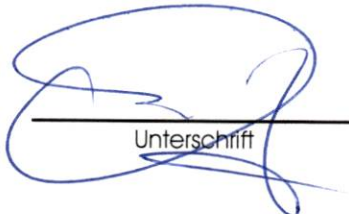




MARKT BURGEBRACH

Hauptstraße 3
96138 Burgebrach



Unterschrift

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STEINRÖDEL DIPPACH“ IM ORTSTEIL DIPPACH

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 26. Oktober 2021

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE



Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Wahl des Verfahrens	5
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
1.3.1	Geltungsbereich	7
1.3.2	Flächenbilanz	7
1.4	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen	8
1.4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
1.4.2	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	9
1.4.3	Überprüfung von Schutzgebieten	10
1.4.4	Denkmaldaten	12
1.4.5	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	12
1.5	Bedarfsnachweis	12
1.6	Alternativenprüfung	13
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
2.1	Allgemeines Wohngebiet	14
2.1.1	Bauliche Nutzung	14
2.1.2	Überbaubare Grundstücksgrenze	15
2.1.3	Geländeanpassungen	15
2.1.4	Stellplätze und Garagen	16
2.1.5	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung	16
2.2	Verkehrs- und Versorgungsflächen	17
2.2.1	Straßenverkehrsflächen	17
2.2.2	Ver- und Entsorgung	17
2.3	Natur, Umwelt, Denkmaldaten	18
2.3.1	Ortsrandeingrünung	18
2.3.2	Durchgrünung der Grundstücke	19
2.3.3	Nicht überbaute Flächen	19
2.3.4	Denkmaldaten	19
2.4	Klima- und Immissionsschutz	19
2.4.1	Klimaschutz	19
2.4.2	Immissionsschutz	20
2.5	Allgemeine Hinweise	20
3	UMWELTBERICHT	21
4	GESETZE UND VERORDNUNGEN	21

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert. Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung. Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets; sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Dieser sieht vor, zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen befristet ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß § 13a BauGB zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² zur Begründung von Wohnungsnutzung handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Hierbei kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

Dippach ist ein Ortsteil des Markt Burgebrach. Diese ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach und liegt im Landkreis Bamberg, dem Regierungsbezirk Oberfranken und im Bundesland Bayern. Die Gemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Derzeit sind im Ortsteil Dippach keine gemeindlichen Flächen für bauwillige Bürger verfügbar. Um der Nachfrage mehrerer einheimischer Interessenten nachzukommen, plant die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinrödel Dippach“.

Durch die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage und die optimale Flächenausnutzung, entstehen sechs Baugrundstücke mit einer Fläche von jeweils ca. 767 m² bis 1.045 m². Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den ortsüblichen Verhältnissen.

Der Gemeinde liegen mehrere konkrete Bauanfragen ortsansässiger Familien vor, deren nachgewachsene Familienmitglieder kurzfristig Wohneigentum für den eigenen Bedarf schaffen möchten. Um den Ortsteil zu stärken und einer Abwanderung junger einheimischer Familien aus den Ortsteilen entgegenzuwirken, ist die Gemeinde Burgebrach dort bei konkretem Bedarf bestrebt, Bauflächen auszuweisen.

Mit Datum vom 26.07.2021 hat der Gemeinderat Burgebrach die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinrödel Dippach“ im Ortsteil Dippach beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt.

1.2 Wahl des Verfahrens

Um die Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens abschätzen zu können, bietet sich eine Vorprüfung hinsichtlich der städtebaulichen Anwendungsvoraussetzungen für die beiden hierbei möglichen Unterarten der Bebauungsplanung nach § 13a und § 13b BauGB an.

Bei einem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sind die fünf folgenden Randbedingungen vorab zu prüfen. Eine Aufstellung nach § 13b BauGB ist nur zulässig, wenn die nachfolgenden Randbedingungen nachprüfbar eingehalten werden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Schließt sich der beabsichtigte Geltungsbereich unmittelbar an den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder an den beplanten Bereich nach § 30 Abs. 1 oder 2 an?	x	
b	Entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	x	
c	Soll im Geltungsbereich ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden (WR oder WA)?	x	
d	Liegt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglichte Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO unter einem Wert von 10.000 m ² ?	x	
e	Erfolgt der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 und ist der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 erreichbar?	x	

a) Schließt der Geltungsbereich unmittelbar an den Innenbereich an?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB an. Demnach sind innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist, was für den Geltungsbereich zutrifft. Darüber hinaus ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die dichte Heckenstruktur als Abgrenzung im Norden und das Angrenzen an den Innenbereich im Westen bildet der Bebauungsplan eine städtebauliche Einheit mit dem bestehenden Ortsteil. Die Planung wirkt dadurch auch einer Zersiedelung entgegen.

b) Ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben?

