



**Teil B:**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum

**Bebauungsplan „Galgenäcker III“**

**(siehe Teil A)**

**Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg**

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO bzw. als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 bzw. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Baugebiet nicht zugelassen. Alle aufgeführten Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Mischgebiet ist im Bereich der Baubeschränkungszone keine Wohnnutzung zugelassen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO beträgt im Wohngebiet 0,3 und im Mischgebiet 0,6. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,65 im Wohngebiet und auf 1,2 im Mischgebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sowie im östlichen Mischgebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei max. II Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Das 2. Vollgeschöß muß im Dachraum liegen. Bei geeigneter Hanglage ist der Ausbau des talseitigen Untergeschosses möglich. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet ist im westlichen Bereich die abweichende Bauweise vorgeschrieben, im östlichen Teil die offene Bauweise.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten. Grenzgaragen müssen den Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

##### 3. Verkehrsflächen

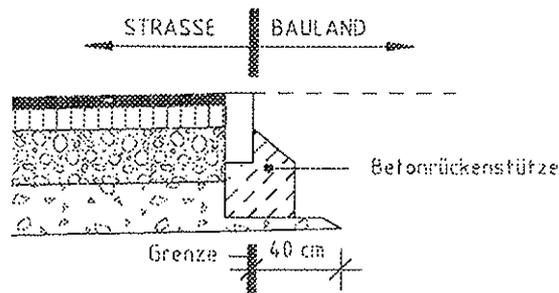
Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen 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 in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche.

Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

### Skizze Rückenstütze:



#### 4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum in der Mindestqualität 'Hochstamm mindestens 14-16 cm Stammumfang' oder ein hochstämmiger Obstbaum aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platy phyllos</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>

Weitere, für die Bepflanzung empfohlene Pflanzenarten sind:

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa arvensis</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Bei der Fernleitung der Wasserversorgung darf ein Schutzstreifen von 6,0 m nicht bepflanzt werden.

Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.

Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Stellplätze sollten entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Fassaden für die gewerblichen Gebäude im Mischgebiet sind, soweit möglich, einzugrünen. Entsprechende Kletterhilfen für Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen. Flachdächer sollten möglichst begrünt werden. Mit dem Bauplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO**

### 1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe Erschließungsanlagen wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante Erschließungsanlagen bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechtes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Im westlichen Mischgebiet wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m über FOK-EG festgesetzt.

### 2. Bauliche Gestaltung

Im gesamten Gebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 42° zulässig. Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig.

Im westlichen Mischgebiet sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Für die Dachdeckung sind dunkelgetönte Ziegel zu verwenden. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten und dürfen eine Länge von 2,5 m nicht überschreiten.

Garagenbauwerke sind in der Dachgestaltung auf die Hauptgebäude abzustimmen.

### 3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen im Wohngebiet / Mischgebiet einschließlich eines 10 / 20 cm hohen Zaunsockels 1,0 / 2,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden. Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen dürfen diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Mauern sind nicht zulässig. Garagenvorflächen müssen in einer Tiefe von 5 m außerhalb der Einfriedung liegen, um zusätzlichen privaten Park- / Stauraum zu schaffen.

Entlang der B 22 sind die Baugrundstücke einzufrieden. Zu- bzw. Abfahrten zur bzw. von der B 22 sind aufzulassen bzw. unzulässig.

#### 4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt größtenteils im Trennsystem, durch im Straßenraum zu verlegende Kanäle bzw. durch Gräben. Lediglich der Bestand im Mischgebiet sowie die 2 südöstlichen Baurechte im Wohngebiet werden im Mischsystem entwässert.

Der Bau von Zisternen wird empfohlen (siehe Hinweise).

#### 5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.

Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

#### 6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten die Straßenoberfläche nicht mehr als 0,8 m überragen.

Ebensowenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

### **IV. HINWEISE**

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen empfohlen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Die im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung festgesetzten Auflagen hinsichtlich der Abnahme und der Höhenlage des Baukörpers sind genau zu beachten.

Als passive Schallschutzmaßnahmen wird der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 empfohlen sowie die Anordnung ruhebedürftiger Räume (Schlaf-, Wohnräume) auf der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 24.06.1997  
ergänzt am: 21.10.1997  
Sf/Wen

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Promenadestr. 8, 96047 Bamberg



Schönfelder  
Fachbereichsleiter