

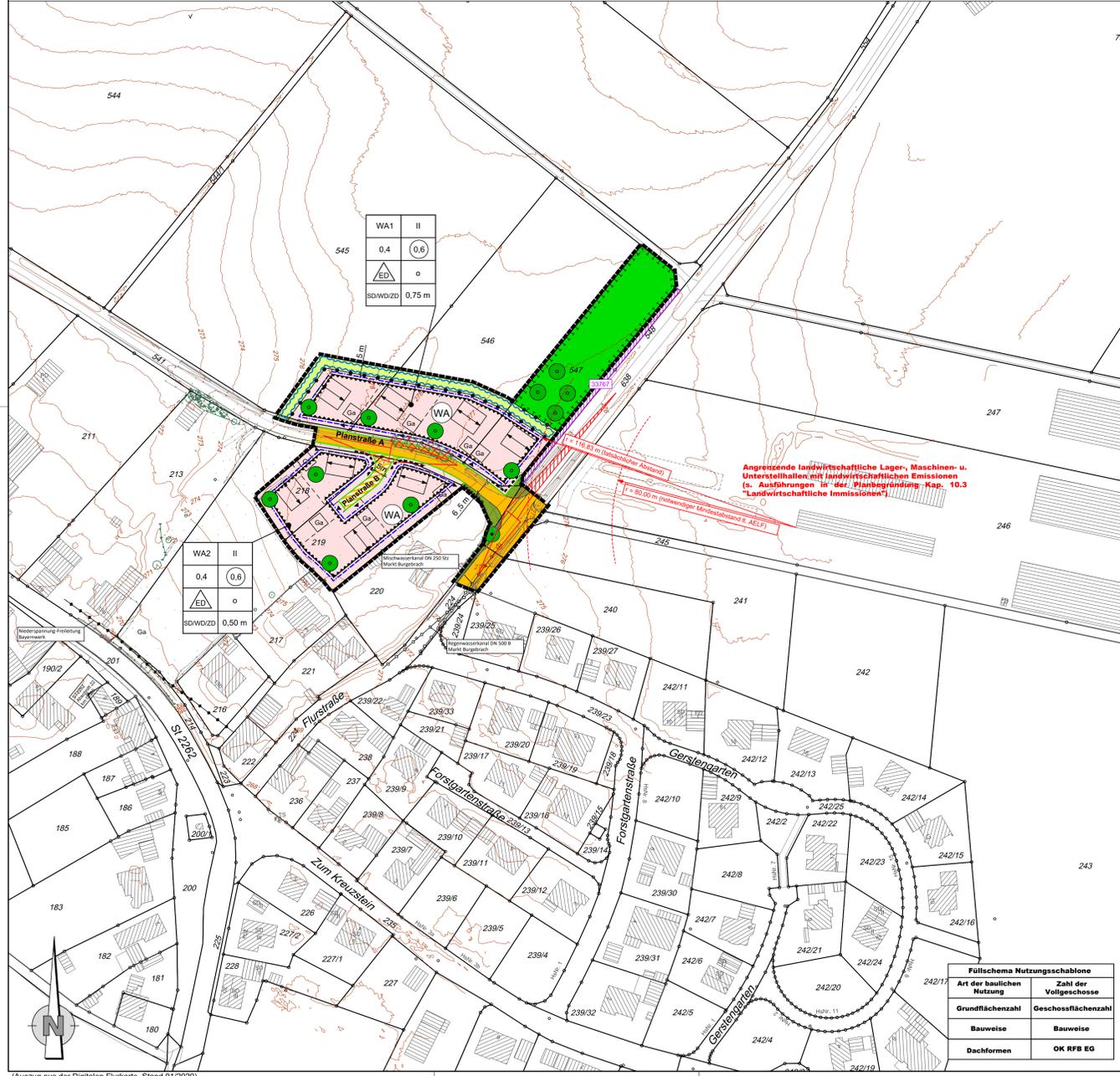


Markt Burgebrach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Dietendorf - Nord"

Maßstab M 1 : 1.000



WA1	II
0,4	0,6
ED	o
SDWDZD	0,75 m

WA2	II
0,4	0,6
ED	o
SDWDZD	0,50 m

Füllschema Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachformen	OK RFB EG

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Burgebrach beschließt den von der Ingenieurlandgesellschaft Höhn & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Dietendorf - Nord" in der Fassung vom 10.05.2022 als Satzung. Rechtsgrundlagen sind das BBP/GOP und die BauNVO.

