

**MARKT
BURGEBRACH**

**LANDKREIS
BAMBERG**

BEBAUUNGSPLAN

S T A P P E N B A C H

VERBINDLICHE
FESTSETZUNGEN

1. Grenzen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind im Baugebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschöß nur als ausgebautes Dachgeschöß bzw. bei günstiger Hanglage als ausgebautes Untergeschöß zulässig ist.

0,25 max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4 max. Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und BauNVO)

 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

 Baugrenze

 Die baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan nur nachrichtlich eingetragen. Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dieser Eintragung einzuhalten.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan durch die Darstellung der neuen Grundstücksgrenzen eingetragen.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bestimmungen der BayBO sind zu beachten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BBauG)

 Straßenverkehrsfläche
 (Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen hat nur nachrichtliche Bedeutung. Sie wird erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt.)

 Fußweg

 Verkehrsgrünflächen

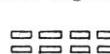
 Bäume im Straßenbereich (Stieleichen)

 Straßenbegrenzungslinie

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG) und Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BBauG)

Die Stromversorgungskabel der EVO werden 1 m parallel zu den vorderen Grundstücksgrenzen auf Privatgrund verlegt und sind von den Eigentümern zu dulden.

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Abwasserkanal zu belastende Flächen, ansonsten werden die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Verkehrsfläche verlegt.

 Trafofläche

9. Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG i.V. mit Art. 91 BayBO)

 Ortsrandeingrünung
 von den Anliegern neu anzulegende Gruppenpflanzungen mit standortgerechten Gehölzgesellschaften z.B. Stieleiche, Hainbuche, Salweide, Eberesche, Hasel, Hartriegel, Liguster, Schneeball, Hundsrose, Holunder, Obstgehölze.

 zu erhaltender Gehölzbestand

Die privaten Grünflächen sind entsprechend Art. 5 BayBO anzulegen. Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten wie vor).

Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit Art. 91 BayBO)

- Dachgestaltung:** Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° auszuführen. Als Dachdeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden.
- Dachaufbauten sind nur bei ausgebautem Dachgeschoß zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten und dürfen in der Regel die Länge von 2,5 m nicht überschreiten.
- Kniestöcke sind nur im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoß bis max. 0,5 m Höhe zulässig.
- Garagengestaltung:** Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sie sollten die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Einzel stehende Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- Zusammengebaute Garagen sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- Einfriedungen:** Die Grundstückseinfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Zäune können auch Hecken mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen werden.
- Die Höhe der Zäune einschließlich 0,2 m Zaunsockel darf 1 m nicht überschreiten. Höher wachsende Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Mauern sind nicht zulässig.
- Garagenzufahrten müssen außerhalb der Einfriedungen liegen, um einen Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen:** Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,5 m über der Straßenverkehrsfläche bzw. dem bergseitigen Gelände festgesetzt.
- Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei Bestimmung der Geschoßeinteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.
- DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 ist unbedingt zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

11. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG)

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, erdgesch. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBau zulässig.

Walmdächer sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

II. HINWEISE

- vorh. Grundstücksgrenze
- - - - - gepl. Grundstücksgrenze
-  vorh. Wohngebäude
-  vorh. Wirtschaftsgebäude

III. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch G vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bek. vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419, ber. S. 1032)
- Planzeichenverordnung (PlanzV81) in der Fassung der Bek. vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)