Eine Alternativenprüfung (siehe Kapitel 1.6) im Ortsteil Dippach hat ergeben, dass sämtliche im Flächennutzungsplan vorgesehene Bauflächen bereits bebaut sind oder nicht zur Verfügung stehen. Da in dem kleinen Ortsteil seit vielen Jahren kein Baugebiet mehr ausgewiesen wurde, der Bedarf insbesondere bei jungen einheimischen Nachfahren jedoch groß ist, möchte der Markt Burgebrach hier in naher Zukunft in bedarfsgerechtem Maße Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

Dennoch wird mit den Schutzgütern Fläche und Boden sorgsam umgegangen, was sich durch die Festsetzung der bebaubaren Fläche und dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) bemerkbar macht.

c) Soll ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet sein?

Für das neue Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Rahmen der Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen, sodass nur Wohnnutzung und wohnähnliche Betreuungseinrichtungen, sowie die damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Infrastruktur, möglich sind.

d) Liegt die ermöglichte Grundfläche unter einem Wert von 10.000 m²?

Die zulässige Grundfläche beträgt unter einem Hektar. Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist möglich über:

- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche oder
- die voraussichtlich versiegelte Fläche bei der Durchführung des Bebauungsplans, falls eine Größenfestsetzung nicht erfolgt ist.

Fläche allgemeines Wohngebiet:	4.841 m ²
Grundflächenzahl:	0,4
Zulässige Grundfläche:	1.936,4 m ² < 10.000 m ²

e) Werden die Fristen für die Durchführung des Verfahrens eingehalten?

	Datum	Frist	Frist eingehalten
Aufstellungsbeschluss	26.07.2021	31.12.2022	ja
Satzungsbeschluss	26.10.2021	31.12.2024	ja

Da die Randbedingungen der Planung vor dem Beginn der Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange sorgfältig geprüft wurden wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Stellungnahmen keine maßgeblichen Einwände eingehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange endet am 01.10.2021. Der Satzungsbeschluss wurde am 26.10.2021 gefasst.

Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Von folgenden Punkten kann abgesehen werden:

Einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.3.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 6.186 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Mönchsambach):

Teilweise betroffen: 1179, 1180



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernViewer)



geplantes Baugebiet mit Blick von der südl. Straße



Geplantes Baugebiet mit Blick von Osten

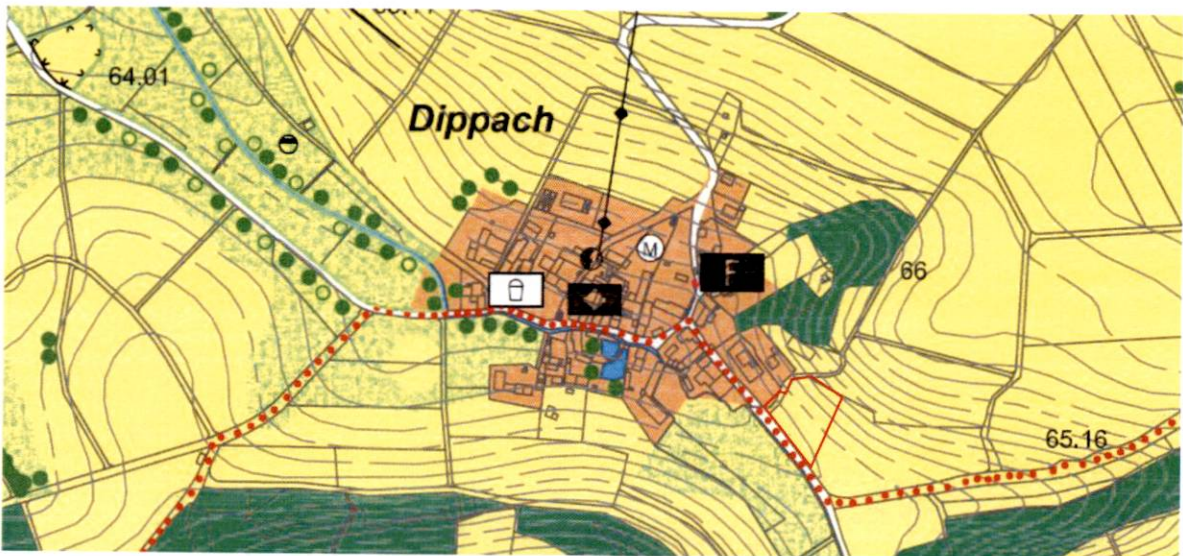
1.3.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt:	6.184 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet:	4.840 m ²	78,3 %
Straßenverkehrsfläche:	587 m ²	9,5 %
Verkehrsbegleitgrün:	56 m ²	0,9 %
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen:	30 m ²	0,5 %
Öff. Grünfläche für Regenrückhaltung:	671 m ²	10,8 %

1.4 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Der Markt Burgebrach verfügt über einen wirksamen FNP/LSP. Die derzeit wirksamen, gemeindlichen Planungsabsichten für die Flächen der vorliegenden Bauleitplanung sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.