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - (WA) Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA2"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - (0,6) Maximal (max.) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
 - (0,4) Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
 - (II) Max. 2 (II) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - (ED) Nur Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - (o) Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
 - (---) Baugrenzen, § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 - (Gelb) Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - (Gelb gestreift) Öffentl. Verkehrsfläche mit besonderer (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - (Grün gestreift) Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - (---) Bereiche ohne private (priv.) Stellplätze, Garagen-, Grundstückszufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Grünflächen**
 - (Grün) Priv. Grünflächen mit der Zwb. "Puffer-/Abstandsflächen", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - (Blau gestreift) Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zwb. "Oberflächenwasserablaufmulde", § 9 Abs. 1 Nr. 16 a und b BauGB
 - (Grün gestreift) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - (Grün gestreift) Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - (Grün gestreift) Rodung von Bäumen, Sträuchern/Hecken zulässig, sofern bautechnisch notwendig
 - (Grün gestreift) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - (---) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB
 - (---) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
 - (---) Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - (---) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit beiderseits V = 30 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" - "WA2") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig. Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten ("Wo") zulässig. Für Doppelhäuser gilt: Je Doppelhaushälfte ist nur eine "Wo" zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**

Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt, die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,6.
 - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max II VG zulässig. Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 9,0 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP); Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG)). Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG von Wohn-/Hauptgebäuden gelten folgende Maße: "WA1": 0,75 m; "WA2": 0,50 m. Hierfür werden folgende unt. HBP definiert:

a) Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grund-

- stücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand.
 - Für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand.
 - Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke). Jeweilige Höhe FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- (E) und Doppelhäusern (D) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern Garagen/Carports jeweils einen Abstand von mindestens (mind.) 5,0 m zur SBL/vorderen Grundstücksgrenze einhalten, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Für Stellplätze gelten mind. 3,0 m. Nebenanlagen (z. B. Garten-, Geräte-, Fahrradhäuschen, Mülleneinhausungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie jeweils einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL/vorderen Grundstücksgrenze einhalten. Die textliche (textl.) Festsetzung in Abschnitt III, Ziffern 2.5 und 2.6 sind zu beachten.
 - Für die Künftig auf Privatgrund liegenden Teillflächen der Sichtdreiecke (nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bereich "WA2") gelten folgende Vorgaben: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sich behindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der FOK der "Planstraße A" an der SBL zulässig. Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der "Planstraße A" an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronansatz mind. 1,80 m über der FOK der "Planstraße A" an der SBL liegt.
 - Verkehrsflächen**
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen ("Flurstraße", "Planstraße A") und öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich ("Planstraße B") festgesetzt. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der SBL ist die Errichtung priv. Grundstücks-, Stellplatz-, Carport- und Garagenein-/ausfahrten unzulässig.
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Das auf Privatgrund anfallende Niederschlagswasser ist hier gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mittels Rückhalteelastern zu sammeln und darf von dort nur gedrosselt in die öffentl. Kanalisation abgeleitet werden. Die Dimensionierung der Rückhalteelastern und der hierfür notwendigen Grundstücksfläche ergibt sich aus dem vorgegebenen Durchfluss (max. 1,0 Liter/Sek.) und den jeweiligen spezifischen Grundstücksverhältnissen (u. a. abhängig vom Umfang/Anteil überbaubarer, versickerungsfähiger und nicht versickerungsfähiger Teillflächen, deren jeweiligen Abflussbeweisen/Versickerungsfähigkeiten, von Dachbegrenzungsmassnahmen und Maßnahmen der Regenwasserversickerung). Diese Vorgabe gilt sinngemäß für die öffentl. Erschließungsstraßen.
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
 - Grünflächen**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, jeweils 5,0 m breiten Streifen am Nord- und Westrand des Bereiches "WA1" werden jeweils priv. Grünflächen mit der Zwb. "Puffer-/Abstandsflächen" festgesetzt. Hier gelten folgende Gestaltungsvorgaben: Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellreifer, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff).
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, jeweils 5,0 m breiten Streifen am Nord- und Westrand des Bereiches "WA1" werden Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zwb. "Oberflächenwasserablaufmulde" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a und b BauGB festgesetzt. Die Mulde ist an die nächstgelegene Vorflutkanalisation anzuschließen, darf nur in den Auslaufbereichen im technisch notwendigen Umfang baulich befestigt werden und ist als möglichst flache Geländemulde in Erdbauweise auszuführen.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Je priv. Baugrundstück ist mind. ein standortgerechter, mittelgroßkroniger, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität (MPQ): Hochstamm (H), dreimal verzweigt (3xv.), mit Draht-(Mdb.) oder Tuchballen (mB) je nach Art, Stammumfang (SU) 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten, (mit der schwarzen T-Linie) umgrenzten Teillflächen des Grundstücks Fl-Nr. 547 (Gmkg.) Amperbach) im Umfang von ca. 0,20 ha übernehmen naturschutz-/artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Demnach gilt:
 - a) Auf einer ca. 0,10 ha großen Fläche im Süden der Ausgleichsfläche (AF): Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellreifer, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff; regional erzeugtes Wildpflanzen Saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7, Herkunftregion 12, Saatgut mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard, z. B. der WWV-Standard (WWV-Regulationen) oder gleichwertig). Hier sind mind. 4 Obstbäume (MPQ: H, 3xv., mB) oder mB je nach Art, SU 18 - 20, bewährte, robuste, krankheitsresistente, typisch fränkische Sorten) zu pflanzen.
 - b) Auf der ca. 0,10 ha großen Fläche im Norden der AF ist der anstehende Oberboden flächig/profiert gerät zu lösen und aus der AF zu entfernen. Hier sind entweder mind. 9 Baumstämme (SU) je jeweils mind. 0,40 m, Mindeststammhöhe jeweils 5,0 m, (mit Rinde) ordentlich geschichtet aufzusetzen oder alternativ ein geordneter Brennholzstapel (Länge mind. 5,0 m, Breite mind. 1,50 m, Höhe mind. 1,50 m). Die am Südrand der Fl-Nr. 546 (Gmkg.) Amperbach stockende Pappelreihe ist zu roden. Deren Wurzelstöcke (inkl. Enten) sind in einzelnen Haufwerken einzubauen. Das übrige Rodungsritzel ist zu häckseln und in Haufwerken geordnet aufzusetzen. Die Rohbodenfläche ist alle zwei Jahre zu mähen (inkl. Abtransport Mahdgut) und zu bewedeln. Eine Verbuchung bzw. die Entwicklung von Gehäusen ist zu unterbinden.
 - c) Zur Vermeidung von Individuenverlusten der Zaunweidchen sind folgende Maßnahmen festgesetzt: Betroffene Individuen sind am Eingriffort (Fl-Nr. 218, Gmkg. Amperbach, Südostgrenze Fl-Nr. 215, Gmkg. Amperbach) durch fachkundige Personen einzusammeln und in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff in den festgesetzten Ersatzbesessraum (Fl-Nr. 547, Gmkg. Amperbach) zu bringen. Es sind so viele Tiere wie möglich (ca. 80 % des Bestandes, alle Altersklassen, beide Geschlechter) zu fangen (mehrere Fangterme, spätes Frühjahr, kurz vor Paarungszeit bis zum Jungtierflug im Herbst). Um eine Neubesiedlung der Eingriffstandorte zu vermeiden sind die betroffenen Flächen zu mähen, zu entchen und ansen, anschließend - sofern zeitlich notwendig - mit Hackschützeln bzw. Folie/Geotextilien flächig abzudecken. Diese Maßnahmen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Winterruhe, mind. 3 Wochen vor Baubeginn, in der Zeit zwischen Ende März bis Ende April sowie zwischen Mitte August bis Ende September, durchzuführen.

