrach. In der Ortsmitte wurde das Seniorenheim St. Vitus zur Altenpflege sowie eine Tagespflege errichtet. Daneben entstanden Gebäude für Betreutes Wohnen.

Die Bevölkerung ist zu ca. 72 % katholisch und zu ca. 11 % evangelisch. Die katholischen Christen werden durch das Pfarramt Burgebrach St. Vitus, die evangelischen Christen durch das Evang.-Luth. Pfarramt Walsdorf betreut. Für beide Konfessionen steht der gemeindliche Friedhof in Burgebrach zur Verfügung.

Die schulpflichtigen Kinder gehen in die Grund- und Mittelschule (mit M-Zweig und Ganztagsklassen) Burgebrach. Es existieren mehrere Schulbuslinien mit mehreren täglichen Verbindungen. Weiterführende Schulen sind in Ebrach und Bamberg.

In Burgebrach gibt es drei Kindertagesstätten mit insgesamt zehn Kindergartengruppen (3- bis 6-Jährige) und weitere insgesamt sieben Kinderkrippengruppen, in denen Kinder unter drei Jahren betreut werden. Träger ist jeweils die katholische Kirchenstiftung St. Vitus. Schulkinder werden in sechs Mittagsbetreuungsgruppen an der Grund- und Mittelschule Burgebrach unter der Trägerschaft des Caritasverbandes für den Landkreis Bamberg e.V. betreut.

Die in Burgebrach ansässigen und funktionierenden Vereine bieten vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Im Edith-Stein-Haus wird für Jugendliche eine offene, gemeindliche Jugendbetreuung angeboten. Weitere Freizeitangebote werden durch die Pumptrack-Strecke, das Hallenbad, die Windeckhalle, die Steigerwaldhalle und den Kulturraum vorgehalten.

Das Flurbereinigungsverfahren Burgebrach ist abgeschlossen. Eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm wird für den Kernort derzeit durchgeführt.

In Burgebrach gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den Omnibusverkehr Franken GmbH existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Schlüsselfeld und Bamberg sowie Ebrach und Bamberg, über die jeweils auch Burgebrach bedient wird.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

4. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet befindet sich am Südrand von Stappenbach und grenzt im Norden an die bebaute Ortslage des Baugebiets an der Ortsstraße "Seeweg" und grenzt im Westen, Süden und Osten an die freie Landschaft. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet außerdem die Ortsstraße "Seeweg", über die das Plangebiet erschlossen wird. In der Ortsmitte von Stappenbach mündet der "Seeweg" in die Kreisstraße BA 29.

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten ab, von ca. 275 m ü. NN auf ca. 266 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Biotope, Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Altlasten sind nicht bekannt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,336 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,945	70,7
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN DAVON REGENRÜCKHALTEBECKEN 0,069 ha	0,223	16,7
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,168	12,6
GESAMTFLÄCHE	1,336	100,0

Die Haupteinschließung erfolgt aus Richtung Norden über die bestehende Ortsstraße "Seeweg", an der die einzige Planstraße im Plangebiet anbindet und in Richtung Osten das Plangebiet durchquert und an einer ausreichend bemessenen Wendeanlage endet. Das östliche Ende der Planstraße A bildet eine ausreichend bemessene Wendeanlage. Ab dieser Wendeanlage wurde zum Südrand des Geltungsbereiches hin eine öffentliche Grünfläche berücksichtigt, um das Plangebiet bei zukünftigem Bedarf in Richtung Süden zu erweitern. Eine weitere öffentliche Grünfläche in Richtung Osten dient zur Anbindung der für ein Regenrückhaltebecken benötigten öffentlichen Grünflächen.

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Es sind insgesamt 12 Baurechte mit einer maximal II-geschossigen Bebauung vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Gebäude auf maximal 2 begrenzt. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Aufgrund des entsprechenden örtlichen Bedarfs wurden im Plangebiet vergleichsweise große Grundstücksflächen von ca. 715 m² bis ca. 850 m² konzipiert. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt somit ca. 788 m².