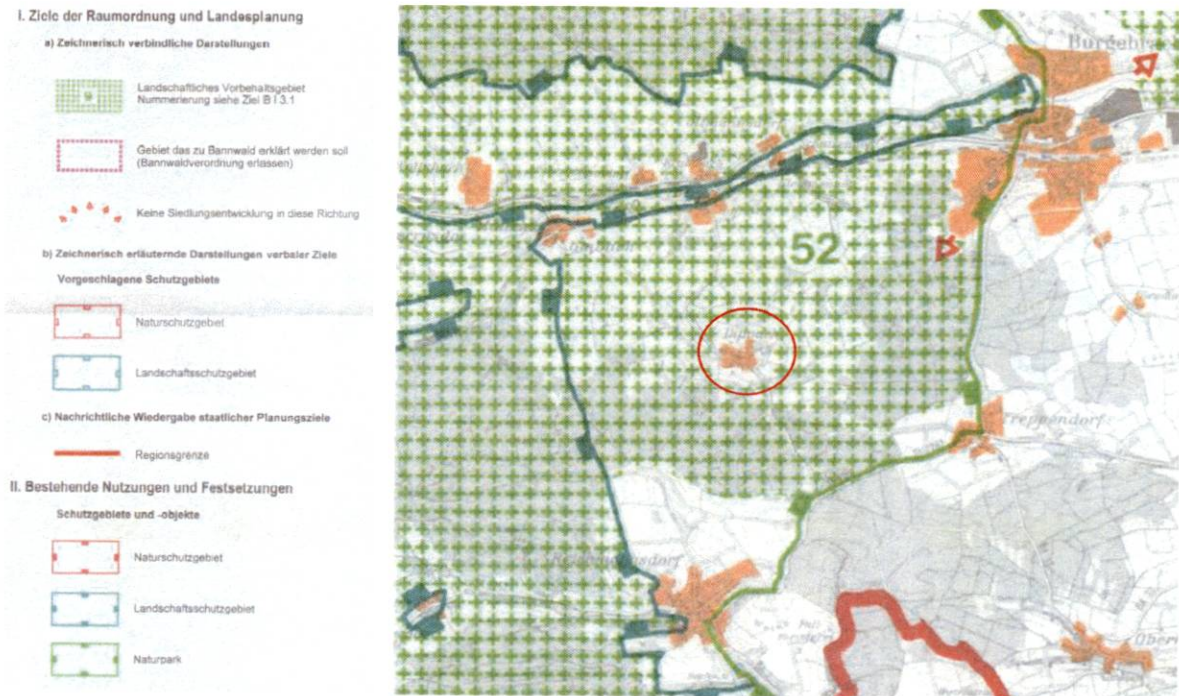
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Markt Burgebrach)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche in Dippach noch nicht als Baufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Ortsteiles, da derzeit keine alternativen Bauflächen zur Verfügung stehen. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.4.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Themenkarte Landschaft und Erholung

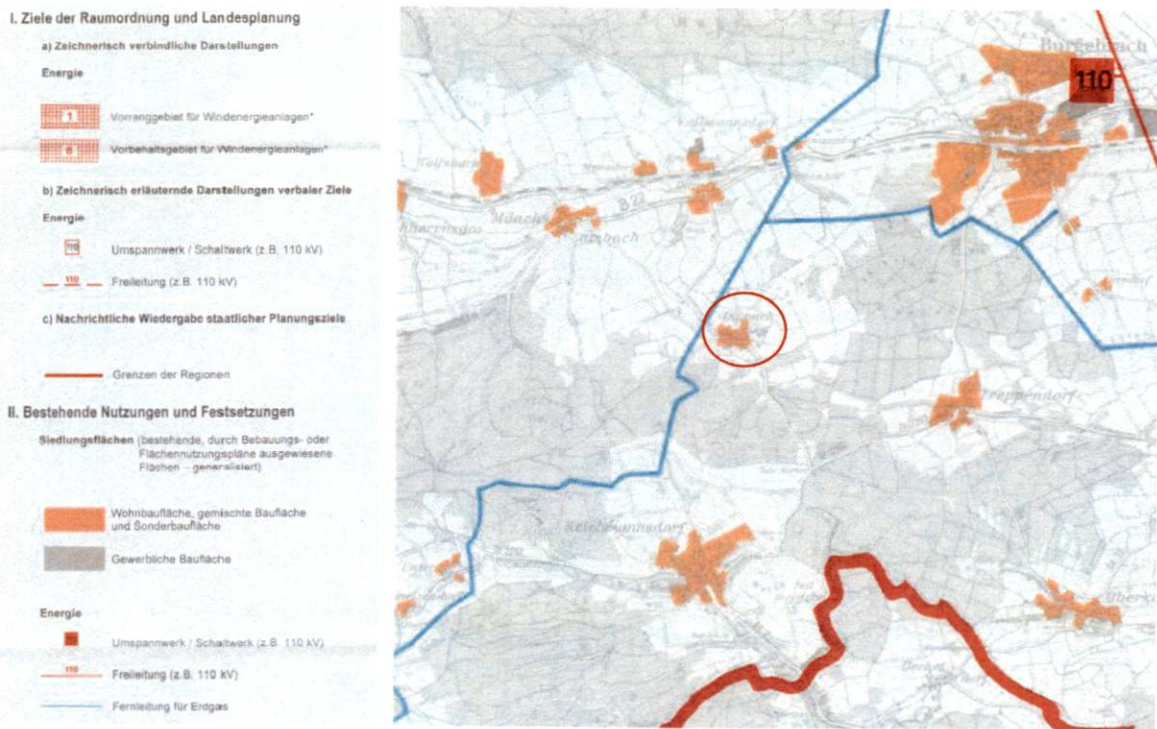
Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Oberfranken-West (Karte Landschaft und Erholung; Stand 26.06.2003) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 52, einem Teil des Gebietes Naturpark Steigerwald, liegt. Der Ortsteil Dippach liegt deutlich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Steigerwald. Von dem geplanten Bebauungsplan ausgehende, negative Auswirkungen, sind jedoch nicht zu erwarten.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Oberfranken-West – Karte Landschaft und Erholung

