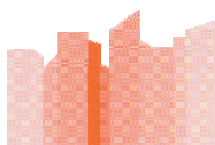


**1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES
"IM KNÖCKEL - HURENANGER"
UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"IM KNÖCKEL UND STEINKNOCK"
IM BEREICH "IM KNÖCKEL - HURENANGER"**



**MARKT BURGEBRACH
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG



**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**

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Im Knöckel - Hurenanger" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Knöckel und Steinknock" im Bereich "Im Knöckel - Hurenanger"

Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	04.05.2010
Einwohnerzahl:	
Markt Burgebrach	6.774 EW (30.06.2010)
davon Kernort Burgebrach	3.471 EW (30.06.2010)
4. Änderung des Flächennutzungs- planes mit Landschaftsplan	genehmigt am 28.05.2009

Entwurfsverfasser: Bamberg, 15.02.2011

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

1. Grundlagen und Planungsverlauf

1.1 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Im Knöckel – Hurenanger" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Knöckel und Steinknock"

Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat am 10.09.1996 beschlossen, für ein Gebiet am südlichen Ortsrand von Burgebrach einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet die Erstellung eines Grünordnungsplanes beschlossen. Weiterhin wurde mit gleichem Datum beschlossen, den Bebauungsplan "Im Knöckel und Steinknock" zum 2. Mal zu ändern, da ein geringer Teil aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zur Erschließung des Plangebietes "Im Knöckel - Hurenanger" benötigt wurde. Die Planänderung bezog sich ausschließlich auf den o. a. Bereich und war in ihrem Umfang dem entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu entnehmen. Die von der Änderung unberührten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Knöckel und Steinknock" galten weiterhin.

Das Änderungsverfahren wurde Bestandteil des Planaufstellungsverfahrens "Im Knöckel - Hurenanger". Ausschließlich zur leichteren Lesbarkeit wurde im nachfolgenden Text nur das Aufstellungsverfahren namentlich benannt.

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan erhielt die Bezeichnung "Im Knöckel - Hurenanger".

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan (Planteil) bzw. in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt sich mit den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die Bauflächen waren vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt.

Die aufgeplante Fläche wurde entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Nutzungsausschlüsse für allgemeine Wohngebiete wurden im Detail in den "Textlichen Festsetzungen" zum Bebauungsplan geregelt.

1.2 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Im Knöckel – Hurenanger" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Knöckel und Steinknock" im Bereich "Im Knöckel – Hurenanger"

Derzeitiger Zustand des Baugebietes:

Der nördliche Bereich wurde in den vergangenen Jahren erschlossen. Die Verkehrsflächen wurden gebaut, Ver- und Entsorgungsleitungen (Trennsystem) sind verlegt. Ebenso sind bereits einige neue Gebäude entstanden.

Am 04.05.2010 fasste der Marktgemeinderat den Beschluss zur o, g. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Gründe und Änderungen:

1. Im zentralen Bereich – beiderseits der Ost-West-Achse (Planstraße A) – wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes stark verdichtete Hausgruppen und Reihenhausbauungen ausgewiesen. Es wurde festgestellt, dass für die geplante, verdichtete Bebauung kaum Interesse bzw. keine Nachfrage vorhanden ist. Aus diesen Gründen beschloss der Marktgemeinderat eine Planungsänderung in diesen Bereichen zugunsten einer freistehenden Einzelhausbebauung. Der Planung lagen verschiedene Vorentwürfe zugrunde. Die Lage der von einer Umplanung betroffenen Bereiche ist schematisch in den Festsetzungen dargestellt. Die Zahl der Baurechte wurde in den überplanten Bereichen von etwa 42 auf 25 verringert (ein Gebäude besteht bereits). Es müssen einige neue Geh- Fahrt- und Leitungsrechte eingetragen werden, da die verlegten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung wegen der bisherigen geschlossenen Bauweisen nicht mehr ausreichen und zudem die hergestellten Verkehrsanlagen nach Möglichkeit nicht mehr geöffnet werden sollen. Wegen der teilweisen Umplanung von Stellplatzhöfen zu Einzelgaragen ergeben sich mehr Grundstückszufahrten – deshalb müssen einige kleinere Verkehrsgrünflächen an der Planstraße A entfallen. In geringerem Maße müssen im zentralen Bereich einige geplante öffentliche Grünflächen etwas zurückgenommen werden, damit eine sinnvolle Aufplanung der Grundstücke vorgenommen werden kann. Durch die Umplanungen wurden zwei benachbarten Grundstückseigentümern noch Streifen von etwa 3 m zugeschlagen.
 2. Im nordöstlichen Bereich wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten ausgewiesen. Diese ist nun nicht mehr erforderlich und soll durch eine Wohnbebauung ersetzt werden (8 Baurechte). Die Erschließung erfolgt über die Planstraße H. Der Planung lagen verschiedene Vorentwürfe zugrunde. Um eine sinnvolle Aufplanung mit 8 Einzelbaurechten beiderseits der neuen Erschließungsstraße P zu erhalten, wurden die Grünflächen etwas reduziert. Das Oberflächenwasser soll weiterhin über einen Graben abgeleitet werden, welcher in seiner Lage etwas verändert wird. Der Graben erhält begleitende Grünflächen. Die parallele Fußwegeführung entfällt, ebenso die Verbindung zum ehemals geplanten Kindergarten.
- Nicht mehr erforderlich sind die an der Planstraße H eingeplanten Besucherparkplätze für den Kindergarten sowie die 3,50 m breite Stichstraße in Richtung Norden.

Die Planstraße P endet im Westen mit einer Wendeanlage. Das westlichste Bau-recht bildet ein Hinterliegergrundstück. Die Schmutzwasserableitung soll über die Planstraße H erfolgen, das Oberflächenwasser wird von der Wendeanlage aus über eine Grünfläche nach Süden in den offenen Graben abgeleitet.

3. Aufgrund der Änderung der Verbindlichen Festsetzungen (siehe nachfolgender Punkt) hat sich im Planteil folgendes geändert (siehe auch Punkt 4):

- Herausnahme der zulässigen Dachformen
- Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung bzgl. Zahl der Vollgeschosse
- geringfügige Änderung der Schnittdarstellung auf dem Planteil, die Darstellung mit Satteldach und Dachgeschoss wurde belassen, obwohl nun auch andere Dachformen zulässig sind
- Die eingetragenen Firstrichtungen stellen nur Vorschläge dar

4. Der Marktgemeinderat machte in vergangenen Jahren bei der Einreichung von Bauanträgen vielfach die Erfahrung, dass Wohngebäude immer individueller geplant werden. In den meisten Fällen erforderte dies Ausnahmeregelungen für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Vor allem betroffen davon sind Dachformen, versetzte Geschosse und in Höhe und Grundriss gegliederte Gebäudeformen. Da im Baugebiet "Im Knöckel - Hurenanger" erst wenige Gebäude errichtet wurden (bzw. erst der nördliche Teil erschlossen ist), sah der Marktgemeinderat nun den richtigen Zeitpunkt, um auf alle Festsetzungen, welche zu erwartende Ausnahmeregelungen bedingen, zu verzichten und den Bebauungsplan zu ändern. In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro wurden verschiedenen Skizzen und Szenarien entwickelt, welche Gebäude zukünftig errichtet werden können, und zwar in Abhängigkeit von Geschosshöhe, Traufhöhen, Firshöhen, Gebäudebreiten und Dachneigungen – bezogen auf die verschiedenen Dachformen. Diese Untersuchungen sind im Anhang dieser Begründung abgedruckt (5 Seiten).

