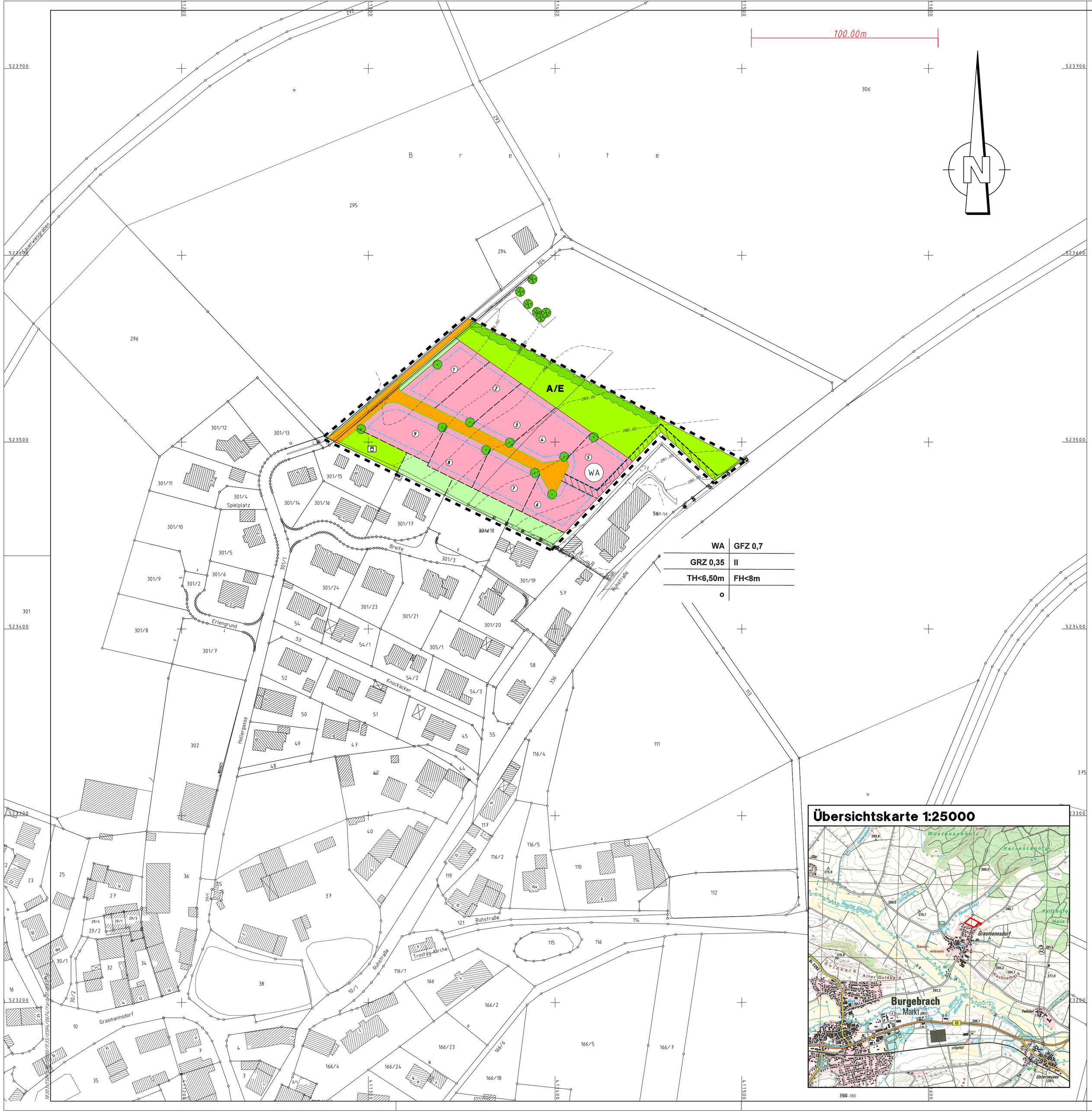

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert am 12. Mai 2015.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordung (BauNVO).

WA

1.1.2. Geschossflächenzahl

GFZ 0,7

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl

GRZ 0,35

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

II

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

TH<6,50m
FH<8,00m

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.
Traufhöhen (gelten für alle Dachformen) maximal 6,50 Meter. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Firsthöhen (gelten für alle Dachformen) maximal acht Meter. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten maximalen Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. offene Bauweise

o

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

geplante Erschließungsstraßen

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Wendeanlage

Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge

1.3.4. bestehender Wirtschaftsweg

1.4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebengebäude ohne Feuerstätten mit einer Nutzfläche von unter 20 m² zulässig.

geplanter Spielplatz

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.
Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Zur freien Landschaft sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Ausgleichsfläche

A/E

Die dargestellten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Grasmannsdorf" festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:

Gemäß den Planeintragungen werden die bisherigen Ackerflächen in Extensivgrünland umgewandelt. Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Für die Grünland-Ansaat ist Saatgut für arten- und kräuterreiches Extensivgrünland (RSM 8.1.1) zu verwenden.
Die Flächen dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli, das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Zur freien Landschaft hin wird gemäß den Planeintragungen ein Gehölzstreifen angelegt. Es sind zu gleichen Teilen prunus spinosa (Schlehe), corylus avellana (Hasel) und crataegus monogyna (Weißdorn) zu pflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen. Weiterhin sind zwei Greifvogelansitzstangen vorzusehen. Die Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angelegt, bepflanzt und gepflegt.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Leitungsrecht für öffentlichen Kanal und Wasserleitung

1.6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die maximale Firsthöhe bei Garagen beträgt sechs Meter ab Fußbodenoberkante. Begrünte Dächer sind zulässig.

2.2. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern, vor Carports ein Stauraum von mindestens einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.3. Niederschlagswasserbehandlung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,35	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	TH<6,50m	FH<8m	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	o		

Flurstücksnummern 305

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Gehölzbestand außerhalb des Planungsgebietes

Höhenschichtlinien 284.00

Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen.

Straßenbau

Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage erstellt, die für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet ist.
Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Burgebrach beschloss in seiner Sitzung vom 10. November 2015 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Grasmannsdorf". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Grasmannsdorf" in der Fassung vom 12. April 2016 konnte mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis ..... im Rathaus des Marktes Burgebrach eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Grasmannsdorf" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Grasmannsdorf" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, Burgebrach, den .....

. . . . . .
Markt Burgebrach
J. Maciejonczyk
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Grasmannsdorf" wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Burgebrach ab ..... von jedermann eingesehen werden kann. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Burgebrach geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Burgebrach, den .....

. . . . . .
Markt Burgebrach
J. Maciejonczyk
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Grasmannsdorf

M. 1 : 1.000

Markt Burgebrach, Gemeindeteil Grasmannsdorf

SRP Schneider + Partner

ivs INGENIEURE FÜR UMWELTTECHNIK GMBH
für Abwasser und Trinkwasser
Beratende Ingenieure
Am Kellerberg 35, 96317 Kronach · Tel. (09261) 6062-0 · eMail info@ivs-kronach.de

8. November 2016, ENDFASSUNG