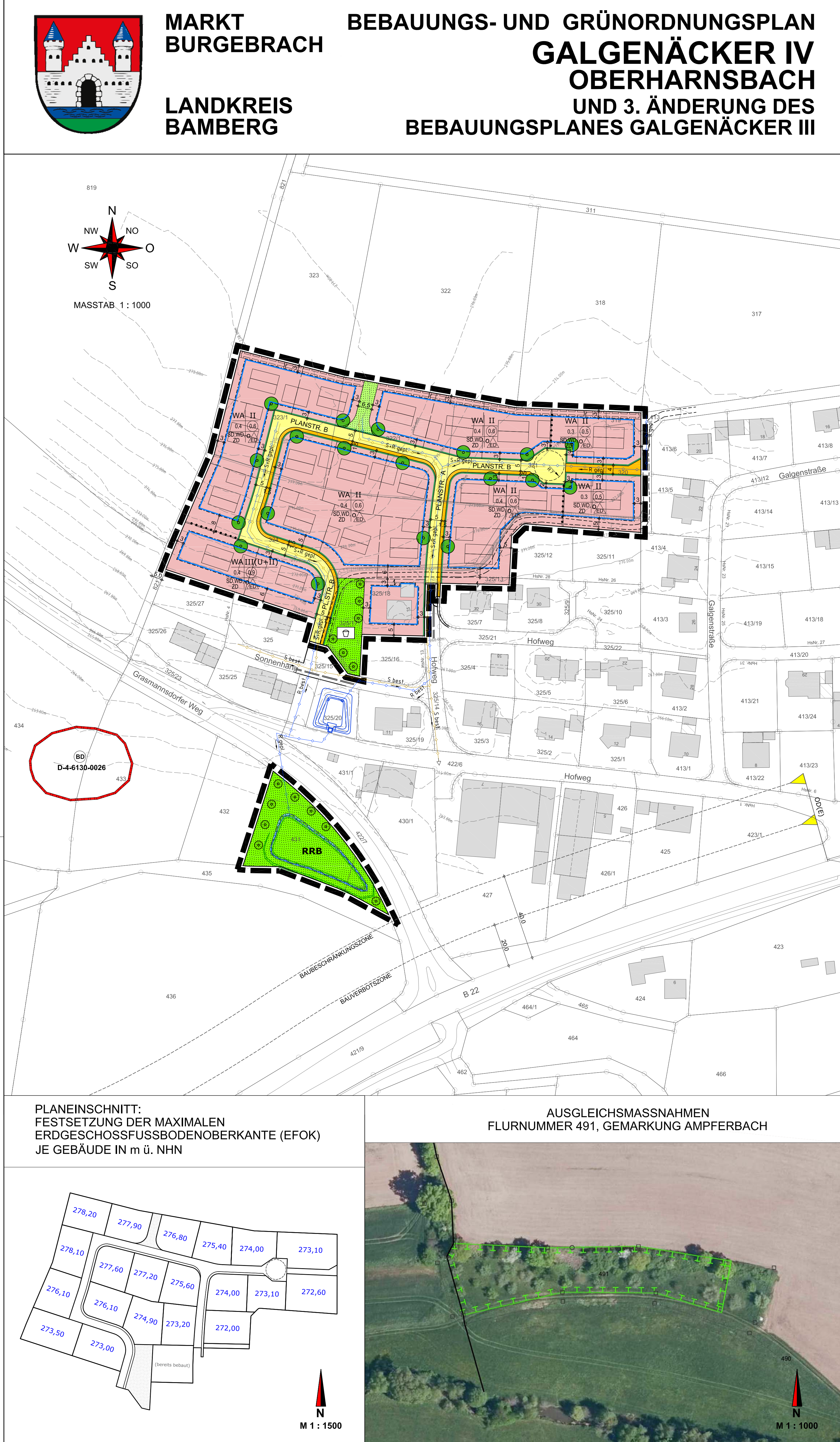




Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Galgenacker IV, Oberharnsbach" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenacker III", Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates Burgebrach vom 05.11.2024 mit Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.07.2026.