Änderungen in den Verbindlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan:

1. Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf die Zahl der Vollgeschosse

Z = II, statt bisher Z = II (I+D)

Z = III (U+II), statt bisher Z = III (I+U+D)

Z = III, statt bisher Z = III (II+D)

Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben davon im wesentlichen unberührt.

2. Trauf- und Firshöhen

Es genügt zur Festsetzung der Größe von Baukörpern die Angabe der zulässigen Trauf und Firshöhen, bezogen auf Keller- bzw. Erdgeschossfußbodenoberkante, wenn letztere auch entsprechend definiert ist.

Demzufolge werden zulässige Dachformen, Dachneigungen und Kniestockhöhen nicht mehr festgesetzt.

Bei der Festsetzung von Trauf- und Firshöhen wurde – wenn erforderlich - berg- und talseitig unterschieden. Besondere Regelungen gelten bei Pultdächern. Siehe hierzu auch die Anlage.

3. Die Festsetzungen zur "geschlossenen Bauweise" entfallen, ebenso die "Flächen für den Gemeinbedarf."

4. Mögliche Versiegelungsgrade wurden herausgenommen (bisher A 13.8, entfällt).
5. Die Festsetzungen zu den Garagen und Carports wurden von den "Örtlichen Bauvorschriften" (bisher Teil B, Punkt 2) unter Teil A (Pkt. 15) eingefügt. Zusätzlich wurden Gestaltungsempfehlungen geändert bzw. herausgenommen und die Beschreibung um "Carports" ergänzt.
6. Es werden keine Festsetzungen der zulässigen Gebäudeformen (bisher B 1.1, entfällt), Dachformen (B 1.1, bisher B 1.2), Dachneigungen (B 1.2, bisher B 1.3) und Dacheindeckungen (B 1.3, bisher B 1.4) mehr vorgenommen. Regelungen zu den Dachaufbauten entfallen (bisher B 1.4)
7. Es werden keine Festsetzungen der zulässigen Kniestockhöhen (B 1.4, bisher B 1.5), Fenster/Türen/Balkone (bisher B 1.6, entfällt), Fassadengestaltungen (bisher B 1.7, entfällt) und Firstrichtungen (B 1.5, bisher B 1.8) mehr vorgenommen.
8. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen (bisher B 3), zu den Duldungen zur Herstellung des Straßenkörpers (bisher B 4) und den Müllbehältern (bisher B 5) entfallen.
9. Der bisherige Punkt C 11 unter den Hinweisen (Baustoffe ...) entfällt.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Markt Burgebrach liegt im Südwesten des Landkreises Bamberg und gehört zum Reg. Bez. Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4). Burgebrach grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum Bamberg.

Der Regionalplan Oberfranken-West weist dem Markt Burgebrach neben der Mittelpunkt Funktionen 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 weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb des o.a. Naturparks.

Die Markt Burgebrach wurde vom Regionalen Planungsverband als Unterzentrum bestimmt und liegt an der Entwicklungsachse Bamberg - Ebrach, die regionale Bedeutung besitzt.

Burgebrach ist ca. 15 km von Bamberg entfernt.

An das überörtliche Verkehrsnetz ist Burgebrach durch seine Lage direkt an der B 22 sehr gut angebunden. Burgebrach wird außerdem von der Staatsstraße 2262 an das Verkehrsnetz angeschlossen. Über beide Straßen bestehen gute Anbindungen an Bundesautobahnen.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren im gesamten Gemeindegebiet gestiegen – vor allen im Kernort Burgebrach. Im Kernort betrug die Einwohnerzunahme von 1999 bis 2010 etwa 353 Einwohner – von 3.118 auf 3.471 Einwohner. Im gesamten Gemeindegebiet betrug die Einwohnerzunahme von 1999 bis 2010 etwa 441 Einwohner – von 6.333 auf 6.774 Einwohner.

Die Zahl der Wohngebäude bzw. Wohneinheiten hat in den letzten Jahren entsprechend zugenommen.

Im Markt Burgebrach gibt es neben einigen größeren Unternehmen eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden. Im Jahr 2008 betrug das Pendlersaldo 774.

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 drei 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 errichtet. Daneben entstanden Gebäude für Betreutes Wohnen.

Die Bevölkerung ist zu ca. 79 % katholisch und zu ca. 12 % evangelisch. Die katholischen Christen werden durch das Pfarramt Burgebrach, die evangelischen Christen durch die Evangelische Kirchengemeinde Walsdorf betreut. Für beide Konfessionen steht der gemeindliche Friedhof in Burgebrach zur Verfügung.

Die schulpflichtigen Kinder gehen in die Grund- und Hauptschule (mit M-Zweig und Ganztagsklassen) Burgebrach. Es existiert eine Schulbuslinie mit mehreren täglichen Verbindungen. Weiterführende Schulen sind in Ebrach (Realschule) und Bamberg (Gymnasien).

In Burgebrach gibt es zwei Kindergärten, wovon in einem auch Kinder unter drei Jahren in zwei Kinderkrippengruppen betreut werden. Träger ist jeweils die katholische Kirchenstiftung. Schulkinder werden in Mittagsbetreuungsgruppen an der Volksschule Burgebrach betreut.

Die in Burgebrach ansässigen und funktionierenden Vereine bieten vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Weiterhin ist auch das Erzbischöfliche Jugendamt mit einer Außenstelle vertreten. Im Bürgerhaus wird für Jugendliche eine offene, gemeindliche Jugendbetreuung angeboten. Weitere Freizeitangebote werden durch die Minigolfbahn, 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.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Baugebiet "Im Knöckel - Hurenanger" liegt am südlichen Ortsrand von Burgebrach.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordosten an bestehende bauliche Nutzung an. Im Westen und Süden bildet es einen neuen Abschluss zur freien Flur. Die schmale Ostgrenze stößt an die Försdorfer Straße. Der Nordwestrand des Plangebietes bleibt höhenmäßig unter einem Aussichtspunkt zurück.

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Osten und zwar von ca. 310 m ü. NN auf ca. 277 m ü. NN. Das Plangebiet wird mittig durch einen leicht eingeschnittenen Flurweg mit Graben in zwei Hälften geteilt. Im Norden fällt das Plangebiet nach einem Hochpunkt bei ca. 300 m ü. NN Richtung bestehende Bebauung auf ca. 285 m ü. NN ab. Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 22,42 ha groß (Bruttobaufläche), diese Zahl bleibt durch die Änderung erhalten.

Die Fläche teilte sich beim **bestehenden Bebauungsplan** folgendermaßen auf:

Nettowohnbauland WA (inkl. Stellplätze)	ca. 15,41 ha	= ca. 68,73 %
Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)	ca. 0,32 ha	= ca. 1,43 %
Verkehrsflächen	ca. 3,70 ha	= ca. 16,50 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha	= ca. 0,05 %
Öffentliche Grünflächen incl. Spielplätze	ca. 2,67 ha	= ca. 11,91 %
Private Grünflächen	<u>ca. 0,31 ha</u>	<u>= ca. 1,38 %</u>
gesamt	ca. 22,42 ha	= 100,00 %

Nach der **1. Änderung des Bebauungsplanes** ergeben sich folgende Werte:

Nettowohnbauland WA (inkl. Stellplätze)	ca. 16,04 ha	= ca. 71,54 %
Verkehrsflächen	ca. 3,70 ha	= ca. 16,50 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha	= ca. 0,05 %
Öffentliche Grünflächen incl. Spielplätze	ca. 2,36 ha	= ca. 10,53 %
Private Grünflächen	<u>ca. 0,31 ha</u>	<u>= ca. 1,38 %</u>
gesamt	ca. 22,42 ha	= 100,00 %

Das Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Der vorhandene Feldweg mit Graben teilt als Tiefpunkt das Plangebiet in zwei Hälften, die mittig durch einen zentralen Grünzug mit Wasserflächen (Ableitung Oberflächenwasser) verbunden sind.

