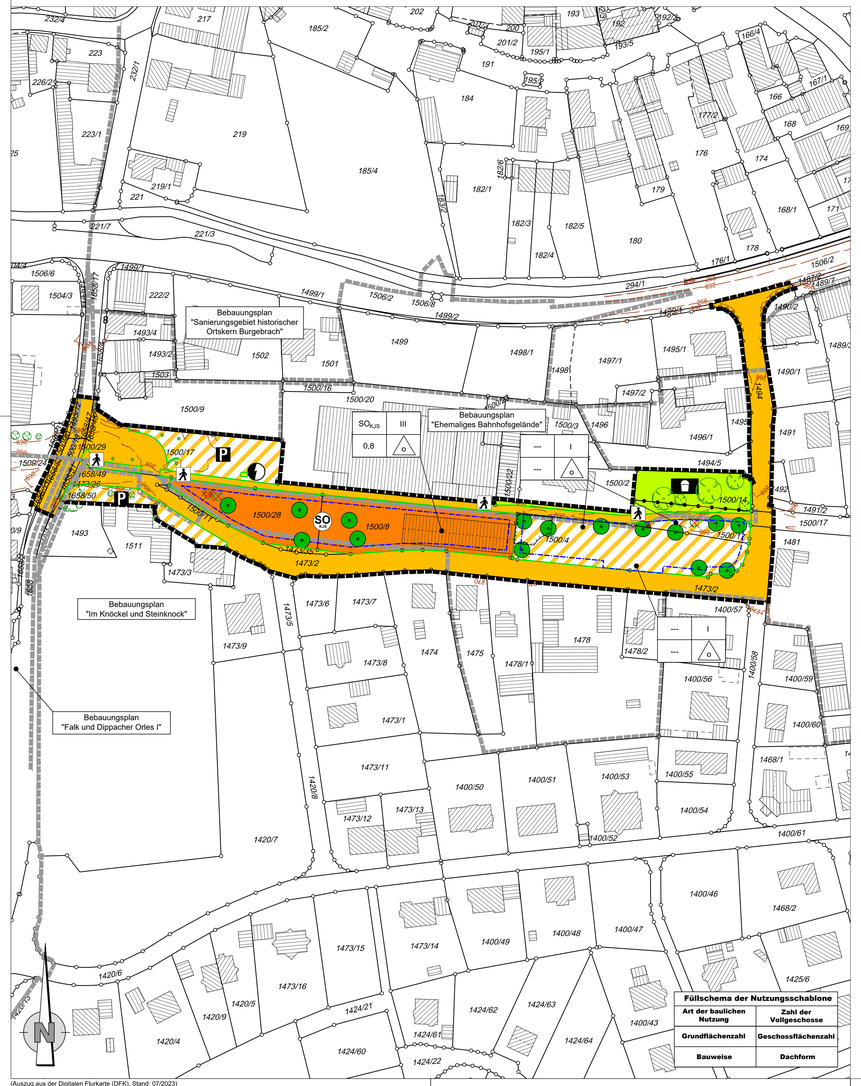
Markt Burgebrach

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lagerhausstraße", mit 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ehemaliges Bahnhofsgelände", mit 4. Änderung Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Historischer Ortskern Burgebrach" und mit 4. Änderung Bebauungsplan "Im Knöckel und Steinknock"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK), Stand: 07/2023)

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Burgebrach beschließt den von der Ingenieurakticngesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Lagerhausstraße", mit 1. Änderung vorhabenbezogener BBP/GOP "Ehemaliges Bahnhofsgelände", mit 4. Änderung BBP "Sanierungsgebiet Historischer Ortskern Burgebrach" und mit 4. Änderung BBP "Im Knöckel und Steinknock" in der Fassung vom 05.11.2024 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

das Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
die Planzeichenverordnung	(PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Kultur/Jugend/Soziales" (SO_{LIS}), § 11 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z. B. III — Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG), § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Verkehrsflächen

Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Rad- und Fußweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Mobilstation", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P — Öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Parkplatz (P)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Trafostation/Elektrizität" , § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

6. Grünflächen

Öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Straßenbegleitgrün, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Spielplatz", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Rodung von Bestandsgehölzen zulässig, sofern bautechnisch notwendig

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der bes. Zwb. "Kultur/Jugend/Soziales" ("SO_{LIS}", § 11 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die max. zulässige GRZ im "SO_{LIS}" wird mit 0,8 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 Im "SO_{LIS}" sind max. drei (III) VG und innerhalb der öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Mobilstation" nur ein (I) VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.3 Die max. zulässige Höhe der OK RFB EG im "SO_{LIS}" wird mit 0,50 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB). Hierfür wird folgender unt. HBP definiert: Höhe fertige OK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Festgesetzt wird die offene (o) Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.4 Verkehrsflächen
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen sowie öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Parkplatz" bzw. mit der bes. Zwb. "Mobilstation" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Im Bereich der "Mobilstation" ist die Errichtung von Bushaltestellen (mit Fahrgastunterständen, Fahrgastinformationssystemen), eines Umsteigeparkplatzes (inkl. Behinderten-, Carsharing- und E - Lade - Parkplätzen), von überdachten, (auch abschließbaren) Fahrradabstellanlagen, von abschließbaren E - Bike - Ladefächern, einer Radservicenlage und von Toiletten zulässig.

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstückes mit der Fl.- Nr. 1500/17 (Gemarkung Burgebrach) werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Trafostation/Elektrizität" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Für alle neuen Leitungen/Kabel gilt die unterirdische Verlegeweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

1.7 Grünflächen
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Straßenbegleitgrün/Siedlungsflächendurchgrünung" bzw. öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Spielplatz" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.8.1 Alle im Bereich der öffentl. Grünfläche mit der Zwb. "Spielplatz" bestehenden Gehölze (Bäume, Hecken) sind zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB) und insbesondere während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln zu schützen. Die Rodung des übrigen, im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestandes ist nur zulässig, wenn dieser aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. beim Bau von Gebäuden, Straßen, Stellplätzen, Wegen) stört und die Rodung dann tatsächlich unvermeidbar ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.8.2 Innerhalb der "SO" - Fläche sind mindestens (mind.) fünf kleinkronige, standortgerechte, stadtklimagerechte Laubbäume mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand); innerhalb der öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Mobilstation sind mind. zehn Laubbäume (Anforderungen wie vorbeschrieben) zu pflanzen. Die sich aus diesen Festsetzungen ergebende, neu anzupflanzende Baumanzahl mindert sich im Verhältnis 1 : 1 um die Anzahl der Bestandsbäume, die auf dem jeweiligen Baugrundstück planerisch berücksichtigt und erhalten werden.

1.8.3 Die Verwendung von Koniferen bei der Ein-/Durchgrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als Insektenweide/-nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Abstandsflächen
Für die im Bereich der öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Mobilstation" zulässigen Baukörper gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die jeweiligen Baugrenzen definiert.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Flach- (FD) und Pultdächer (PD) von Haupt- und Nebengebäuden (inkl. Garagen/Carports) sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Anspritzbegrünung, Sedum-Sprossensaat) auszuführen. Metalldacheindeckungen sind sowohl im Bereich von Haupt- als auch von Nebengebäuden unzulässig; hiervon ausgenommen sind Verblechungen im Bereich von Attiken. Dacheindeckungen sind in den Farbtönen Rot oder Grau bis Schwarz mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen.

2.2.2 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

2.3 Fassadengestaltung
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben, die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.2 gilt analog. Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, vergiaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung aufgeklebter Vogelsilhouetten ist unzulässig.

