
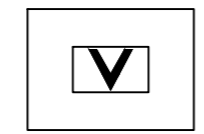




9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



-  9. Öffentliche Grünflächen
-  Straßenbegleitgrün

13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

-  Anpflanzen: Bäume
-  Anpflanzen: Sträucher

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  15.10. Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen
-  15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.
- Je Wohn-/ Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO **0,4**
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO **0,6**
- Zahl der Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO **II**
- Unter-/ Kellergeschosse dürfen nicht für Wohnzwecke genutzt werden.
- Bauweise gem § 22 Abs. 2 BauNVO **o - offene Bauweise**
- *Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.*
- Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO **8,75 m**
- Gebäudehöhe (Bezugspunkt OK RFB EG)
- Höhenlage
Die OK RFB EG darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, der für das jeweilige Grundstück definiert ist. Gemessen wird senkrecht auf die Mitte der nächstgelegenen Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand.

3. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksflächen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

- Nebenanlagen (z.B. Garten-, Geräte-, Fahrrad- oder Müllhäuschen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten und eine Grundfläche von insgesamt 15 m² nicht überschritten wird.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Entwässerung der einzelnen Grundstücke muss über Kleinkläranlagen gewährleistet werden, da kein Anschluss an eine gemeindliche Kläranlage besteht. Für alle neuen Versorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Durchgrünung der Grundstücke

- Pro angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen. (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18-20 cm, aus extra weitem Stand)
- Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Bienenweide/ Bienenährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

Nicht überbaute Flächen

- Mit Ausnahme von Terrassenflächen sind sonstige zu befestigende Flächen (z.B. Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, etc.) in teilversickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen, etc.) herzustellen.
- Die Ausführung als sog. Stein-/ Schottergärten/-flächen, also die flächige Ausführung/ Abdeckung mit Sanden, Splitten, Kiesen, Schotter oder sonstigen natürlichen Mineralgemischen ist gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO nicht zulässig. Ausnahmen bilden Sandspielflächen, Fallschutzeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen
- Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von min. 5,0 m einzuhalten, vor Stellplätzen und Carports min. 3,0 m.

7. EINFRIEDUNGEN

- Grenzständige Einfriedungsmauern (inkl. Sockelmauern) sind unzulässig. Zaunsockel sind nur entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 0,20 m (ab OK öffentliche Straßenverkehrsfläche) zulässig.
- Zäune dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinien eine Gesamthöhe von 1,20 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Zäune müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Im Bereich der Stellplätze und Zufahrten zu Garagen oder Carports sind Einfriedungen unzulässig.
- Anstelle von Zäunen ist entlang der Straßenbegrenzungslinie die Pflanzung grenztändiger Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Ihnen kommt gleichzeitig eine Funktion als sogenannte Bienen-/ Insektenweide/-natürgehölze zu.
- Zu den weiteren Grundstücksgrenzen ist ein Bodenabstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.
- Zäune entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt, innerhalb des angrenzenden privaten Baugrundstückes, zu errichten.

8. DACHGESTALTUNG

- Im Bereich der Wohn-/ Hauptgebäude, der Garagen/ Carports, sowie sonstiger untergeordneter Nebenanlagen sind Sattel- (SD), Zelt- (ZD) und Walmdächer (WD) mit Dachneigungen von min. 18° zulässig.
- Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z.B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig.
- Bei Garagen/ Carports und untergeordneten Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer (FD) zulässig. Diese sind mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z.B. als Sedumbegrünung in Form einer Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenansaat) zu versehen.
- Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien gilt: Davon ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

9. FASSADENGESTALTUNG

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgelb), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perifarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. GELÄNDEAUFMAß

Die Einhaltung der Höhenvorgaben sind im Rahmen einer Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Ureländes, des künftigen geplanten Geländes, sowie der geplanten Wohn-/ Hauptgebäude nachzuweisen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

- Auf die direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und einem östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und die damit verbundenen Immissionen (Geruch, Lärm, etc.) wird hingewiesen.
- Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird der Markt Burgebrach im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

3. SONSTIGE SATZUNGEN

Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Die darin gemachten Vorgaben sind zu beachten.

4. Bauzwang

Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist der Markt Burgebrach bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er die in seinem Eigentum befindlichen Baugrundstücke u. a. verbunden nur mit einem Bauzwang von 5 Jahren veräußern wird. Demnach muss spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an den Markt Burgebrach zurück.

5. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen

Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

6. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen

Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burgebrach (96136 Burgebrach, Hauptstraße 3, Bauamt) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrundegelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung
Aufstellung des Bebauungsplanes "Dürnhof Süd II" in Burgebrach

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 11.05.2021

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **11.05.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dürnhof Süd II" in Burgebrach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.07.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.05.2021** hat in der Zeit vom **19.07.2021** bis **01.08.2021** stattgefunden.
4. Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.05.2021** hat in der Zeit vom **02.08.2021** bis **02.09.2021** stattgefunden.
5. Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.05.2021** hat in der Zeit vom **19.07.2021** bis **02.09.2021** stattgefunden.
6. Die Marktgemeinde Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **XX.XX.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dürnhof Süd II" in Burgebrach in der Fassung vom **XX.XX.2021** als Sitzung beschlossen.