Die das Plangebiet geschwungen durchziehende Haupterschließung (Planstraße A) orientiert sich am Verlauf der mittigen öffentlichen Grünfläche und bildet zusammen mit der gespiegelt verlaufenden Planstraße B das erschließungstechnische Grundge-

rüst, von dem die restlichen Erschließungsstraßen abzweigen. Dabei ist der Straßenverlauf den jeweiligen Geländebeziehungen angepasst.

Entlang der Planstraße A war eine verdichtete Bauweise - Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser - vorgesehen, deren Konzentration sich zur Mitte des Plangebietes hin erhöhte. Hier umfassten zwei U-förmige Anlagen einen zentralen Bereich, in dem die Ansiedlung von Geschäften durchaus erwünscht war. Die Stellplätze und Ausnutzungswerte wurden entsprechend festgesetzt.

Eine weitere bauliche "Sonderform" wurde entlang der Planstraße B am tiefsten Geländepunkt vorgesehen: Hier können dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Auch hier sind Stellplätze und Ausnutzungswerte entsprechend festgesetzt.

Die restlichen überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes wurden grundstücksbezogen möglichst großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" zum Bebauungsplan enthielten jedoch Gestaltungshinweise, die zu einer Orientierung an der ortstypischen Bauweise anregen. Dies ist bei der Änderung des Bebauungsplanes nun nicht mehr der Fall.

Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung innerhalb des Plangebietes und die Festlegung der Baugrenzen orientieren sich am Straßenverlauf sowie der Topographie und bilden somit die Grundlage für Raumkanten; die festgesetzten Hauptfirstrichtungen ordnen sich diesem Gestaltungsmerkmal unter und berücksichtigen zudem größtenteils eine Ausrichtung der Traufseiten der Gebäude nach Süden bzw. Südwesten (passive Sonnenenergienutzung).

Bei der 1. Bebauungsplanänderung dienen die eingetragenen Firstrichtung nur noch als Vorschlag – die Firstrichtung ist zukünftig frei wählbar. Zusammen mit den frei wählbaren Dachformen wurde die energetische Passivnutzung weiter verbessert.

Die Zahl der Geschosse ist wie folgt festgesetzt:

In Bereichen mit größerer Hangneigung: III: U + II

Das dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

Im zentralen Bereich entlang der Haupterschließungsstraßen überwiegend: III

In den übrigen Bereichen: II

Diese Festsetzungen sind den Nutzungstempeln zu entnehmen, die aus Platzgründen teilweise aus dem eigentlichen Plangebiet herausgezogen und mit Großbuchstaben entsprechend zuordenbar gemacht sind.

Die Firstrichtungen sind frei wählbar (u. a. für passive Sonnenenergienutzung).

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in Abhängigkeit über NN festgesetzt.

Zu den geplanten Gebäuden sind jeweils Doppelgaragen, Carports oder Stellplätze in den Plan eingetragen. Diese müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen errichtet werden.

Bei den Ausweisungen II wurde die max. Wohnungsanzahl je Gebäude auf 2 begrenzt, im Bereich der Ausweisung III erfolgt keine Einschränkung.

Bei einigen Grundstücken ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht möglich. Diese Grundstücke sind in einem separaten Planeinschnitt gekennzeichnet.

Soweit zur Abwasserableitung Leitungsrechte über private Grundstücke erforderlich waren, sind diese in den Planunterlagen dargestellt.

Straßenbegleitend wurden an den Haupterschließungsachsen (Planstraßen A und B) eine entsprechende Zahl von Stellplätzen bzw. öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Im Plangebiet sind mehrere Spielplätze und im zentralen Grünzug ein Bolzplatz ausgewiesen.

Der jeweiligen Geschosszahl entsprechend können die Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohneinheiten berechnet werden (Grundlage: 2,5 Einwohner pro Wohneinheit); die Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten sind gesondert erfasst.

Minimale Ausnutzung: II, III (U+II) und III je eine Wohneinheit.

Maximale Ausnutzung: II je 1, III (U + II) je 2 und III je 3 Wohneinheiten.

Daraus ergeben sich für das Baugebiet "Im Knöckel - Hurenanger" folgende Ausnutzungswerte:

	mit 1 / 6 WE	mit 1 / 2 / 3 / 6 WE
235 Wohngebäude		
zuzügl. 6 Mehrfamilienwohnhäuser	271 WE	397 WE
Einwohner	678 EW	993 EW
Netto-Wohndichte	42 EW/ha	62 EW/ha
Brutto-Wohndichte	30 EW/ha	44 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	17 WE/ha	25 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	12 WE/ha	18 WE/ha

5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege

Im Zusammenhang mit dem durch die Planung vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft wird das Plangebiet wie nachfolgend beschrieben.

Das Planungsgebiet liegt südlich von Burgebrach in topografisch bewegtem Gelände. Es wird von Ost nach West von einem kleinen Tal durchzogen, durch dessen Grund ein Flurbereinigungsweg führt.

Die Fläche unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, überwiegend als Acker.

In der ausgewiesenen Baufläche liegen die Gehölzbiotope Nr. 68.05 und 68.06, ansonsten ist kein erhaltenswerter Bestand vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden geplante Grünflächen in geringem Maße zu Wohnbauland umgewidmet, ebenso die Fläche des geplanten Kindergartens.

Dem gegenüber steht eine wesentliche Auflockerung der geplanten Bebauung in den zentralen Bereichen. Dies gleicht sich in etwa aus. Deshalb soll auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

5.1 Vorgaben der Landschaftsplanung

Auf Grund der Großräumigkeit und des stark bewegten Reliefs der Fläche sieht der Landschaftsplan eine intensive Ein- und Durchgrünung des gesamten Baugebietes vor sowie die Erhaltung der vorbeschriebenen Gehölzhecken. Der vorhandene Talraum soll als Grünzug in das Baugebiet eingegliedert werden.

5.2 Planentwurf

Randeingrünung des Baugebietes

Im Nordwesten geschieht die Gebietseingrünung durch die Anbindung an eine ausgewiesene öffentliche Grünfläche am Kellerberg und die gruppenartige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Im Nordosten schließen Gartenflächen eines vorhandenen Wohngebietes an, so dass eine Eingrünung durch Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ausreichend ist.

Im Süden und Westen wird das Baugebiet durch die Pflanzung einer dreireihigen Hecke (Breite 7,00 - 8,00 m) in das Landschaftsbild eingebunden. Diese bildet nicht nur den Übergang zur freien Landschaft, sondern hält auch die bei der Bearbeitung der angrenzenden Ackerflächen entstehenden Stoffe wie Staub und Pestizide von der Wohnbebauung fern. Die Pflanzung und Unterhaltung dieser Hecke wird von den Privateigentümern ausgeführt und vom Markt Burgebrach überwacht.

Für die Randeingrünung werden landschaftsgerechte Baum- und Straucharten des Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes (s. Gehölzliste 1) verwendet. Alle Arten sind Vogelnährgehölze. Die Gehölzlisten 1 - 4 sind im Anhang zur Begründung abgedruckt.

Begrünung innerhalb des Baugebietes

Im Talraum des Baugebietes entsteht ein öffentlicher Grünzug, dessen Erscheinungsbild und Erlebniswert vom hier verlaufenden Wassergraben, der in die Gesamtgestaltung einbezogen wird, geprägt ist.