Themenkarte Siedlung und Versorgung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Oberfranken-West (Karte Siedlung und Versorgung; letzter Stand vom 10.07.2002) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich keine Gebiete oder Leitungen von Versorgungseinrichtungen berührt. Für die ca. 400 m entfernte Fernleitung für Erdgas westlich des Ortsteiles ergeben sich aus der Planung des neuen Baugebietes keine Beeinträchtigungen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Oberfranken-West – Karte Siedlung und Versorgung

1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Mittelbrach (dunkelblau) und nahegelegenes Trinkwasserschutzgebiet Büchelberg (hellblau) (Quelle: BayernViewer)

In unmittelbarer Umgebung von Dippach befindet sich kein größeres Gewässer, sodass sich das am nächsten gelegene, festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mittelebrach in einer Entfernung von ca. 1,5 km nördlich des Geltungsbereiches erstreckt deshalb keine Gefahr für die überplante Fläche darstellt.

Das Trinkwasserschutzgebiet in Büchelberg befindet sich in einer Entfernung von mehr als 3,5 km. Von der Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Wassersensible Bereiche



Wassersensibler Bereich um die Dippach
(Quelle: BayernAtlas)

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasserereignisse sind auch wassersensible Bereiche bei der Bewertung von Baufläche zu berücksichtigen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Dippach ist insbesondere im Bereich der Dippach gefährdet, die überplante Fläche liegt jedoch außerhalb des wassersensiblen Bereiches.

Kartierte Biotope und Ökoflächen



Biotopkartierung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und Naturparks Steigerwald
(Quelle: BayernAtlas)

An den Planbereich grenzt im Norden direkt das kartierte Biotop „Bewaldeter Steinbruch bei Dippach“ an. Da auch darauf geachtet wird, dass die an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang verlaufenden Heckenzüge erhalten bleiben, sind keine negativen Auswirkungen auf die kartierten Grünzüge zu erwarten.

Der gesamte Ortsteil befindet sich jedoch inmitten des Naturparks Steigerwald, welcher sich im Westen bis zum Hauptort Burgebrach erstreckt. Naturparke sind gem. § 27 BNatSchG großräumige Kulturlandschaften, in denen der Schutz und die Erhaltung der Biotop- und Artenvielfalt stark mit der Erholungsfunktion der Landschaften für den Menschen verbunden sind. In ihnen werden umweltverträgliche Landnutzungen unterstützt. Der Bebauungsplan „Steinrödel Dippach“ und die damit verbundene Bebauung haben dabei jedoch keinerlei negativen Einfluss auf den Naturpark.

1.4.4 Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmal sind in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Bamberg) oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

1.4.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde Burgebrach ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Lisberg, Walsdorf, Stegaurach, Frensdorf, Pommersfelden, Mühlhausen, Schlüsselfeld, Burgwindheim, Schönbrunn i. Steigerwald) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt oder tangiert werden.

1.5 Bedarfsnachweis

Dem Markt Burgebrach liegen seit längerem konkrete Bauanfragen für Dippach vor. Die Anfragen stammen alle von der nachwachsenden Bevölkerung aus den Ortsteilen der Gemeinde, welchen Wohnfläche zur Verfügung gestellt werden soll, um konstante Einwohnerzahlen, auch in den kleineren Ortsteilen, zu sichern und damit einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegenzuwirken.

