I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Für den vorliegenden Bebauungsplan kommt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) zur Anwendung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für den vorliegenden Bebauungsplan kommt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2012 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) zur Anwendung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Für den vorliegenden Bebauungsplan kommt die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zur Anwendung.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Für den vorliegenden Bebauungsplan kommt die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) zur Anwendung.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Umgriffs der 2. Änderung des Bebauungsplans "Nordwest" wird festgesetzt:

MD-Gebiet — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	0,6
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	II

3. Bauweise, Baugrenzen (§22 f. BauNVO)

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.
Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer und deren Gestaltung

1.1 Dachform für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen

Als Dachform für Wohngebäude sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Flachdach (FD) und begrüntes Flachdach (BFD) zulässig.
Als Dachform für Garagen und Nebengebäude sind Flachdach, begrüntes Flachdach, Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig.

1.2 Dachneigung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen

Die zulässige Mindest- bzw. Maximal-Dachneigung beträgt bei

Satteldach	18° - 48°
Walmdach	18° - 40°
Pultdach	5° - 15°
versetztem Pultdach	5° - 30°
Flachdächern	0° - 5°

1.3 Dacheindeckung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen

Zulässig ist eine Dacheindeckung mit roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Ziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen, Titanzinkblech und extensiv begrünte Dächer.
Bei Hauptgebäude, die mit Flachdächern vorgesehen sind, ist auch eine Eindeckung mit Trapezblech möglich, wenn das Trapezblech nach außen nicht in Erscheinung tritt bzw. mittels einer Attika verdeckt ist. Bei Garagen und Nebengebäuden ist eine Eindeckung mit Trapezblech auch ohne Verdeckung durch eine Attika zulässig.
Wintergärten sind auch mit einer Glaseindeckung zulässig.
Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind nicht zugelassen.

2. Höhe der Gebäude

2.1 Die Firsthöhe der Wohngebäude (FH) wird auf max. 11,00 m, die Firsthöhe der Garagen (FH Ga) wird auf max. 7,50 m festgesetzt.
Als Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude wird die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Mitte des Firstes und der Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte des Firstes rechtwinklig und geradlinig auf die Fahrbahnkante festgesetzt.

2.2 Die Wandhöhe der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeaußenwand wird mit max. 8,0 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der geplanten Gebäude wird die Oberkante Straßenmitte Erschließungsstraße, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand auf die Fahrbahnkante, festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist der Durchstoßpunkt durch die Dachhaut an der Außenseite der Gebäudeaußenwand.
Für die rückwärtige, der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeaußenwand wird die sichtbare Höhe der Gebäudeaußenwand mit max. 6,0 m festgesetzt.
Die "sichtbare Höhe" der Gebäudeaußenwand bezieht sich auf das geplante Gelände.

2.3 Konstruktive Widerlager (Kniestöcke) dürfen in Kombination mit Dachaufbauten wie Gauben etc. eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
Ohne Dachaufbauten sind höhere Kniestöcke bis 100 cm möglich, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite der Außenwand.

3. Garagen, Stell- und Parkplätze

3.1 Vor sämtlichen Garagen bzw. Carports ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

3.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

4. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der anderweitigen Grundstücksgrenzen ist eine verfahrensfreie Errichtung einer Einfriedung mit den maximalen Höhen gemäß BayBO zulässig.
Die Verwendung von Maschendrahteinfriedungen ist entlang der Erschließungsstraße nicht gestattet.

5. Regenbewirtschaftung

5.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zuzuführen. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser über eine Regenrückhaltung gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Sowohl die Versickerungsanlage als auch die Regenrückhaltung sind unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik auszuführen.
Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Bad Kissingen zu stellen ist.

5.2 Die ggf. erforderliche Regenrückhaltung zur Schaffung von Retentionsraum ist wie folgt zu bemessen: Je angefangener 10 m² überbauter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 0,25 m³ herzustellen, mindestens jedoch 5 m³ (Retentionsraum ohne Dauerstau; Ablauf mit konstantem Abfluss von 0,01 l/s je 10 m² überbauter Fläche).

5.3 Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Sicker- bzw. Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Wasserrechtliche Hinweise

1.1 Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Mischsystem entwässert.

1.2 Bei Ableitung von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist (z. B. von Waschplätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

1.3 Das Ableiten von Grund-, Quell- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

1.4 Bei der Einleitung von Wässern in die Kanalisation sind Rückstausicherungen einzubauen. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

1.5 Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Schürfgruben empfohlen.

1.6 Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.