Neben einer Fuß- und Radwegeverbindung sind kleine Aufenthaltsbereiche geplant, in denen der Wasser- und Naturraum entdeckt werden kann. Unzugängliche Uferabschnitte dienen als Regenerationszonen für Pflanzen- und Tierwelt. Hier wird die Entwicklung einer Hochstaudenflur durch Sukzession oder Initialsaat angestrebt. Ungenutzte Gewässerrandstreifen sind zudem Voraussetzung für eine selbständige Mäanderbildung des Wasserlaufs.

Der Grünzug wirkt sich positiv auf die kleinklimatischen Bedingungen aus, indem er dem Wohngebiet Kaltluft zuführt und so der Erwärmung durch die Bebauung entgegenwirkt.

Das gesamte Siedlungsgebiet wird von einem Fußwegenetz durchzogen, das an diesen Grünzug immer wieder angebunden ist. Die Leitfunktion übernehmen wegbegleitende Baumreihen, die dem Maßstab des Fußgängers entsprechend kleinkronig gewählt sind.

Folglich gliedern Baumreihen großkroniger Arten den Straßenraum und übernehmen hier die optische Führung, wobei die Pflanzung je nach Bedeutung der Straße ein- oder beidseitig ausgeführt wird.

Bei der Artenauswahl für Bepflanzungen innerhalb des Baugebietes, besonders der Straßenbäume, werden die Standortbedingungen des zukünftigen Siedlungsbereiches berücksichtigt (s. Gehölzlisten 2 und 3).

Erhaltung von Bepflanzungen

Die beiden als Biotope kartierten Gehölzhecken (Nr. 68.05 und 68.06) bleiben erhalten. Ihre Randzonen werden der Sukzession überlassen, um die Entwicklung standorttypischer Saumgesellschaften zu ermöglichen.

Oberflächenentwässerung

Zur Aufnahme des Oberflächenwassers und des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen der Gebäude ist ein offener Graben innerhalb des Grünzugs, der das gesamte Baugebiet durchzieht, geplant.

Der Gewässerrand wird naturnah gestaltet, hierbei sind flache Uferbereiche und Grabentaschen vorgesehen, um auf diese Art und Weise zur Wasserrückhaltung im Eingriffsgebiet selber beizutragen. Breite und Tiefe des Grabens und die entsprechenden erdbaulichen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Da das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig im Eingriffsgebiet versickert bzw. zurückgehalten werden kann, sind im angrenzenden Gebiet (Ersatzfläche) Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Wassers eingeplant, welches nicht zur Anreicherung des Wassers im Graben genutzt wird, um einen Mindestabfluss zu garantieren und eine Verschlammung des Grabens zu verhindern.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird getrennt gesammelt und zur Sicherheit im Havariefall vor der Einleitung in den Vorfluter / Rückhaltebecken durch einen Leichtstoffabscheider geführt.

Ersatzmaßnahmen

In direktem räumlichen Bezug zur Eingriffsfläche wird als Ersatzmaßnahme die Regelung des Wasserabflusses aus dem geplanten Baugebiet sichergestellt. Die dafür ausgewiesenen Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers werden aus der intensiven Landwirtschaft herausgenommen und naturnah gestaltet. Über einen flachen Zulaufsbereich wird das im Graben gesammelte Wasser in den Grundsee geleitet.

Der flache Zulaufsbereich wirkt nicht nur dem Sand- und Nährstoffeintrag und damit der Eutrophierung des Sees entgegen, sondern bietet auch einen ökologisch hochwertigen Lebensraum für Flora und Fauna:

Es wird die Entwicklung einer Schwimmblatt- und Röhrichtzone und eines Gehölzsaumes mit artenreichen Krautschichten angestrebt, wobei nur Initialpflanzungen zur vorläufigen Ufersicherung vorgesehen sind. Die weitere Entwicklung soll sukzessive - unter Gewährleistung der wasserhaushaltstechnischen Funktion - geschehen. Im Rahmen der dafür erforderlichen Bodenbewegungen wird die nährstoffreiche Acker-

krume abgetragen und so eine Standortabmagerung erreicht. Die Ausformung der Flachwasserzone wird der Eigendynamik des Gewässers überlassen.

Das neu entstandene Gewässer und die Gehölzpflanzungen haben eine klimatisch ausgleichende Funktion für die angrenzenden Siedlungsflächen.

Um den Erlebniswert zu erhöhen, sollen neben unzugänglichen Uferabschnitten auch gut zugängliche entstehen.

Die eingestreuten Gehölzgruppen bestehen aus heimischen Arten, die im Überschwemmungsbereich vorkommen, aber nicht auf nasse und überschwemmte Böden angewiesen sind (s. Gehölzliste 4).

Soweit erforderlich, sind zur Sicherung der Baumpflanzungen Baumscheiben vorzusehen. Die Mindestgröße der Baumscheiben soll dabei 6 qm nicht unterschreiten, damit der Baum seine Wurzelentwicklung entsprechend seiner größer werdenden Krone ausbilden kann. Diese Baumscheiben können auf bepflanzt werden. An stark belasteten Stellen sollen die Baumscheiben vor Tritt- und Überfahren mit entsprechend hohen Hindernissen geschützt werden.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

In der Mitte des Plangebietes verläuft, wie bereits mehrfach erwähnt, am Tiefpunkt des Geländes ein Flurweg mit Graben; in diesem Bereich liegt die zukünftige zentrale Grünfläche. Geschwungen daran anschließend verläuft die neue Haupteerschließungsstraße - die Planstraße A -, die das Plangebiet an die St 2262 bzw. an eine bestehende Ortsstraße (Försdorfer Straße) anbindet.

Die Planstraße A hat mit 5,50 m die größte Fahrbahnbreite und erhält als einzige Straße einen beidseitigen Gehweg. Weiterhin sind im Straßenverlauf öffentliche Parkplätze, die durch Grünflächen mit Anpflanzungen gegliedert sind, vorgesehen. In Richtung Staatsstraße vergrößert sich die Fahrbahnbreite auf 6,0 m; der 2,0 m breite einseitige Gehweg ist durch Grünflächen von der Fahrbahn abgesetzt.

Weiterhin werden am westlichen Plangebietsrand bestehende Feldwege an die Planstraße A angebunden. Ebenso wird hier der zentrale Fußweg aus der mittigen Grünfläche mit dem straßenbegleitenden Fußweg verbunden.

Die Kreuzungen im Verlauf der Planstraße A sollen besonders gestaltet werden; hier ist ein geschwindigkeitsreduzierender Ausbau geplant. Punktuell gilt dies auch im weiteren Verlauf der Planstraße A.

Eine weitere, vom Ausbau untergeordnete Haupteerschließung bildet die Planstraße B, die von der Planstraße A abzweigt bzw. in diese einmündet; auch die Planstraße B begleitet geschwungen die zentrale Grünfläche. Im Bereich der verdichteten Bebauung sind hier ebenfalls öffentliche Parkplätze mit gliedernden Grüninseln vorgesehen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die restlichen Planstraßen, die von den Planstraßen A und B abzweigen. Dabei orientiert sich der Straßenverlauf an der jeweiligen Topographie.

Der geschwungene Verlauf der Planstraßen I und K stellt über die St.-Veit-Straße eine Verbindung zum bereits bebauten Siedlungsgebiet her. Um "Schleichverkehr" zu unterbinden, wurde die Verbindung bewusst nicht gradlinig gewählt und außerdem im Bereich der Planstraße K mit einer Einengung versehen.

Der im Norden über den Hochpunkt hinausgehende Teil des Plangebietes hat über die Planstraße O eine Anbindung an die Köttnitzstraße und somit den bereits bebauten Siedlungsbereich. Die Verbindung zum restlichen Plangebiet stellt ein separater Fußweg zur Planstraße I her.