Im Rahmen ihres kommunalen Flächenmanagements und eines langfristigen Siedlungskonzepts, unterstützt die Gemeinde Burgebrach insbesondere in den kleineren Ortsteilen Bauvorhaben junger Familien mit dem weiteren Ziel einer nachhaltigen Festigung der dörflichen Besiedlungsstruktur.

Freie Baugrundstücke stehen in Dippach nicht zur Verfügung. Zwar gibt es innerhalb des Ortsteiles einige größere Freiflächen, diese befinden sich jedoch allesamt in Privatbesitz, werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Gemeinde ist grundsätzlich in allen Ortsteilen am Erwerb von unbebauten Flächen und Leerständen interessiert, um diese für Bauinteressenten verfügbar zu machen. Bisherige Anfragen bei Eigentümern waren jedoch erfolglos.

Die Einwohnerzahl von Dippach ist innerhalb der letzten Jahre deutlich gesunken. 2018 lebten ca. 77 Einwohner in dem kleinen Ortsteil, innerhalb des Jahres 2020 ist die Zahl von zwischenzeitlich 74 (Juni) sogar auf 66 Einwohner (Dezember) gesunken. Dies entspricht einer Abnahme der Bevölkerung um 15 % innerhalb von 2 Jahren. Für die nachwachsenden Generationen sollen jetzt kurzfristig mehrere neue Bauplätze ausgewiesen werden, um die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren konstant zu halten und nachwachsenden Generationen die Möglichkeit zu bieten, sich langfristig in ihrem Heimatort niederzulassen. Damit wird einer Abwanderung der Nachkommen einheimischer Familien entgegengewirkt und die Einwohnerzahl wieder leicht angehoben.

Durch die Lage des Geltungsbereiches wird im Osten für eine Ortsabrundung gesorgt. Diese wird durch die Ortsrandeingrünung auch optisch untermauert.

1.6 Alternativenprüfung

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde von der Gemeinde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Da sich alle größeren, freien Flächen im Ortsteil in Privatbesitz befinden und der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen und auch nur noch kleinere, im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Bauflächen unbebaut sind, muss eine neue Fläche ausgewiesen werden, um den interessierten Bürgern Bauplätze zur Verfügung stellen zu können.

Anhand der oben genannten Randbedingungen ist die Erweiterung des Ortsteiles Dippach begrenzt. Im Süden verläuft die Dippach, deren Wasser bei Starkregen über die Ufer treten kann (siehe wassersensible Bereiche). Aufgrund der Lage innerhalb des Naturparkes Steigerwald sind darüber hinaus vorhandene Biotopstrukturen und Gewässer vorrangig zu schützen. Aufgrund dessen ist eine Ausdehnung in nordöstliche und süd-/ südwestliche Richtung nicht möglich.

Aufgrund der Besitzverhältnisse weiterer landwirtschaftlicher Flächen in dem Ortsteil bietet sich derzeit nur die Erweiterung auf Flur-Nr. 1180 an. Hier wird die schmale, bestehende Straße so ausgebaut, dass hierüber ein Anschluss an die neue Stichstraße möglich ist.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Bauliche Nutzung

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Ortsteil Dippach hoch ist, die nötigen Bauflächen allerdings nicht vorhanden sind, muss die Gemeinde neue Flächen ausweisen, um die nachwachsenden Generationen auch langfristig in der Gemeinde zu binden.

Für die Grundstücke wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche beläuft sich auf ca. 4.841 m². Je Wohn-/ Hauptgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

Bestimmungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO:

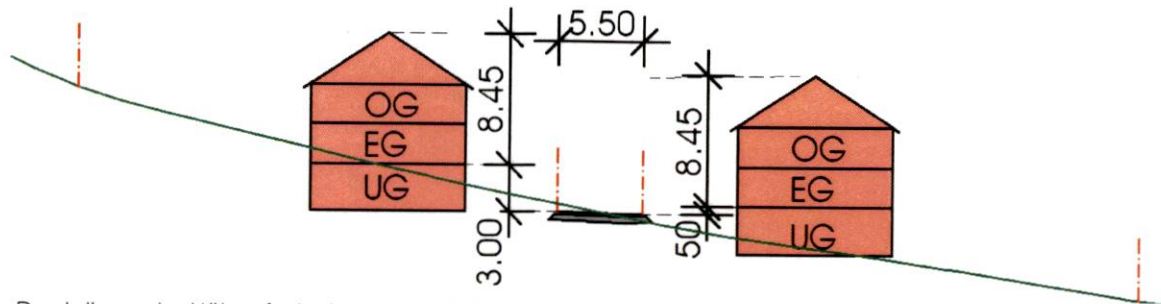
- | |
|--|
| <p>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wohngebäude,2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none">1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,3. Anlagen für Verwaltungen,4. Gartenbaubetriebe,5. Tankstellen. |
|--|

Die aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, um den Charakter des Ortes zu bewahren. Dadurch sollen die wenigen verfügbaren Bauflächen des kleinen Ortsteils für interessierte Nachkommen einheimischer Familien und ihren Wunsch vom Einfamilienhaus gesichert werden. Darüber hinaus wird sowohl ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, als auch damit verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen vermieden.