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden. Das westliche Baurecht berücksichtigt dabei ein konkretes Bauvorhaben inkl. der Ausweisung von Stellplätzen statt Garagen.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß BauNVO werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Im Plangebiet sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Es sind dabei nur Dachneigungen von mindestens 18° zulässig. Ansonsten sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten.

Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metaldacheindeckungen 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.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, 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 unzulässig. Zudem ist auffallend gemusterter Putz unzulässig. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist ebenfalls nicht zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Hinsichtlich Kniestöcke erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topographie vorgeschrieben. Aufgrund der Neigung des Geländes - es steigt südlich der Erschließungsstraße ("Planstraße A") an und fällt nördlich der Planstraße ab - erfolgt der Höhenbezug zur Erschließungsstraße getrennt für den nördlichen und südlichen Bereich:

Bereich nördlich der Planstraße A:

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Bereich südlich der Planstraße A:

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 1,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Bei den Stellplätzen sind die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu beachten. Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

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. Bei Garagen/Carports und untergeordneten Nebenanlagen ist zusätzlich das Flachdach (FD) zulässig; dieses ist dann mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung zu versehen. Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gelten die Bestimmungen der BayBO. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Hinsichtlich der Geländeanpassung wurde festgelegt, dass das bestehende Gelände weitestgehend beizubehalten ist und durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden darf, 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.

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

Als Übergang zur freien Landschaft wurde am Südrand des Geltungsbereiches eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in einer Breite von ca. 5 m ausgewiesen. Näheres ist in Kapitel 6 - Grünordnung beschrieben.

Nachfolgend ist für das Baugebiet "Seeäcker" eine Tabelle über Ausnutzungswerte mit einer Einfamilienhausbebauung mit 1 Wohneinheit je Baurecht sowie mit 2 Wohneinheiten je Baurecht abgebildet (Grundlage: Belegungsdichte gemäß Statistischem Landesamt von 2,466 Einwohner je Wohneinheit):

	minimal	maximal
12 Wohngebäude	12 WE	24 WE
Einwohner	30 EW	59 EW
Netto-Wohndichte	32 EW/ha	62 EW/ha
Brutto-Wohndichte	22 EW/ha	44 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	13 WE/ha	25 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	9 WE/ha	18 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 40 Einwohner ausgelegt sein.

6. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange

6.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur grünordnerischen Gestaltung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für gestalterische Baum-/ Strauchpflanzungen sind zur Stärkung der heimischen Flora vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund einer geringen ökologischen Wertigkeit im Vergleich zu Laubgehölzen unzulässig. Die Anlage von Steingärten, also naturfernen Steinschüttungen mit vereinzelt Zierpflanzungen, ist auf insgesamt 10 m² pro Grundstück begrenzt.

Die nachfolgende Artenliste standortheimischer Gehölze dient als grobe Auswahl und kann durch weitere heimische Arten (auch in Sorten) ergänzt werden. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass einzelne heimische Gehölze schwach Giftig bzw. mit Dornen versehen und somit nur bedingt kindgerecht sind.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

*bedingt 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*)
Obstgehölze in Sorten

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*)*
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)*
Liguster (*Ligustrum vulgare*)*
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)*
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)*
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)*

Zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet und zum Erhalt der Wasserdurchlässigkeit sind im Bereich von unüberdachten Stellplätzen und privaten Wegeflächen nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ergänzend zur allg. Durchgrünung des Baugebietes sind mehrere Pflanzgebote festgesetzt. Demnach 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 lagemäßig nicht bindend. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte um bis zu 10 m ist unter Einhaltung des Begrünungskonzepts zulässig. Als Pflanzkonzept sind die

Pflanzstandorte zur Erschließungsstraße zu orientieren, um die Eingrünung der Baukörper (Stichwort „Hausbaum“) zu gewährleisten.
Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzung zu beachten:
Hochstamm, 2mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