An verschiedenen Stellen des Plangebietes sind separate Fußwege ausgewiesen, die Anbindungen an die freie Flur herstellen oder kurze Zuwege zur mittigen zentralen Grünfläche schaffen. Am Nordrand stellt ein Fußweg eine kurze Verbindung an die Dr.-Albert-Zölch-Straße her.

Soweit die Planstraßen einen begleitenden Fußweg erhalten, ist diese dem Planeintrag zu entnehmen; dabei kann der Gehweg oder Mehrzweckstreifen auch niveaugleich ausgebaut werden.

Der Ausbau der Straßen erfolgt entsprechend ihrer Bedeutung bzw. den örtlichen Gegebenheiten. Für die Straßen sind im einzelnen folgende Straßenbreiten vorgesehen.

Planstraße A:	Fahrbahn	2 x 2,60 m = 5,20 m
	Fließrinne	1 x 0,30 m = 0,30 m
	Gehweg oder Mehrzweckstreifen	2 x 1,50 m = 3,00 m
	Grün- oder Parkstreifen	1 x 2,50 m = 2,50 m
		<u>11,00 m</u>

Planstraße B:	Fahrbahn	2 x 2,35 m = 4,70 m
	Fließrinne	1 x 0,30 m = 0,30 m
	Gehweg oder Mehrzweckstreifen	1 x 1,50 m = 1,50 m
	Grün- oder Parkstreifen	1 x 2,50 m = 2,50 m
		<u>9,00 m</u>

Planstraße C, D, E, G, H, K, L, O:	Fahrbahn	2 x 2,10 m = 4,20 m
	Fließrinne	1 x 0,30 m = 0,30 m
	Gehweg oder Mehrzweckstreifen	1 x 1,50 m = 1,50 m
		<u>6,00 m</u>

Planstraßen F, I, M, N:	Fahrbahn	2 x 2,35 m = 4,70 m
	Fließrinne	1 x 0,30 m = 0,30 m
	Gehweg oder Mehrzweckstreifen	1 x 1,50 m = 1,50 m
		<u>6,50 m</u>

Planstraße J:	Fahrbahn	2 x 1,60 m = 3,20 m
	Fließrinne	1 x 0,30 m = 0,30 m
		<u>3,50 m</u>

Planstraße P:	Fahrbahn	2 x 2,35 m = 4,70 m
	Fließrinne	1 x 0,30 m = 0,30 m
		<u>5,00 m</u>

Fußwege: wechselnde Breiten laut Planeintrag

Entsprechend ihrer Bedeutung erhalten die Verkehrsflächen eine bituminöse Befestigung. Besondere Schwierigkeiten beim Ausbau der Straßen sind nicht zu erwarten. Die Längs- und Querneigung der Straßen ist durchschnittlich.

Der nördliche Bereich wurde in den vergangenen Jahren erschlossen. Die Verkehrsflächen wurden gebaut, Ver- und Entsorgungsleitungen (Trennsystem) sind verlegt. Ebenso sind bereits einige neue Gebäude entstanden.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Burgebrach erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer des Baugebietes werden im Trennsystem in die Kläranlage Burgebrach entsorgt, deren Dimensionierung ein weiteres Anwachsen der Einwohnerzahl zulässt. Lediglich die Nordecke des Plangebietes muss aus topographischen Gründen im Mischsystem entsorgt werden.

Die Oberflächenwässer werden, soweit möglich, dem zentralen Grabensystem in der Mitte des Plangebietes zugeleitet; dazu sind teilweise auch Grünflächen (Mulden) vorgesehen, die aus der Mitte der bebauten Bereiche die Wässer dem zentralen Graben zuführen. Direkt an der zentralen Grünfläche liegende Grundstücke können über entsprechende Zuleitungen Dachwässer dem Graben zuführen.

Vor der Weiterleitung in das "Försdorfer Bächlein" dient ein Regenrückhaltebecken der Zwischenpufferung.

Bedingt durch die Topographie ist die Kellerentwässerung einzelner Grundstücke nur über Hebeanlagen möglich; diese Grundstücke sind in einem Planeinschnitt kenntlich gemacht.

Zur Abwasserableitung sind zum Teil Leitungsrechte im Plan eingetragen.

6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Auracher Gruppe angeschlossen.

6.4. Sonstige Versorgungseinrichtungen

Burgebrach wird durch die Energieversorgung Oberfranken mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

Im Plangebiet sind Erdgasleitungen verlegt.

7. Immissionsschutz

Eine Überprüfung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hat ergeben, dass das Plan-
gebiet durch den Verkehr auf der Staatsstraße 2262 nicht berührt wird.

BERECHNUNG STAATSSTRASSE

Zählergebnis 2005	tags	nachts
	183 Kfz/h	29 Kfz/h
mit einem LKW-Anteil von	4,2 %	5,8 %
- Prognosezuschlag für das Jahr 2020 (Faktor 1,084)	198,5 Kfz/h	31,5 Kfz/h
- Mittelungspegel in 25 m Abstand nach Bild 3 DIN 18005	61,6 dB(A)	54,0 dB(A)
- Abschlag für Asphaltbeton	<u>- 0,5</u> 61,1 dB(A)	<u>- 0,5</u> 53,5 dB(A)
- Abschlag für die Geschwindigkeit nach Abbildung 3 DIN 18005/ V = 70 km/h	<u>- 2,6</u> 58,5 dB(A)	<u>- 2,4</u> 51,1 dB(A)
- Abschlag für den Abstand für die 1. Bauzeile nach Abbildung 19 DIN 18005/ s = 160 m	<u>- 11,5</u> <u>47,0 dB(A)</u>	<u>- 11,5</u> <u>39,6 dB(A)</u>

Damit sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005 eingehalten.

8. Kosten für öffentliche Erschließung

8.1 Ursprüngliche Kostenschätzung vor Beginn der Erschließung:

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

8.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahn und Gehwege (bituminös befestigt)
ca. 37.180 m² ca. 4.000.000,00 DM

8.2 Öffentliche Grünflächen (neu herzustellen)

ca. 26.610 m² ca. 1.600.000,00 DM

8.3 Abwasserbeseitigung (Trennsystem bzw. Mischsystem)

mit Hausanschlüssen ca. 4.000.000,00 DM

8.4 Wasserversorgung

mit Hausanschlüssen ca. 1.360.000,00 DM

Gesamt **ca. 10.960.000,00 DM**

8.2 Kostenschätzung für den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung für die Überplanung des ehemaligen Kindergartenbereiches:

8.2.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahn Stichstraße (bituminös befestigt)
ca. 600 m² x 70,-- €/m² = **42.000,00 €**

8.2.2 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)

Schmutzwasser ca. 75 m x 300,-- €/m = 22.500,00 €
Regenwasser ca. 60 m x 280,-- €/m = 16.800,00 €
Hausanschlüsse ca. 16 St x 1.000,-- €/St= 16.000,00 €
Vorflutgraben ca. 135 m x 90,-- €/m = 12.150,00 €

Gesamt ca. rd. ca. **67.500,00 €**

8.2.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 75 m x 250,-- €/m = 18.750,00 €
Hausanschlüsse ca. 8 St x 900,-- €/St= 7.200,00 €

Gesamt ca. rd. ca. **26.000,00 €**

8.2.4 Sonstiges

Rückbauten Straßenstich und Fußwege pauschal rd. ca. **7.000,00 €**

Gesamt netto **ca. 142.500,00 €**

9. Beteiligte Fachstellen

(die hervorgehobenen Fachstellen werden nun beim 1. Änderungsverfahren beteiligt)