Auf den Grundstücken sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgelegt, wodurch die großzügigen Grundstücke ausreichend Platz für eine Bebauung zulassen.

Zudem wird die Gebäudehöhe auf maximal 8,75 m, bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RF EG), begrenzt. Der Erdgeschossrohfußboden darf dabei bei den Grundstücken 1, 5 und 6 maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen, bei den Grundstücken 2, 3 und 4 maximal 3,0 m. Die Bezugspunkte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Durch die Höhenfestsetzung wird trotz des starken Hanges eine wirtschaftliche Bauweise gewährleistet und eine geordnete Höhenentwicklung gesichert. Der nachfolgende Schnitt mit Darstellung des natürlichen Geländes und der Höhenfestsetzungen verdeutlicht dies.

GELÄNDESCHNITT MIT HÖHENFESTSETZUNGEN



Darstellung der Höhenfestsetzungen mit Schnitt durch das natürliche Gelände (grün) [Quelle: VMB AG]

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

2.1.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen nötig, 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 min. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten und eine Grundfläche von insgesamt 15 m² nicht überschritten wird.

2.1.3 Geländeanpassungen

Um den Charakter des Ortes zu bewahren und gleichzeitig eine wirtschaftliche Bauweise zu gewährleisten, werden bezüglich Auffüllungen und Abgrabungen folgende Festsetzungen getroffen:

- Gegenüber dem Urgelände darf an den seitlichen Grundstücksgrenzen maximal eine Differenz von 1,00 m durch Geländeanpassungen überwunden werden. Die Höhendifferenz muss hier durch natürliche Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden oder durch Stützwände abgefangen werden. Stützmauern (in Form von Gabionen, Natursteintrocken- oder Betonmauern) sind hier nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Die Höhendifferenz an der vorderen Grundstücksgrenze, gegenüber dem Fahrbahn- oder Gehwegrand, darf ebenfalls maximal 1,00 m betragen und ist als natürliche Böschung oder mittels Stützwand abzufangen.
- Auf den Grundstücken 1, 5 und 6 ist das natürliche Gelände entlang der Gemeindeverbindungsstraße auf einer Breite von mindestens 2,0 m beizubehalten, erst dann sind Einfriedungen oder Abstützungen zulässig. Stützmauern dürfen hier eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke 2, 3 und 4, sowie entlang der bestehenden Anliegerstraße, sind Abstützungen bis zu einer Höhe von 2,00 m in Form von Gabionen, Natursteintrocken- oder Betonmauern zulässig.

Bei Auffüllungen ist darauf zu achten, dass nur unbelastetes Material (LAGA-Zuordnung Z0) eingebaut wird.

2.1.4 Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind 2 Stellflächen nachzuweisen, um zugeparkten Anwohnerstraßen entgegenzuwirken.

Vor den Garageneinfahrten sind mindestens 5,00 m tiefe Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, vor Carports oder sonstigen Stellplätzen mindestens 3,00 m. Dadurch wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs positiv beeinflusst.

2.1.5 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um den optischen Charakter des Ortes zu stärken, werden hinsichtlich der Einfriedungen folgende Festsetzungen getroffen:

- Grenzständige Einfriedungsmauern (inkl. Sockelmauern) sind unzulässig. Zaunsockel sind nur entlang der Straßenbegrenzung bis zu einer Höhe von 0,20 m (ab OK Straßenverkehrsfläche) zulässig
- Zäune dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinien eine Gesamthöhe von 1,20 m (einschl. max. 20 cm Sockel) nicht überschreiten. Tore 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 grenzständiger Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. 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.
- Stützmauern entlang der südlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße und der westlich gelegenen Anliegerstraße sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zwischen den einzelnen Grundstücken und zur neuen Erschließungsstraße sind Abstützungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.
- Entlang der südlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße müssen Stützmauern, sowie Einfriedungen einen Abstand von mindestens 2,0 m zum Fahrbahnrand aufweisen.

Hinsichtlich der Dachform gilt für Wohn-/Hauptgebäude, Garagen/Carports und sonstige untergeordnete Nebenanlagen eine Dachneigung von mindestens 18°. Zulässig sind nur Sattel- (SD), Zelt- (ZD) und Walmdächer (WD). Zusätzlich können Dächer von Garagen, Carports oder untergeordneten Nebenanlagen auch als abgeschleppte Pultdächer oder Flachdächer ausgeführt werden. Flachdächer müssen in diesem Fall jedoch mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z.B. als Sedumbegrünung in Form einer Anspritzbegrünung) versehen werden.