Zur Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes sind die Flächen zum Anpflanzen innerhalb der Baufläche durch Baum-/Strauchpflanzungen aus vorwiegend (mind. 50 %) heimischen Arten (Artauswahl siehe Artenliste) und Beetflächen zu begrünen. Zur landwirtschaftlich genutzten Flur ist dabei ein Mindestabstand der Pflanzung von 2 m einzuhalten. Die Pflanzungen sind wuchsabhängig zu pflegen und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie die Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Um eine möglichst durchgängige Ortsrandbegrünung zu gewährleisten ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Geräteschuppen etc.) innerhalb der Flächen zum Anpflanzen unzulässig.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind ergänzend mind. 2-reihige Baum-/Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu pflanzen. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend, jedoch haben Baumpflanzungen innerhalb der Hecke in einem Mindestabstand von jeweils 12 m zu erfolgen, um eine ungestörte Kronenentwicklung zu ermöglichen. Für Pflanz- und Reihenabstände der Hecken sind max. 1,5 m einzuhalten, um einen zusammenhängenden Heckenbestand zu gewährleisten.

Als Mindestqualität für die Pflanzungen gilt:
Für Bäume Hochstämme, 2xv, StU 12-14, mB; Alternativ Heister, 2xv., 125/150
Für Strauchpflanzungen Str. 2xv 80/100

Die Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind wuchsabhängig zu pflegen und bei Ausfall durch Nachpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen bewirken in Summe eine allg. Durchgrünung des geplanten Baugebietes und eine Minderung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft.

Zusätzlich werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, die jedoch im Kap. „Artenschutz“ behandelt werden.

6.2 Eingriffsregelung gem. Baugesetzbuch (BauGB)

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach den Bestimmungen des §13b BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB, wodurch ein Umweltbericht nicht erforderlich ist. Zur gemeindlichen Abwägung werden jedoch die allg. Umweltbelange unter Kap. „Umweltbelange“ bewertet.

Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13b i. V. m. §13 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen nicht erforderlich.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sowie Waldflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden nachfolgend behandelt.

6.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich und hierbei weitestgehend intensiv genutzt. Im Bereich der westlichen Erschließungsstraße, die in einen Wirtschaftsweg übergeht, liegen zudem stark angeböschte verkehrsbegleitende Grünflächen, die im Süden in einen Feldgehölzstreifen übergehen. Die ökologisch wertvollen Gehölzbestände liegt jedoch außerhalb des Vorhabenbereiches, wodurch Eingriffe hier nicht zu erwarten sind. Weitere markante Habitat-Strukturen wie Feucht- und Wasserfläche bzw. strukturreiche Magerbereiche und Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Als Vorbelastung gilt neben der intensiven Nutzung die anschließende Verkehrsfläche sowie die bestehende Wohnbebauung im Norden durch Bspw. streunende Katzen etc.

Aufgrund der aktuellen Nutzung, dem Fehlen von markanten Habitat-Strukturen und der vorhandenen Vorbelastung ist somit bzgl. des vorkommenden Artspektrums nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten (Vogel-)Arten zu rechnen.

Ausgehend von den festgesetzten grünordnerischen Pflanzgeboten ist im Geltungsbereich jedoch im Vergleich zur aktuellen Nutzung eine deutliche Zunahme von Habitat-Strukturen (Hecken, Bäume etc.) anzunehmen, wovon verschiedene Artengruppen profitieren können.

6.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt direkt an den aktuellen Ortsrand und die dort bestehende Wohnbebauung an. Durch die geplante Nutzung als allg. Wohngebiet sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf das bestehende Wohngebiet zu erwarten. Die freie Landschaft ist weiterhin zur Erholungs- und Freizeitnutzung zugänglich.

Ökologisch oder landschaftsbildlich wertvolle Strukturen sind nur westlich (Feldgehölzreihe entlang des Wirtschaftsweges), jedoch außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden und somit vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Vielmehr ist durch festgesetzte Begrünungsgebote eine Zunahme an Habitat-Strukturen zu erwarten.

Nach der Bodenübersichtskarte des Bay. Landesamtes für Umwelt (BayernAtlas) befindet sich im Geltungsbereich anthropogen geprägte Braunerde und Podsol-Braunerde aus Sand über grusigem Kryo-/Verwitterungssand bis -sandlehm. Diese Böden haben eine geringe Seltenheit und aufgrund der anthropogenen Prägung ein geringes Biotop-Entwicklungspotential.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Zudem liegt der Geltungsbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und Wasserschutzgebieten. Durch die Lage und das vorherrschende Bodengefüge ist ein mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen. Durch die geplante Nutzung gehen in Teilbereichen die Funktionen des Bodengefüges und Fläche zur Grundwasserneubildung verloren. Durch die voraussichtlich geringe Versiegelung durch die allg. Wohnbebauung sind jedoch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteiles Stappenbach sind durch die geplante Wohnbebauung im Randbereich keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Ortsteil weiterhin von landwirtschaftlicher Flur weiträumig umgeben ist.