Präambel

Der Markt Burgebrach erlässt auf Grund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
- der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797; BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 87) geändert worden ist
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 62; BayRS 791-1-1), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 73) geändert worden ist
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

folgenden Bauordnungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

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

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
 - Die Anzahl der Wohneinheiten wird in den Bereichen mit II Vollgeschossen je geplanten Grundstück auf maximal 2 begrenzt. In den Bereichen mit III Vollgeschossen wird die Anzahl der Wohneinheiten je geplanten Grundstück auf maximal 3 begrenzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Maximal zwei Vollgeschosse zulässig: II.
 - Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planzeichenschild
 - Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planzeichenschild
 - Traufseitige Wandhöhe:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachstuhl.
 - Firsthöhe:
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
 - Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebserforderliche Bauten (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
- Verkehrsfahrflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfahrfläche mit Mehrzweckstreifen
Die Straßenanfertigung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
 - Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Radius Wendeanlage bzw. Ausrundung

- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Abwasserleitung bestehend
 - Abwasserleitung geplant (Schmutzwasser - S sowie Regenwasser - R)
 - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweibestimmung "Flurweg"
Die nördliche Grünfläche mit Zweibestimmung "Flurweg" ist als unbefestigter Grünweg zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur auszubilden, extensiv zu pflegen und vor Geholzaufwuchs freizuhalten.
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweibestimmung "Spielplatz"
Die als Spielplatz gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch mit Rasen und Gehölzpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind zudem wasserundurchlässige Wegflächen und zweckdienliche Nebenanlage wie Spielgeräte, Sitzbänke und Spielplatzflächen (Banken etc.). Für die Begrünung ist eine kindgerechte Bepflanzung zu wählen (keine Dornen-Sträucher, kein glühiger Fruchtschmuck).
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweibestimmung "Regenwassersinkflächebecken"
Das Regenwassersinkflächebecken (RRB) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist in Erdbauweise zu errichten, mit einer Saugrinnenleitung für wechselfeuchte Bereiche einzurichten und Wuchsabhängig zu pflegen. Zweckdienliche technische Anlagen sowie Erschließungsweg in Form von Schottersteinen sind zulässig. Der Beckenbereich ist vor Geholzaufwuchs freizuhalten. Grünfläche abseits des Beckens und der Erschließungsweg ist als Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wassereinschaltung
Regenwassersinkflächebecken
Das Regenwassersinkflächebecken ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer geeigneten Steigung anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
 - Grünordnerische Festsetzungen und Begründungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen überplanten Grundstücksflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetzflächen strukturreich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Vorschlag zur Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise). Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind mit einer Vegetationstragsschicht von 10 cm (in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage mind. 6 cm) auszubilden und standort- sowie fachgerecht einzubauen bzw. zu bepflanzen.
 - Fassadenbegrünung ist allgemein zulässig.
Die Anlage von Kletterpflanzen bis zu einer Größe von 10 m pro Baugrundstück und nur in strukturfördernder Form (Mindestbepflanzung von 80 % der Fläche und ohne Folienansatz) zulässig.

WA

III/(U+II)