9.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
9.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
9.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
9.5	Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
9.6	Vermessungsamt	96049 Bamberg
9.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
9.8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
9.9	Deutsche Post Immobilienservice GmbH	90492 Nürnberg
9.10.1	E.on Netz GmbH	96052 Bamberg
9.10.2	E.on Bayern AG	96052 Bamberg
9.11	Regierung v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95420 Bayreuth
9.12	Bundesvermögensamt Amberg	92224 Amberg
9.13	Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München	80637 München
9.14	Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Nordbayern	96117 Memmelsdorf
9.15	Kreisjugendring	96047 Bamberg
9.16	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.17	Erzbischöfliches Ordinariat - Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
9.18	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
9.19	Fränkische Gaslieferungsgesellschaft	95404 Bayreuth
9.20	Naturpark Steigerwald e.V.	91443 Scheinfeld
9.21	Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
9.22	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
9.23	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
9.24	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
9.25	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
9.26	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
9.27	Gemeinde Schönbrunn i. Stgw.	96185 Schönbrunn
9.28	Markt Mühlhausen	91315 Höchstadt a.d.Aisch
9.29	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
9.30	Gemeinde Pommersfelden	96178 Pommersfelden
9.31	Gemeinde Walsdorf	96194 Walsdorf
9.32	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
9.33	Landschaftsarchitektin J. Herbst	96047 Bamberg
9.34	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

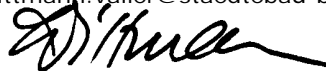
Aufgestellt: Bamberg, 15.02.2011

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



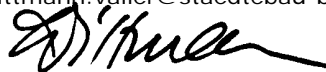
Geändert: Bamberg, 10.05.2011

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



Geändert: Bamberg, 26.07.2011

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



1. NACHTRAG

zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Im Knöckel - Hurenanger" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Knöckel und Steinknock" im Bereich "Im Knöckel - Hurenanger" Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (§ 4a Abs. 2, erster Halbsatz) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Marktgemeinderat Burgebrach.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Vergrößerung der Wendeanlage Planstraße P (Radius 10 m)
- Aktualisierung der Zählwerte und der Schallschutzberechnung (bzgl. Staatsstraße 2262) in Kap. 7 der Begründung
- Eintrag eines bestehenden 20kV-Elektrokabels mit Schutzzonenbereich
- Änderung von Grundstückszuschnitten inkl. Verschiebung von 4 Baurechten in Richtung Süden im Bereich zwischen Planstraße K (St.-Veit-Str.) und Planstraße A

Der Plan ist vom Marktgemeinderat Burgebrach im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Marktgemeinderat Burgebrach beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 10.05.2011 mit Begründung das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren gemäß § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 10.05.2011

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



2. NACHTRAG

zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Im Knöckel - Hurenanger" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Knöckel und Steinknock" im Bereich "Im Knöckel - Hurenanger" Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2, erster Halbsatz) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Marktgemeinderat Burgebrach.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Im Bereich der Fl. Nrn. 1424/101 und 1424/102 werden außer Hausgruppen auch Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sowie die max. Firsthöhen von 12,70 m auf 12,50 m reduziert.
- Für den Bauplatz H auf der Fl. Nr. 1424/79 wird die maximale Geschoszahl von III auf II reduziert. Zusätzlich darf hier im Falle einer Pultdacherrichtung der First nur auf der Südseite des Gebäudes liegen.
- Untergeordnete redaktionelle Anpassungen

Der Plan ist vom Marktgemeinderat Burgebrach im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Marktgemeinderat Burgebrach beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 26.07.2011 mit der Begründung vom 26.07.2011 das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird. Die Beteiligung wird mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung vorgebracht werden können, die Dauer der Auslegung wird angemessen verkürzt.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des dritten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 26.07.2011

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



ANHANG 1

Gehölzlisten

Gehölzliste 1 - Eingrünung des Baugebietes

Grundlage: Arten des Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes

Bäume: (verpflanzte Heister)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Fliederbeere
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gehölzliste 2 - Begrünung innerhalb des Baugebietes

Grundlage: Heimische Gehölze

Hier: Auswahl der für den Siedlungsbereich geeigneten Arten

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

zuzügl. heimische Obstbäume

Außerdem Arten der **Gehölzliste 3** - Straßenbäume

Sträucher: (verpflanzte Sträucher)

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Elaeagnus commutata	Silber-Ölweide
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose

Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Klettergehölze: (mit Topfballen, 60 - 100 cm)

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu

Wildobst-Arten: (verpflanzte Heister bzw. Sträucher)

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sambucus nigra	Fliederbeere

Gehölzliste 3 - Straßenbäume

Grundlage: Straßenbaumliste der Gartenbauamtsleiter

Hier: Auswahl der Arten bzw. Sorten mit heimischem Charakter

(Hochstämme, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm)

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Straßen-Esche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlsbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde (honigtaufrei)

Gehölzliste 4 - Begrünung der Retentionsfläche

Grundlage: Heimische Gehölze

Hier: Auswahl der für den Uferbereich geeigneten Arten

Bäume: (verpflanzte Heister)

Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher: (verpflanzte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Kopf-Weide
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

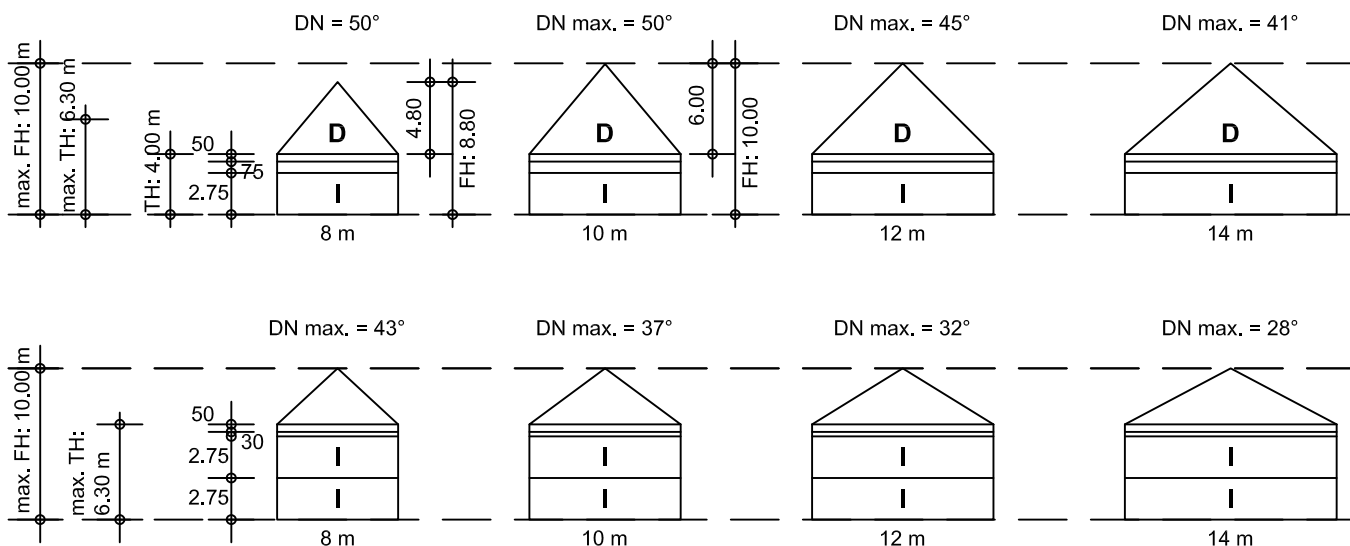
ANHANG 2

HÖHENENTWICKLUNG DER GEBÄUDE IN ABHÄNGIGKEIT VON GESCHOSSZAHL, TRAUFHÖHEN, FIRSHÖHEN, GEBÄUDEBREITEN UND DACHNEIGUNGEN FÜR VERSCHIEDENE DACHFORMEN