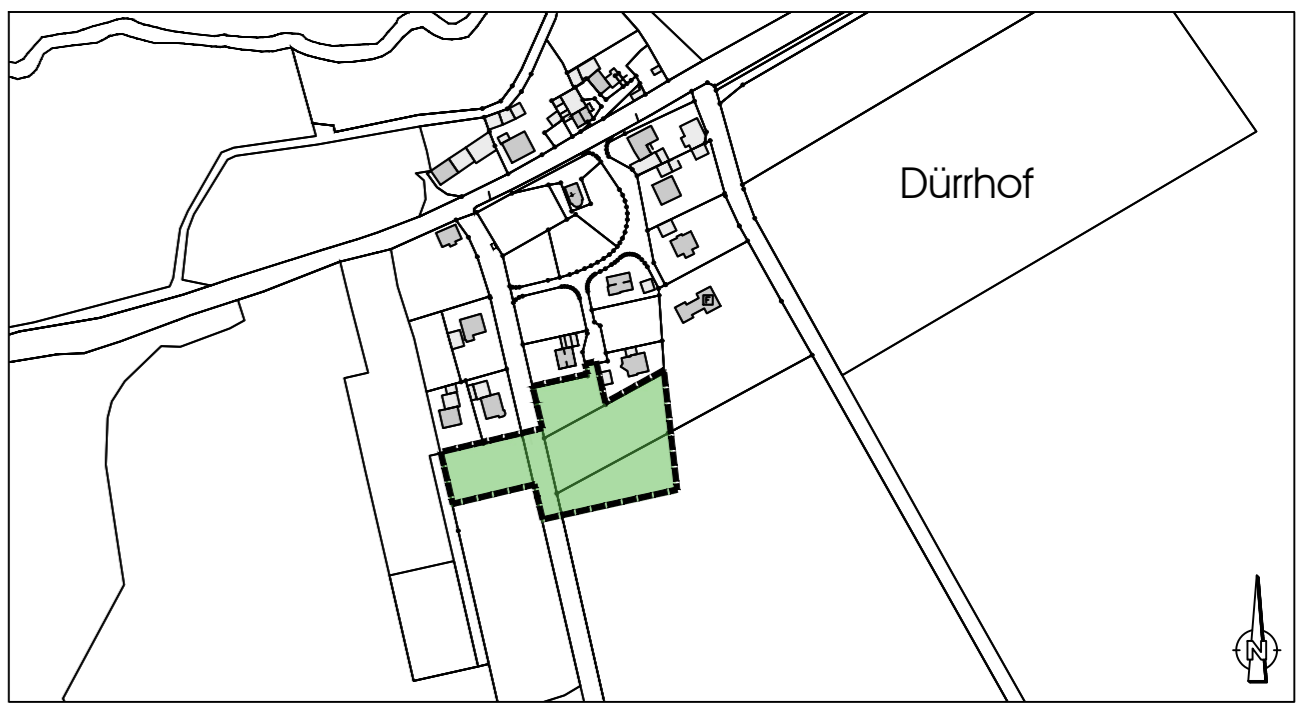
Burgebrach, den _____
Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)

Ausgefertigt
Burgebrach, den _____
Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf 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 die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Burgebrach, den _____

Erster Bürgermeister Johannes Maciejonczyk (Siegel)

96138 Marktgemeinde Burgebrach AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DÜRRHOF SÜD II" IM ORTSTEIL DÜRRHOF gemäß § 13b BauGB



BAUHERR: **MARKTGEMEINDE BURGEBRACH**
VG BURGEBRACH
HAUPTSTRASSE 3
96138 BURGEBRACH

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT / A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544

11.05.2021 DATUM
UNTERSCHRIFT
11.05.2021 DATUM
UNTERSCHRIFT

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DÜRRHOF SÜD II" IM ORTSTEIL DÜRRHOF gemäß § 13b BauGB	UNTERLAGE	1
	BLATT-NR.	
	PROJEKT-NR.	202834
	PLANFLÄCHE	0,39 m²

PLANUNGSPHASE: Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (19.07. - 01.08.2021), sowie anschließend Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (02.08. - 02.09.2021)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (19.07. - 02.09.2021)

MABSTAB	1 : 1.000	ENTW.	11.05.2021	SCHEIDIG
		GEPR.	11.05.2021	SCHREIBER

PLOT DATUM 06.07.2021

Z:\202834_H_BEL_PLAN_DÜRRHOF_SÜD_II\05_BAULEITPLANUNG\01_AUSLEGUNG\02_202834_BER_BPL_DÜRRHOF_SÜD_II_20210511.DWG