



MARKT BURGEBRACH

LANDKREIS BAMBERG

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

UNTERNEUSES



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unterneuses", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg. Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Burgebrach vom 19.11.2013.

Präambel:

Der Markt Burgebrach erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- b) der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Gesetz vom 08.04.2013
- d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009

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, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Traufhöhe
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,30 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.
 - Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
 - Pultdächer
Bei der Errichtung von Pultdächern darf der höhere Gebäudeteil (First) nur am Südrand des Gebäudes liegen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
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.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Maßzahlen
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Abwasserleitung geplant
 - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs
Details zur Festsetzung entsprechender Ausgleichsflächen werden im Lauf des Verfahrens ergänzt.
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen und Carports: Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgaragen und Carports müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

WA

II
0.3
0.45

o
E

4.0

A. gnt.

Green box symbol

Red dashed box symbol

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ist an den jeweiligen Einwirkorten mit errechneter Überschreitung dieser Orientierungswerte der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 festgesetzt. Die Grundrissplanung ist bei allen Gebäuden so zu optimieren, dass Ruheräume auf der schallabgewandten Seite liegen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.



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

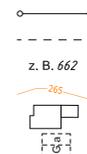
- Wohngebäude
 - Dachform
Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.
 - Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
 - Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen mit der Farbgebung Naturrot zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten
 - Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
 - Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfächrichtung ist gem. Planeintrag festgesetzt.
 - Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüsts nachzuweisen.
- Garagen, Carports und Stellplätze
 - Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen zulässig.
 - Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 1 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
 - Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
- Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

SD, PD



C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bebauungsvorschlag Garage
- Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
- Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Abwasserhebeanlagen sind z. T. erforderlich.
- Niederschlagwasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- Denkmalpflege
Art. 9 Abs. 1 DSchG: 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 betrifft 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 Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.



- Der Markt Burgebrach hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unterneuses" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat mit Schreiben vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unterneuses" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Burgebrach, den (Siegel)

1. Bürgermeister

Burgebrach, den (Siegel)

1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UNTERNEUSES

MARKT BURGEBRACH
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 19.11.2013

ENTWURFSVERFASSER

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 landschafts + ortsplanning
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0