HÖHENENTWICKLUNG DER GEBÄUDE IN ABHÄNGIGKEIT VON GESCHOSSZAHL, TRAUFGHÖHEN, FIRSHÖHEN, GEBÄUDEBREITEN UND DACHNEIGUNGEN FÜR VERSCHIEDENE DACHFORMEN

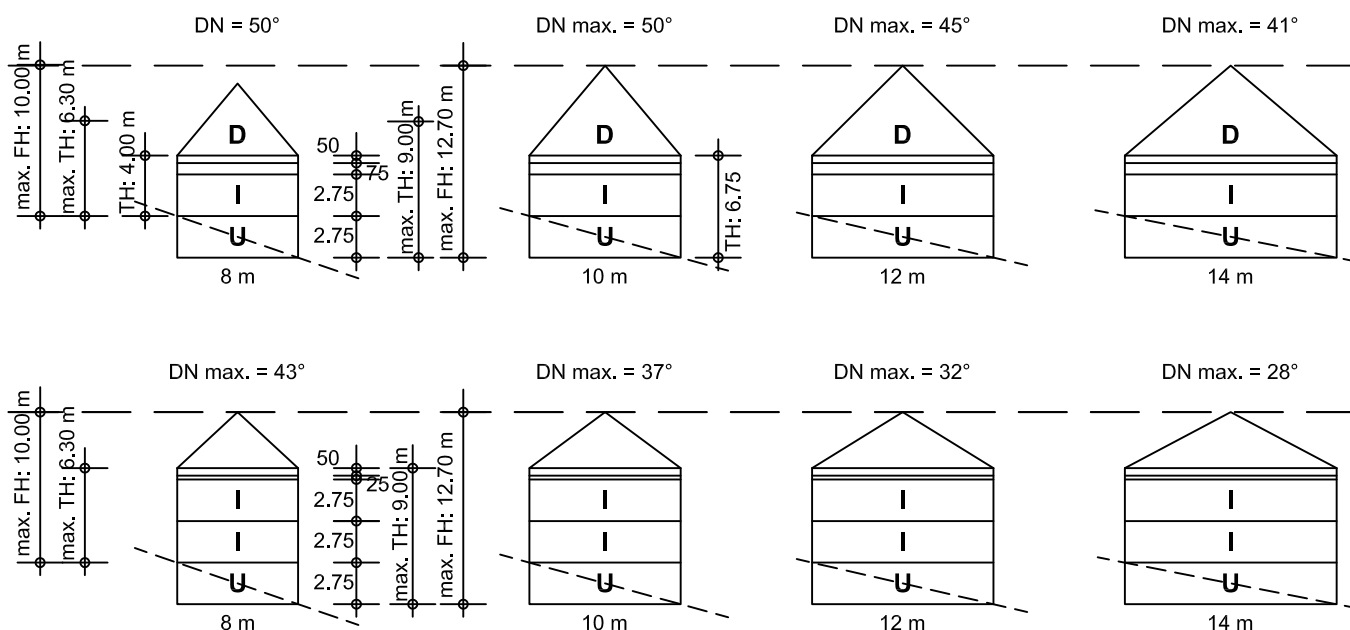
Satteldächer / Sonderformen Satteldach:

Festsetzung: II, Traufhöhe max. 6,30 m, Firsthöhe max. 10,00 m, keine Aussagen über Kniestockhöhen und Dachneigungen



bei II, untere Reihe: Kniestock noch mit etwa 30 cm möglich (TH = 6.30 m max.)

Festsetzung: III (U+II) talseitig, Traufhöhe bergseitig max. 6,30 m, Traufhöhe talseitig max. 9,00 m, Firsthöhe bergseitig max. 10,00 m, Firsthöhe talseitig max. 12,70 m, keine Aussagen über Kniestockhöhen und Dachneigungen



bei III (U+II), untere Reihe: Kniestock noch mit etwa 25 cm möglich (TH talseitig = 9.00 m max.)

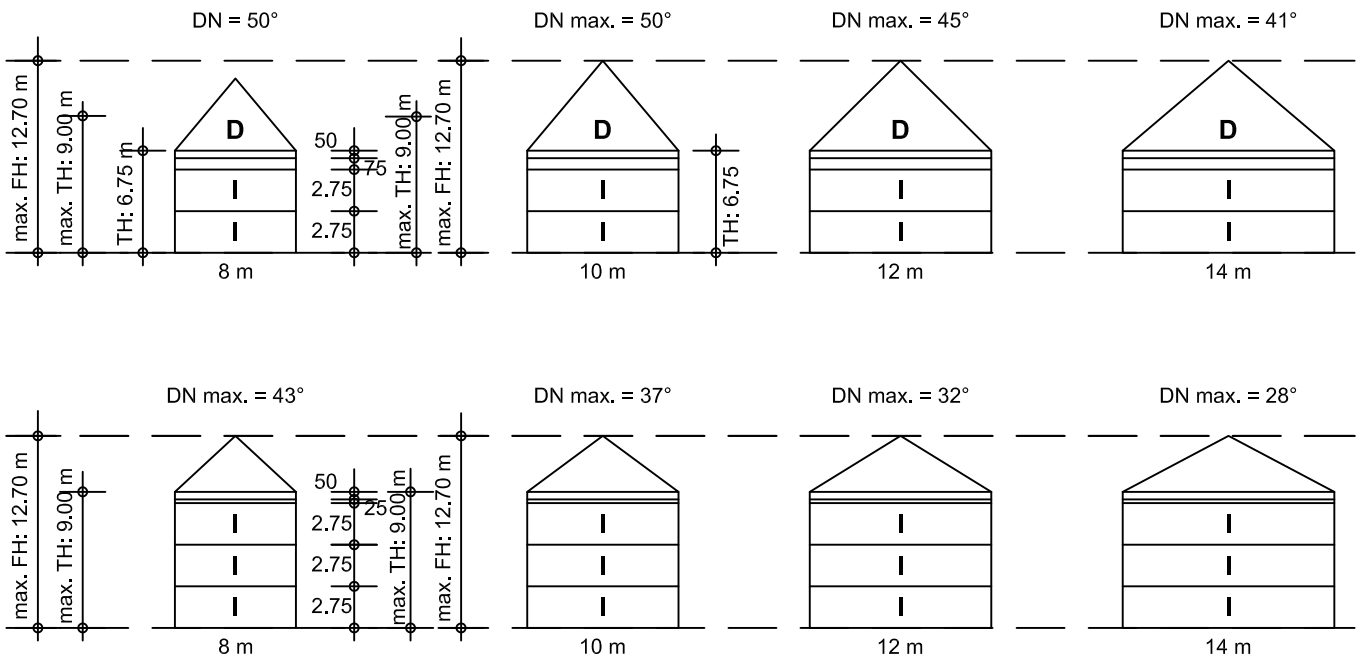
Bamberg, 10.05.2011

M 1:500



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

Festsetzung: III, Traufhöhe beidseitig max. 9,00 m,
 Firsthöhe beidseitig max. 12,70 m,
 keine Aussagen über Kniestockhöhen und Dachneigungen

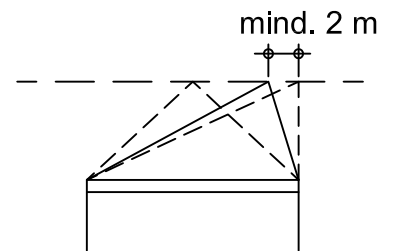


bei III, untere Reihe: Kniestock noch mit etwa 25 cm möglich (TH = 9.00 m max.)