Markante, landschaftsbildprägende Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, da prägende Gehölzstrukturen erst südlich außerhalb des Plangebietes vorkommen. Die durch die geplante Bebauung entstehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch festgesetzte Begrünungs- und Pflanzgebote im Randbereich und innerhalb der Bauflächen wirkungsvoll kompensiert.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und eine maßgebliche Beeinträchtigung der im weiteren Umfeld liegenden Baudenkmäler ist nicht zu erwarten.

Die Entsorgungseinrichtungen der Marktgemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht maßgeblich beeinträchtigt.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Norden über die bestehende Ortsstraße "Seeweg", an der die Erschließungsstraße im Plangebiet anbindet und in Richtung Osten das Plangebiet durchquert.

Die Breite beträgt 6,50 m (Fahrbahn 4,75 m + Mehrzweckstreifen 1,75 m). Das östliche Ende der Planstraße A bildet eine ausreichend bemessener Wendehammer (Radius 7 m; ausgelegt für 3-achsige Müllfahrzeuge).

Ab der Wendeanlage in Richtung Osten wurde ein Fußweg mit einer Breite von 3,0 m ausgewiesen, der ab dem Ende der Wohngebietsflächen in Richtung Norden abknickt und ab der Nordgrenze des Geltungsbereiches in einen bestehenden Flurweg übergeht.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung in Stappenbach erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser im Allgemeinen Wohngebiet wird im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation in die Kläranlage Burgebrach geleitet, die von der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach betrieben wird und deren Dimensionierung ausreichend ist.

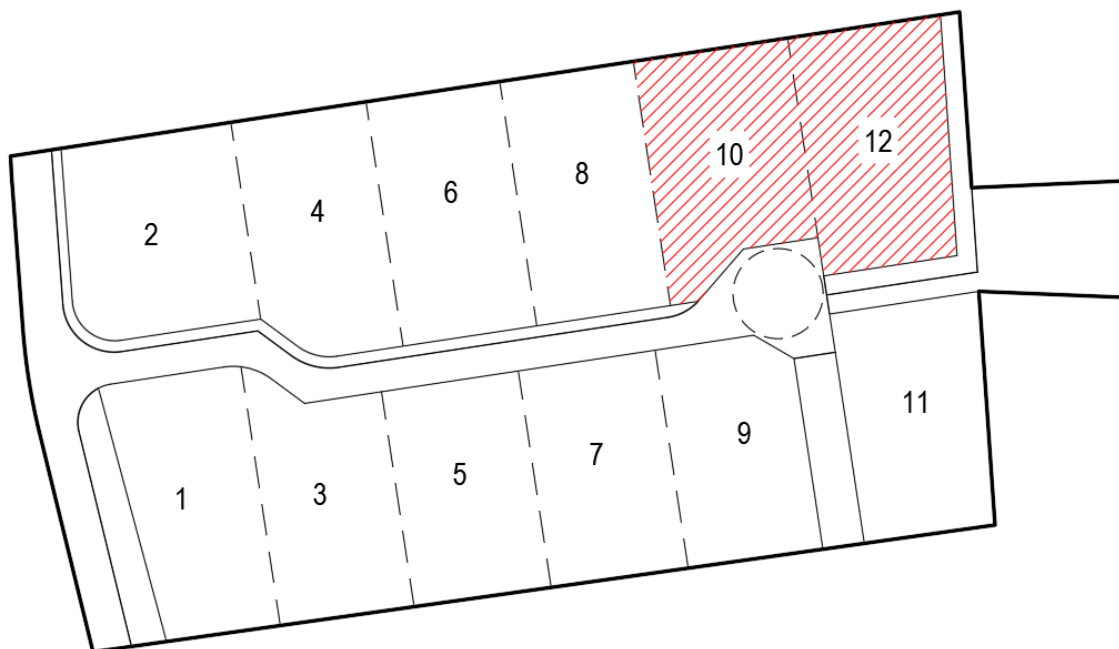
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Dem Grundstückseigentümer wird zudem 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) Zisternen auf jedem Baugrundstück empfohlen. Zisternen sind dabei auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (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.