1.7 Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

2. Landwirtschaft

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung des Baugebietes ist u. a. möglich durch die Ausbringung von landwirtschaftseigenem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen (Immissionsbelastung durch Gerüche und Geräusche).
Die durch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten und die Freilandtierhaltung entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die durch die vorstehend genannten Maßnahmen entstehen können, sind zu dulden.

3. Brandschutz

Bei Gebäuden, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegt, ist eine Aufstellfläche gemäß den anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu schaffen.

4. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

5. Immissionsschutz

In Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung von Wärmepumpen/Klimageräten das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern vom September 2018 zu beachten (Anlage zur Begründung).
Darin wird u. a. folgendes geregelt:
a) Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Splitgeräte).
b) Die direkte Wärmepumpen-/Klimagerätaufstellung an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
c) Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung durch Reflektion und ist nicht zu empfehlen.
d) Freiräume in Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu Schallbrücken mit einer Schallpegelerhöhung.
e) Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der gültige Immissionsrichtwert dort um 6 dB(A) unterschritten wird.

6. Geltungsbereich

Das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans "Nordwest" wird dem Innenbereich zugeordnet. Die westlich des Planumgriffs befindliche Fläche wird als Außengebiet festgesetzt.

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen und Hinweisen

Nutzungsschablone

A	Art der baulichen Nutzung
B	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
C	Grundflächenzahl GRZ
D	Geschossflächenzahl GFZ
E	Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

z. B. II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
z. B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
z. B. (0,6) — Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
E — Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen - Randeingrünung

6. Flächen bzw. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf Fl. Nr. 4667 sind zur Ausbildung eines neuen Ortsrandes drei (Wild-)Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Der Standort ist innerhalb des Grundstücks frei wählbar.

Geeignet sind Obstbäume als Hochstämme (Mindestgröße: Hochstamm, STU 10 – 12 cm) in regionaltypischen Sorten und folgende Wildobstarten.

Walnuß	Juglans regia
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRB — Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung gemäß Punkt III., 5.
Auf den Grundstücken sind je angefangener 10 m² befestigte Fläche 0,25 m³ Regenrückhaltevolumen, mindestens jedoch 5 m³ anzulegen.
Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,01 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen. Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.

8. Sonstige Planzeichen

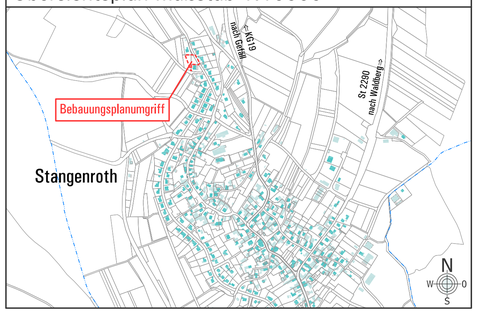
8.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.2 Hinweise

bestehende Neben- und Hauptgebäude
142/8 — best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE
0716	Fassung vom 14.11.2023	1	Begründung

MASSSTAB: 1: 1000

Bebauungsplan

	NAME	DATUM
ENTW.	Derra	März 23
GEZ.	Pfaff	April 23
GEPR.	Derra	Mai 23

VORHABEN:
Markt Burkardroth
Gemeindeteil Stangenroth
2. Änderung des Bebauungsplans "Nordwest"

LANDKREIS: Bad Kissingen

VORHABENSTRÄGER:
Markt Burkardroth
Am Marktplatz 10
97705 Burkardroth

26.05.2023 / 14.11.2023
DATUM

UNTERSCHRIFT

INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH GMBH
Schloßberg 3, 97486 Königsberg
Tel.: 09525 / 98293-0
Info@ise-ing.de www.ise-ing.de

14.11.2023
26.05.2023
DATUM

Jan-Michael Derra, B. Eng. Bauingenieurwesen

Markt Burkardroth
Gemeindeteil Stangenroth
Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Nordwest"
in der Fassung vom 14.11.2023

Der Marktgemeinderat des Marktes Burkardroth hat in der Sitzung vom 13.06.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Nordwest" gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 beteiligt.

Der Markt Burkardroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 14.11.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2023 als Satzung beschlossen.

Burkardroth, den 11. Jan. 2024

Daniel Wehner
Erster Bürgermeister

Bürgermeister

Ausgefertigt

Burkardroth, den 11. Jan. 2024

Daniel Wehner
Erster Bürgermeister

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 12. 01. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Burkardroth, den 15. Jan. 2024

Daniel Wehner
Erster Bürgermeister

Bürgermeister