- Dachgestaltung**

Die Zulässigkeit regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (s. Informationen in der Broschüre "Rund um die Gartengrenze" des Bayer. Justizministeriums).

 - Die zulässige Dachgestaltung der Garagen/Carports sowie der sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind das Sattel-, (SD), das Zelt-, (ZD) und das Walmdach (WD) mit Dachneigungen von mind. 16° Grad zulässig. Dachendigungen sind in den Farbtonen "Rot" und "Schwarz" bis "Grau" mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldeckendungen jeder Art sind allgemein unzulässig. Bei Garagen/Carports und untergeordneten Nebenanlagen ist zusätzlich das Flach-, (FD-) und das Putzdach (PD) zulässig; diese sind dann mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Substratbegrünung) zu versehen.
 - Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgedehnt und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.
- Fassadengestaltung**
 - Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalfrot, Nr. 4008 Signalfrot, Nr. 4010 Telemarblau, Nr. 5005 Signalfrot, Nr. 6002 Signalfrot) und die Verwendung sämtlicher RAL-Leuch- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadematerialien ist unzulässig. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2 gilt hier analog.
 - Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch Vermeidung großflächiger, ungediehlener Glasfronten, durch Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen, die bei Herstellung in Scheibe eingesetzt, gefräst oder nachträglich als Folienstruktur aufgebracht werden), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber matterer, halbttransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung farb- (ab)geönter Scheiben, durch die Verwendung von Außenalufolien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen, mittels Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korndore, Überdeckfenster), durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelseffekten). Die Verwendung sog. "Bird-Sticker" (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig.
- Einfriedigungen**