Als Dacheindeckung sind nur rot- oder grau- bis schwarzgetönte, nicht glänzende (z.B. glasierte) Materialien zulässig. Metaldacheindeckung jeder Art sind nur für Nebenanlagen zulässig.

Bei der Montage von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien auf Dächern gilt, dass davon ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden sind.

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

2.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die neue Erschließungsstraße für die sechs Grundstücke ist als Stichstraße mit Wendeanlage, ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug, und Anschluss an die bestehende Anliegerstraße im Westen geplant, die im Rahmen der Straßenplanung auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut wird. Um eine Verkehrsberuhigung und den Begegnungsverkehr von Müllfahrzeug und PKW auch im Baugebiet zu ermöglichen, wird die Ausbaubreite der Stichstraße auf 5,50 m festgelegt.

Beidseits der auszubauenden Anliegerstraße wird eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt, um hier Geländeangleichungen vornehmen zu können.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil verfügt nicht über einen Anschluss an die gemeindliche Kläranlage. Deshalb muss die Entwässerung der Grundstücke in dem Ortsteil über private Kleinkläranlagen gewährleistet werden. Für das neue Baugebiet „Steinrödel Dippach“ hat sich die Gemeinde für eine zentrale Kleinkläranlage ausgesprochen, welche auf der gekennzeichneten Fläche im Bebauungsplan realisiert wird. Durch die Lage der Fläche an der südlichen Gemeindeverbindungsstraße ist ein Entleeren und Warten der Anlage ohne große Beeinträchtigung der Anlieger und des Straßenverkehrs möglich.

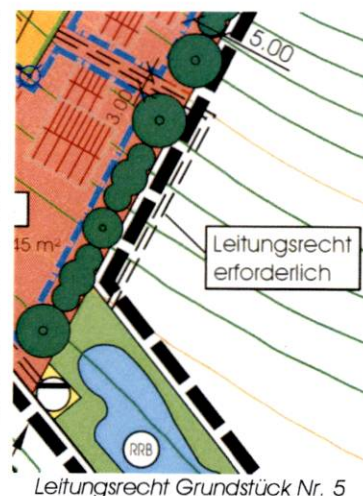
Bei der Behandlung des häuslichen Schmutzwassers mittels mechanisch-biologischer Kleinkläranlage sind die für den Ortsteil bekannten „abwassertechnischen Anforderungen an die Entwässerung von Einzelbauvorhaben“ zu beachten. Der Ablauf der Kleinkläranlage erfolgt gemeinsam mit dem Ablauf des Regenrückhaltebeckens über einen gemeinsamen Kanal, der das Wasser über eine Einleitungsstelle in den Vorfluter einleitet.

Bei der durch das Baugebiet zunehmenden Belastung des Gewässers Dippach sind die Anforderungen an die Einleitung fortzuschreiben und Kleinkläranlagen der Reinigungsstufe N vorzusehen.

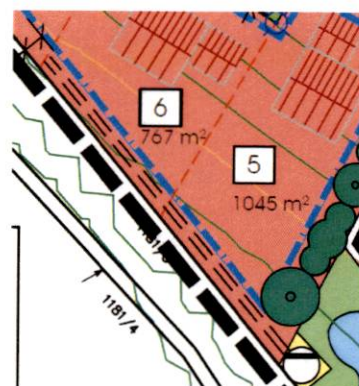
Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird generell empfohlen, Regenwasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken in Sammelbehältern (Behälter aus Beton/ Kunststoff, Rigolen oder Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser, zum Beispiel für die Gartenbewässerung zu nutzen oder zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über einen Oberflächenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken geleitet. Dieses kann das Niederschlagswasser der Baugrundstücke, sowie der Verkehrsfläche aufnehmen und teilweise versickern oder zeitverzögert in die Dippach weiterleiten, die auf der anderen Straßenseite verläuft.

Um sowohl das Schmutzwasser zur zentralen Kleinkläranlage als auch das Oberflächenwasser zum Regenrückhaltebecken ablaufen zu lassen, sind verschiedene Leitungsrechte notwendig. Grundsätzlich gilt im Bereich der dargestellten Leitungsrechte, dass keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Bestand, den ordnungsgemäßen Betrieb und die Wartung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Die Leitungen werden unterirdisch verlegt.

Die Leitungen der nördlichen Grundstücke verlaufen zunächst auf Grundstück Nr. 5, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Baugrenze wurde hier um 3,0 m von der Grundstücksgrenze weg versetzt, um eine Bebauung der entsprechenden Leitungsbereiche auszuschließen. Eine Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze ist jedoch unter Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen möglich. Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft dieses Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Nr. 5 auf der landwirtschaftlichen Fläche mit Flur-Nr. 1180 nach Süden zu den entsprechenden Flächen (siehe Abbildung rechts). Der genaue Verlauf des Leitungsrechtes auf dieser Fläche ist vor Baubeginn mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen und deshalb außerhalb des Geltungsbereiches lagemäßig nicht bindend. Eine landwirtschaftliche Nutzung bleibt durch die unterirdische Verlegung der Leitungen weiterhin bis zur Grenze des Geltungsbereiches möglich.