Pulldächer
 (First nicht mindestens 2 m von der Außenwand entfernt)

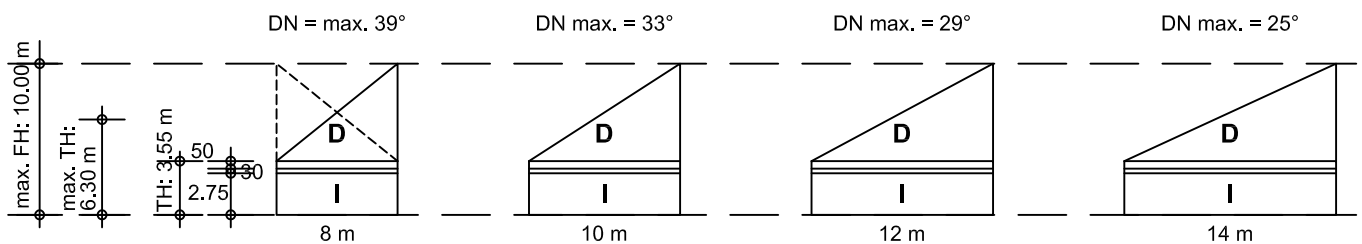
Schemazeichnung
 Firstverlauf Pulldächer

Bei Flachdächern gilt der obere Dachabschluss als Traufhöhe

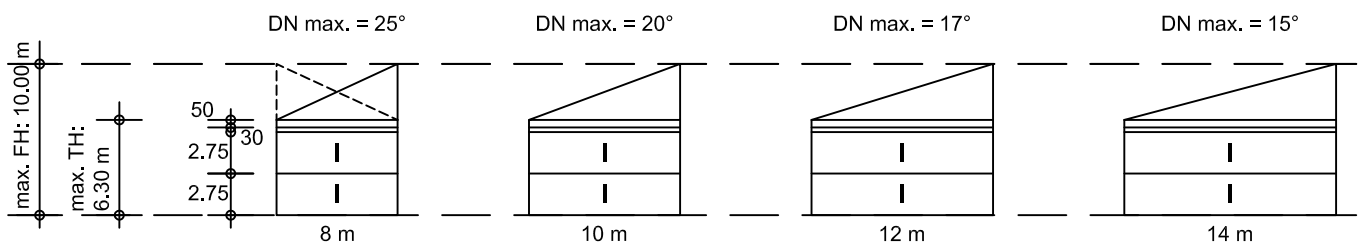


Festsetzung: II, Traufhöhe max. 6,30 m, Firsthöhe max. 10,00 m, keine Aussagen über Kniestockhöhen und Dachneigungen

Kniestock z. B. nur 30 cm, Dachgeschoss als Vollgeschoss



bei voller Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe; Kniestock noch mit etwa 30 cm möglich (TH = 6,30 m max.)



Bamberg, 10.05.2011

M 1:500



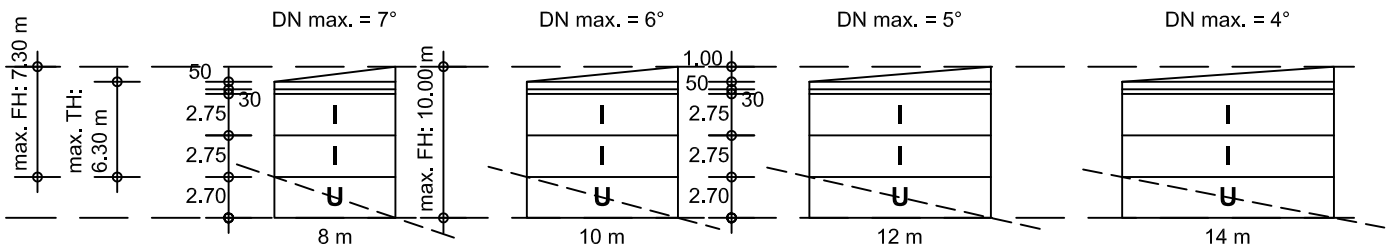
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
 WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
 Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
 e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

**Reduzierung der Firsthöhen bei Pulldächern bei den Festsetzungen III (U+II) und III und bei Dächern, deren Firstverlauf nicht mindestens 2 m von der Außenwand entfernt ist
Bei Flachdächern gilt der obere Dachabschluss als Traufhöhe**

Festsetzung: III (U+II)

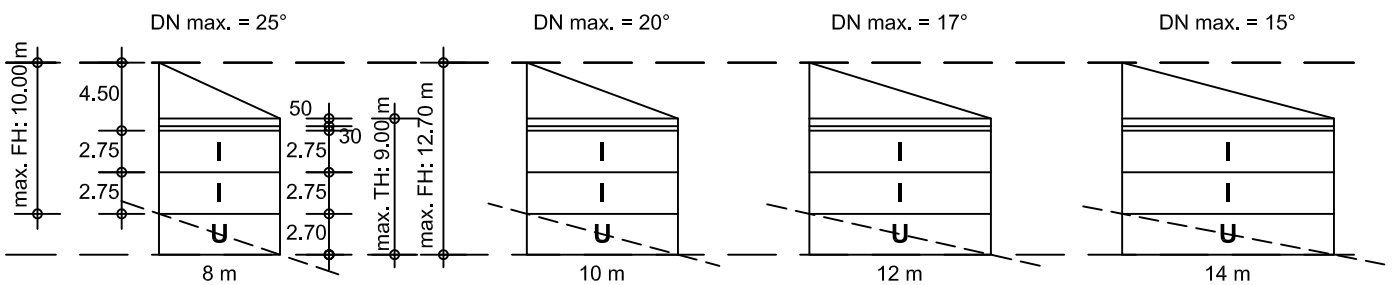
a) niedrigere Traufhöhe bergseitig

Bei Gebäuden mit der Festsetzung "III (U+II)" und einem Pulldach, welches die niedrigere Traufhöhe bergseitig aufweist, gilt: Traufhöhe bergseitig max. 6,30 m, Firsthöhe bergseitig max. 7,30 m (statt 10,00 m), Firsthöhe talseitig max. 10,00 m (statt 12,70 m).



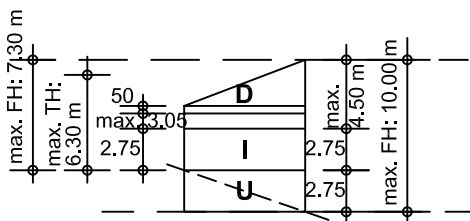
b) niedrigere Traufhöhe talseitig

FH bergseitig max. 10.00 m, TH talseitig max. 9.00 m, FH talseitig max. 12.70 m

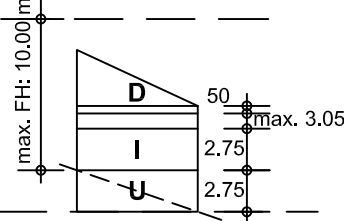


statt U + II wäre auch U + I + D möglich:

a) (neu)

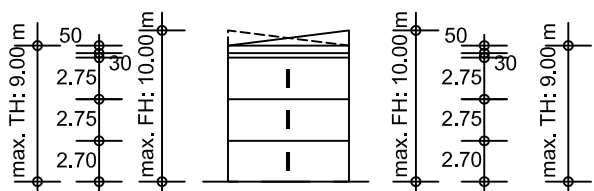


b)



Festsetzung: III

Bei Gebäuden mit der Festsetzung III gilt bei Pulldächern:
beidseitige Traufhöhe max. 9,00 m, Firsthöhe max. 10,00 m (statt 12,70 m)



Bamberg, 10.05.2011

M 1:500



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