Grenzständige Einfriedigungsmauern sind unzulässig, Einfriedigungssockel sind nur an der vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, ob. HBP: OK Sockel). An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedigungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Einfriedigung) aufweisen. Einfriedigungen (inkl. Sockel/Bodenabstand) dürfen an der vorderen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedigung) nicht überschreiten. In der Planzeichnung sind die Privatgrundstücke hinein aufschlagen, Einfriedigungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt innerhalb der priv. Grünflächen (Bereich "WA1") bzw. innerhalb des Baugrundstückes (Bereich "WA2") zu errichten. Anstelle grenzständiger Einfriedigungen sind grenzständige, bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten, stadtklimaresistenter Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zulässig, denen gleichzeitig auch eine besondere Bedeutung zukommt (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Beton- oder Betonpflaster, Pflaster mit Rasen/Splittfüllen, wassergeb. Bauweisen), sofern der örtlich anstehende Untergrund versickerungsfähig ist. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig sind Zierkie-, Split- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Ausgleichsfläche (AF) für die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" (i. S. v. Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen sowie von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten und von Traufsträßen).
- Stellplätze, Garagen, Carports**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.3.2 ist zu beachten.
- Untergeordnete Nebenanlagen**

Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradstapeln, Mülleneinhausungen) dürfen insgesamt eine Grundfläche von max. 15 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.3.2 ist zu beachten.
- Nicht überbaute Flächen**

Terrassenflächen können z. B. mit Betonpflaster-/platten, Klinker, Fliesen, Naturstein-, Holzbelägen o. ä. befestigt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudeoberflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Müllabfuhr) sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Beton- oder Betonpflaster, Pflaster mit Rasen/Splittfüllen, wassergeb. Bauweisen), sofern der örtlich anstehende Untergrund versickerungsfähig ist. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig sind Zierkie-, Split- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Ausgleichsfläche (AF) für die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" (i. S. v. Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen sowie von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten und von Traufsträßen).
- Straßenbeleuchtung**

Für die Beleuchtung der öffentl. Erschließungsstraßen sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 3.000° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % standortgerecht, mittelgroßkroniger, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität (MPQ): Hochstamm (H), dreimal verzweigt (3xv.), mit Draht-(Mdb.) oder Tuchballen (mB) je nach Art, Stammumfang (SU) 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

- Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**

Die Zulässigkeit regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (s. Informationen in der Broschüre "Rund um die Gartengrenze" des Bayer. Justizministeriums).
 - Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**

Die in der Plankunde und in der Planbegrünung ggf. bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burgebrach (96136 Burgebrach, Hauptstraße 3, Baumst. 1. Stock) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrundegelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.
- ## V. ZEICHNERISCHE HINWEISE
- (---) Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude (gem. amtlicher digitaler Flurkarte, DFK)
 - (---) Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (gem. DFK)
 - (5,5m) Bemaßung/Maßkette
 - (---) Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz (unverbindlicher Standortvorschlag)
 - (Grün) Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
 - (---) Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)
 - (---) Höhenschichtlinien (gem. Bestandsvermessung H & P)
 - (---) Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)
 - (---) Bestandsgehöuze (gem. Bestandsvermessung H & P)
 - (---) Grundstücksein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
 - (Grün) Öffentl. Grünflächen/Straßenbegrenzlgrün, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - (---) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit V = 30/50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - (---) Abstandsradren angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe
 - (---) Hauptgebäude-, -fristigung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (unverbindlicher Vorschlag)
- ## VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Ökoflächenkataster (sonstige Fläche mit ID - Nummer gem. Angabe LfU)



Markt Burgebrach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Dietendorf - Nord"

Vorwurf: 26.07.2021
Entwurf: 08.02.2022
Satzung: 10.05.2022

Entwurf: 26.07.2021
Entwurf: 08.02.2022
Satzung: 10.05.2022

- Der Marktgemeinderat des Marktes Burgebrach hat in der Sitzung vom 11.05.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 18.08.2021 bis 19.09.2021 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 18.08.2021 bis 19.09.2021 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2022 bis 01.04.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2022 bis 01.04.2022 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.05.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2022 als Satzung beschlossen.
- Markt Burgebrach, den 10.05.2022
1. Bürgermeister Johannes Mackenzky
Markt Burgebrach
2. Ausgefertigt: 10.05.2022
- Markt Burgebrach, den 10.05.2022
3. Johannes Mackenzky
Markt Burgebrach
4. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.05.2022, § 10 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegrünung wird außerdem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Burgebrach zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt bei Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Markt Burgebrach, den 26.05.2022
1. Bürgermeister Johannes Mackenzky
Markt Burgebrach