Von Grundstück Nr. 1 aus müssen die Abwasserleitungen über den laut Festsetzung Nr. 9 freizuhaltenen, 2,0 m breiten Streifen entlang der Gemeindeverbindungsstraße durch Grundstück Nr. 6 und 5, sowie die Leitungen von Grundstück Nr. 6 durch Grundstück Nr. 5 hindurch, zur zentralen Kleinkläranlage bzw. bis zum Regenrückhaltebecken verlaufen. Auch hier sind Leitungsrechte auf den Grundstücken 5 und 6 notwendig (siehe Abbildung rechts).



Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über eine neue Stichleitung mit Anschluss an die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Auracher Gruppe. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Gemeinde Burgebrach wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Kabel sollen nach Möglichkeit im Gehwegbereich verlegt werden. Von der Deutschen Telekom AG wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen können über die Zufahrtsstraße zum Baugebiet geführt werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Falls Kosten für die Sicherung / Änderung oder Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien anfallen, werden die Träger des Vorhabens dazu verpflichtet diese zu übernehmen.

2.3 Natur, Umwelt, Denkmaldaten

2.3.1 Ortsrandeingrünung

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf einem 5,00 m breiten Streifen auf Privatgrund eine Ortsrandeingrünung anzulegen, um das Gebiet optisch in den Ortsteil einzubinden und die Ortsabrundung auch optisch zu untermalen. Der Grünzug ist als durchgängige, lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (ca. 25 % Großgehölze und 75 % freiwachsende Hecke ggf. Streuobst) umzusetzen.

2.3.2 Durchgrünung der Grundstücke

Um eine Durchgrünung der Grundstücke zu erreichen ist pro angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18-20 cm, aus extra weitem Stand) zu pflanzen.

Die Verwendung von Koniferen ist bei der privaten Grundstückseingrünung unzulässig. Es sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu verwenden. Zu den naturraumtypischen Laubbäumen und Straucharten zählen beispielhaft folgende Pflanzen:

Naturraumtypische Laubbäume	Naturraumtypische Straucharten	
Spitzahorn	Feldahorn	Kriechende Rose
Feldahorn	Haselnuss	Hundsrose
Weißbirke	Roter Hartriegel	Blaugrüne Rose
Hainbuche	Zweiggriffiger Weißdorn	Weinrose
Wildbirne	Eingriffiger Weißdorn	Kreuzdorn
Stieleiche	Haselnuss	Schwarzer Holunder
Traubeneiche	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Vogelbeere
Eberesche	Heckenkirsche	Schwarzdorn
Winterlinde	Liguster	Wolliger Schneeball

Hinsichtlich Pflanzungen an Grundstücksgrenzen regelt sich die Zulässigkeit nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. In diesem Zusammenhang wird auf die Informationen des Bayerischen Justizministeriums in dessen Broschüre „Rund um die Gartengrenze“ hingewiesen.

2.3.3 Nicht überbaute Flächen

Mit Ausnahme von Terrassenflächen sind sonstige zu befestigende Flächen (Grundstückzufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung o.ä.) in teilversickerungsfähigen herzustellen. Terrassenflächen können z.B. mit Betonpflaster/-platten, Klinker, Fliesen, Naturstein-, Holzbelägen o.ä. befestigt werden.

Stein- bzw. Schottergärten/-flächen, also die flächige Ausführung/ Andeckung mit Sanden, Splitten, Kiesen, Schotter oder sonstiger natürlicher Mineralgemischen, sind gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig erklärt. Eine Ausnahme hiervon bilden Sandspielkästen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

2.3.4 Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bodengeschichtliche Funde bei Erdarbeiten zutage treten, so ist dies das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu melden (Meldepflicht).

2.4 Klima- und Immissionsschutz

2.4.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch der Gemeinde Burgebrach legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Schonung der natürlichen Ressourcen ausdrücklich empfohlen. Die Anordnung der Sonnenkollektoren sind dabei in den

Dachflächen symmetrisch anzuordnen. Durch geeignete Maßnahmen bzw. entsprechende Ausrichtung ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf den naheliegenden Straßen durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht geblendet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStG). Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

2.4.2 Immissionsschutz

Auf die direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und die damit verbundenen Immissionen (Geruch, Lärm, etc.) wird hingewiesen.

Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluffführungen, 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 die Gemeinde im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

2.5 Allgemeine Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung einzuhalten sind.

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

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

3 UMWELTBERICHT

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

4 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.07.2021
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020) m.W.v. 30.06.2021
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)