

**MARKT
BURGEBRACH
LANDKREIS
BAMBERG**

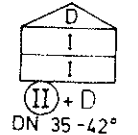
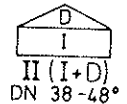
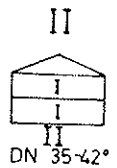
**BEBAUUNGS
PLAN
FALK UND
DIPPACHER ORLES II**

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Falk und Dippacher Orles II", Burgebrach, Landkreis Bamberg
 Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan, der Aufstellungsbeschuß des Marktgemeinderates Burgebrach vom 14. Januar 1992 sowie die Bebauungsplanvorentwürfe des Architekturbüros Sebastian Selig, Burgebrach.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. **Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 5 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Mischgebiete
 (§ 6 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
 - 2.1.1 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 2.1.1.1 Dachgeschoss kein Vollgeschoss
 - 2.1.1.2 Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich
 - 2.1.2 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen darf
 - 2.1.3 Zwei Vollgeschosse zwingend, wobei ein Vollgeschoss zusätzlich im Dachgeschoss entstehen darf
 - 2.1.4 Wenn sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten ergibt, daß das Untergeschoss zum Vollgeschoss nach Art. 2 BayBO wird, darf die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse um dieses Geschoss überschritten werden.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ
 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
 (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung
 (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 Die maximale Traufhöhe beträgt bergseitig im Mittel 3,50 m bei I + D, 6,70 m bei II und II + D, talwärts ergibt sich die Traufhöhe aus dem natürlichen Geländeverlauf.
 Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut



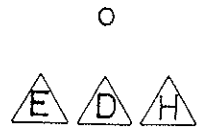
z.B. 0.2

z.B. 0.4

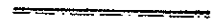
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, die Anzahl der Wohnungen je Baurecht ist nicht begrenzt.

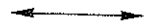


3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfistrichtung



3.3.2 Höhenlage

Hauseingänge und die Oberkante der fertigen Fußbodens dürfen höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Dies gilt sowohl für das Erdgeschoß wie für das Untergeschoß. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwasser system erfolgen kann.

3.3.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die genehmigung von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Entwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandflächen gemäß BauNVO müssen jedoch eingehalten werden.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straße mit Gehweg

4.2 Selbständiger Fuß- und Radweg

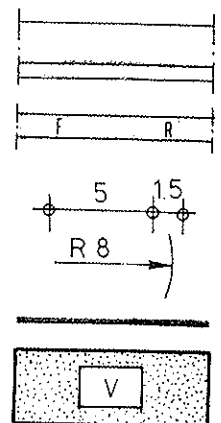
4.3 Maßzahlen

4.4 Einmündungsradius

4.5 Straßenbegrenzungslinie

4.6 Straßenbeleuchtung

4.7 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.



5. **Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze

St

5.2 Garagen

Ga

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 8,00 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig.

Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtnutzfläche zugelassen.

Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten.



5.4 Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig.

5.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

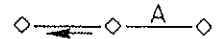
5.6 Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.

5.7 Die Verschiebung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist ausnahmsweise möglich. Dazu ist die Zustimmung der Gemeinden notwendig, damit die baurechtliche Genehmigung durch das Landratsamt erteilt werden kann.

5.8 Die je Baurecht erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

6. **Versorgungsanlagen und -leitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Geplante Abwasserleitung



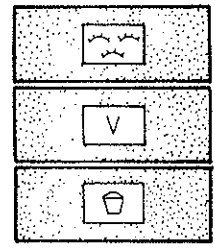
6.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel, welche eventuell etwa 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.

6.3 Geplante Umformerstation



7. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen



7.2 Verkehrsgrünflächen

7.3 Kinderspielplatz geplant

7.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbaume (z.B. Hasel, Hartriegel, Eberesche, Kätzchenweiden, Feldahorn, Spitzahorn, Schneeball, Hundsröse und Weißdorn), auf den Privatflächen auch Obstbäume. Entsprechende neue Pflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe sind von vornherein auszuschließen bzw. der endgültigen Wuchshöhe entsprechend zum Gleis hin abgestuft anzuordnen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.



7.5 Private Grünflächen



7.6 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.

7.7 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

7.8 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

8. **Äußere Gestaltung**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

8.1 Wohngebäude

8.1.1 Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben.
Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen.
Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

8.1.2 Dachform

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
Der Dachvorsprung an Traufe und Ortsgang darf max. 50 cm betragen.

SD WD KWD

8.1.3 Dachneigung

Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.

35-42°, 38-48°

8.1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Materialien in Ziegelform zu erfolgen (möglichst Biberschwanz).
Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach.
Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten.
Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

8.1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

8.1.6 Fenster und Türen

Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden.
Fenster sind in stehenden Formaten anzubringen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.

8.1.7 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen.
Holzverkleidungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet.
Die Höhe des Sockelabsatzes darf 30 cm nicht überschreiten.
An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Als Material sind der fränkischen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc.
Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.

8.2 Garagen

Dachform Satteldach, Walmdach, Kruppelwalm, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich.
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude.
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

8.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.

Die Einfriedung hat mit Holzzaunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder mitterpflanzten Maschendrahtzaunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.

Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.

Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Stützmauern werden nicht zugelassen.

Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.

Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (s. Punkt 11.2).

8.4 Geländeanpassung

Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

9 Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

10. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen:

Ruheräume sind an der vom Schall abgewandten Seite anzuordnen.

Schallschutzfenster sind einzubauen.

Schlafräume sind nur im Erdgeschoß an der schallzugewandten Seite zulässig.



11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



11.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke



Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

Bepflanzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.