Wird gemäß Höhenfestsetzung die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe ausgeführt, ist die Entwässerung der Kellergeschosse der beiden nordöstlichen Baugrundstücke 10 und 12 im freiem Gefälle nicht möglich:



Regenrückhaltebecken

Am Ostrand des Geltungsbereiches wurde ein Regenrückhaltebecken auf Grundlage der Berechnungen der Wolf Ingenieurgesellschaft, Bamberg, in den Bebauungsplan eingetragen.

Das ca. 690 m² große Becken wurde innerhalb einer öffentlichen Grünfläche angeordnet. Es sammelt die Oberflächenwässer des Plangebietes, die im Trennsystem über die Planstraße A und den Fußweg bis zum Regenrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereiches. Es ist naturnah zu entwickeln und wird mit Böschungen in einer Steigung von 1 :1,5 angelegt. Das Regenrückhaltebecken ist bereits ausreichend bemessen, um die Oberflächenwässer möglicher künftiger Bauflächen westlich der Ortsstraße "Seeweg" ebenfalls im Trennsystem zu entwässern.

Die erforderliche Umfahrung des Regenrückhaltebeckens wird durch einen ca. 3 m breiten Streifen gewährleistet, der ebenfalls in die öffentliche Grünfläche integriert ist.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe.; Druck und Dargebot sind ausreichend.

7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Burgebrach wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom und Gas versorgt und ist durch die Deutsche Telekom an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

8. Immissionsschutz

8.1 Haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im 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. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn 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 nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

8.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

9. Kosten für die öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

9.1 Verkehrsanlagen

Mischverkehrsflächen (neu) ca. 1.200 m ² x 200,- €/m ²		240.000,00 €
---	--	---------------------

9.2 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)

Schmutzwasser ca. 250 m	x 950,- €/m	237.500,00 €
Regenwasser ca. 200 m	x 800,- €/m	160.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 12 St. x 2	x 2.500,- €/m	60.000,00 €
Regenrückhaltebecken ca. 240 m ³ (Rückhaltevolumen)	x 1.500,- €/m ³	360.000,00 €

Gesamt gerundet ca.		817.500,00 €
----------------------------	--	---------------------

9.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 190 m	x 500,- €/m	95.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 12 St	x 2.000,- €/m	24.000,00 €

Gesamt gerundet ca.		119.000,00 €
----------------------------	--	---------------------

9.4 Öffentliche Grünflächen

Beraste Grünfläche ohne Anpflanzungen ca. 1.340 m ² x 40,- €/m ²		53.600,00 €
---	--	-------------

Gesamt gerundet ca.		54.000,00 €
----------------------------	--	--------------------

Gesamt gerundet netto		<u>1.230.500,00 €</u>
------------------------------	--	------------------------------

10. Beteiligte Fachstellen

10.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
10.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
10.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
10.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
10.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
10.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
10.7	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
10.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
10.10	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
10.11	Vodafone Kabel Deutschland	90492 Nürnberg
10.12	Zweckverband zur Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
10.13	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
10.14	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
10.15	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
10.16	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
10.17	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
10.18	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
10.19	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
10.20	Markt Mühlhausen, VG Höchstadt/Aisch	91315 Höchstadt/A.
10.21	Markt Burgwindheim, VG Ebrach	96154 Burgwindheim
10.22	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
10.23	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
10.24	Gemeinde Pommersfelden	96178 Pommersfelden
10.25	Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald	96185 Schönbrunn
10.26	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
10.27	Gemeinde Walsdorf	96194 Walsdorf
10.28	Markt Burgebrach, VG Burgebrach	96138 Burgebrach
10.29	Team 4	90491 Nürnberg
10.30	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 18.04.2023

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