2.4 Nicht überbaute Flächen

2.4.1 Ausschließlich hoch beanspruchte Grundstücksteilflächen (z. B. Be-, Entlade-, Anlieferzonen, Fahrgassen zwischen Stellplatzreihen, Grundstückszufahrten, Flächen für Mülsammelstellen, Lager-/Abstellflächen) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Fahrrad-/Pkw - Stellplätze, Gebäudevorflächen/-eingangsbereiche und Fuß-/Verbindungswege sind in (teil-) versickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betopflaster, Betonpflaster mit Splitt-/Rasenfugen, wassergebundene Bauweisen).

2.4.2 Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen sind für Flora/Fauna als Lebensraum bedeutsame Flächen im Sinne intensiv/artenreich gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum) sowie Sandspielflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

2.5 Beleuchtung
Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zwb., der Baugrundstücke und von Hauptgebäuden (Akzentbeleuchtung) gelten folgende Vorgaben: Zu verwenden sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum). Für Akzentbeleuchtungen sind intelligente Vorschaltgeräte zu verwenden, die vor Ort eingedimmt werden können; ergänzend sind eine Nachtabschaltung sowie gerichtetes Licht mit genau abgestimmtem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung vorzusehen. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen ist.

2.6 Genehmigungsfreistellungsverfahren
Die Anwendbarkeit der Genehmigungsfreistellung wird gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für die Flächen des "SO_{LIS}" ausgeschlossen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeines
Die Ausführungen der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 10 (Umweltbezogene Belange) und 11 ("Immissionsschutz") sind zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.2.

4. Abstandsflächen
Für das "SO_{LIS}" gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5. Artenschutz
Die in Kap. 12 (Artenschutzrechtliche Belange) der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Umsetzung und Einhaltung sind über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren und sicherzustellen (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB), sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht.

6. Sonstige Satzungen
Auf das kommunale Satzungsrecht wird hingewiesen. Dessen Vorgaben sind zu beachten.

7. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen
Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und im Fachguten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im provisorischen Rathaus des Marktes Burgerbach (Zimmer 12, Lagerhausstraße 8, 96138 Burgebrach) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

IV. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude

1537 — Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

237 — Höhenschichtlinien (Quelle: Bayern Atlas Plus)

Anpflanzung von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag)

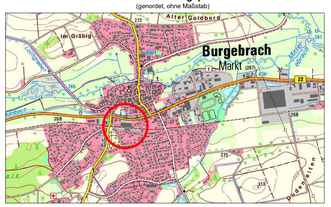
VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bauleitpläne (mit Bezeichnung der jeweiligen Plantitel)

VII. KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung von Flächen, bei denen ein Bodenaustausch erforderlich wird/vorgesehen ist, § 9 Abs. 5 Nr. 3 und 6 BauGB

Übersichtslageplan
(generdet, ohne Maßstab)



Markt Burgebrach

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lagerhausstraße", mit 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ehemaliges Bahnhofsgelände", mit 4. Änderung Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Historischer Ortskern Burgebrach" und mit 4. Änderung Bebauungsplan "Im Knöckel und Steinknock"

Entwurfsverfasser:
Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
BERATENDE INGENIEURE
179 374

Vorentwurf:	10.10.2023
Entwurf:	09.04.2024
Satzung:	05.11.2024

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 07.12.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 07.06.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2024 wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 07.06.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.11.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.11.2024 als Satzung beschlossen.
Markt Burgebrach, den 06.11.2024
(Siegel)
1. Bürgermeister Johannes Mißkowitsch
Erster Bürgermeister
Markt Burgebrach

7. Ausgefertigt:
Markt Burgebrach, den 14.03.2025
(Siegel)
1. Bürgermeister Johannes Mißkowitsch
Erster Bürgermeister
Markt Burgebrach

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 17.04.2025 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Burgebrach zur 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.
Markt Burgebrach, den 17.04.2025
(Siegel)
1. Bürgermeister Johannes Mißkowitsch
Erster Bürgermeister
Markt Burgebrach