II

z. B. 0,4

z. B. 0,6

O

ED

PLANSTR. A

R 7

S 1000

R 1000

RRB

RRB

- Minimierung der Versiegelung
Private Stellplätze, Wege und Aufenthaltsflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Bspw. unbefestigte Tragstruktur mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasenpflanzstreifen etc.) herzustellen. Verkehrswege und öffentliche Fußwege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserundurchlässig herzustellen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken
Pro angefangenen 500 m² Baugrundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbau- oder Obstbaum (Mindestpflanzqualität: Halbstamm oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm) oder alternativ eine zusammenhängende, freiwachsende Strauchgruppe aus mind. 3 Gehölzen (Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2 mal verpflanzt (Zv), Höhe 80/100 cm, Pflanzabstände ca. 1 m) zu pflanzen (Vorschlag zur Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise). Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind letztendlich nicht bindend. Vorrangig ist jedoch die straßenzugewandte Grundstücksseite zu bepflanzen.
- Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen
Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Baumstandorte sind standortgerechte Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Halbstamm oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm) oder alternativ zusammenhängende, freiwachsende Strauchgruppen aus mind. 3 Gehölzen (Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2 mal verpflanzt (Zv), Höhe 80/100 cm, Pflanzabstände ca. 1 m) zu pflanzen (Vorschlag zur Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise). Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind letztendlich nicht bindend. Die dargestellte Mindestanzahl ist bindend.
- Artenschutzmaßnahmen
Für Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blauanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden, die bodengerecht abstrahlen. Lichtemissionen des Umfeldes sind durch ein Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung/Abschaltung) zu mindern.
Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>5 m² Fläche) sind mit wirksamen Vogelschutzmarkierungen (Details siehe Begründung) zu versehen. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme bzw. Vogelschutzvergassung ist alternativ zulässig.
Baufeldräumungen und Rodungsarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 28.29. Februar, zu erfolgen.
- Zuordnung ökologischer Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen
Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen zugeordnet:
Teilfläche der Fl. Nr. 491, Gmk. Ampferbach
Flächenanteil: 3,085 m²
Entwicklungsziel: Streuobstwiese auf extensiv genutzten Grünland
Maßnahme: fachgerechte Pflanzung standortgerechter Obstbäume
Entwicklung von extensivem Grünland
fachgerechte Anwuchs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
Die Ausgleichsflächen sind über den Zeitraum des bestehenden Eingriffs zu sichern.
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Garagen und Carports
Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden.
 - Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgründen zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
 - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Wohn-/Hauptgebäude**
 - Dachform
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
 - Dachneigung
Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Sattel- (SD), das Zelt- (ZD) und das Walmdach (WD) mit Dachneigungen von mind. 18° Grad zulässig.
Ansonsten sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Dacheindeckungen sind in den Farbvarianten "Rot" und "Schwarz" bis "Grau" mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig.
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und werden empfohlen. Beeinträchtigung der Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entsprechende Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.
 - Fassadengestaltung
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalfarbe, Nr. 2010 Signalfarbe, 3001 Signalfarbe, Nr. 4008 Signalfarbe, Nr. 6010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalfarbe, Nr. 6032 Signalfarbe), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegeliger Fassadenmaterialien ist unzulässig.
Auffallend gemalter Putz ist unzulässig. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
 - Höhenlage
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) ist für jedes geplante Gebäude individuell auf m ü. NNH festgesetzt; die Festsetzung darf um maximal 20 cm überschritten werden. Diese Festsetzungen sind in den Planteil mit der maximal zulässigen Höhe der EFOK je Gebäude einzubetten.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist entsprechend nachzuweisen.
- Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze
 - Flächen für Garagen und Carports
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz.
 - Dachgestaltung für Garagen und Carports
Im Bereich der Garagen/Carports sind das Sattel- (SD), das Zelt- (ZD) und das Walmdach (WD) mit Dachneigungen von mind. 18° Grad zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbvarianten "Rot" und "Schwarz" bis "Grau" mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig. Bei Garagen/Carports ist zusätzlich das Flach- (FD) und das Putzdach (PD) zulässig; diese sind dann mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung) zu versehen.
- Sonstige untergeordnete Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleimhäuschen) dürfen eine Grundfläche von max. 16 m² nicht überschreiten und können frei gestaltet werden.
- Stellplätze
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Burgebrach.

- Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gelten die Bestimmungen der BayBO. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.
Einfriedungen inkl. Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten (zulässige Höhe der Stützmauern siehe Pkt. 6.4).
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- Geländeanpassung
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zur EFOK vorgenommen werden.
Abgrabungen sind nur dann zulässig, wenn die EFOK fertig als das natürliche Gelände liegt bzw. im Bereich der Ausweisung von III Vollgeschossen (U + II) bei der Kellerschloss-/Bodenoberkante, wenn die Kellerschloss-/Bodenoberkante (KFOK) teilweise fertig als das natürliche Gelände liegt. Abgrabungen sind bis maximal 30 cm unter EFOK zulässig; bei Abgrabungen unter KFOK - wie vorstehend als Abgrabung definiert - ist auch bis maximal 30 cm unter KFOK zulässig, aber nur teilweise.
Die Höhendifferenzen zum Rand der Verkehrsfläche bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen oder durch versetzt angeordnete Stützmauern auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
Stützmauern sind mit einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Sind weitere Geländeanpassungen notwendig, sind diese als naturnah Böschungen auszuführen. Bei versetzt angeordneten Stützmauern ist zudem ein Zwischenabstand von mindestens 1,20 m erforderlich.

- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken zu der Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonstützenstützen zu stellen und zu unterhalten.
- Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die entgegen der in den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauweise) sind als Ausnahmen zugelassen. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bebauungsvorschlag Hausbebauung
- Hauptgebäude
- Garage oder Carport
- Maßzahlen
- Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

- Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodensubstrats sind Erd- und Tiefbauarbeiten in besonderer Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 2 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
Für den Fall, dass Bodenaustausch nicht vermeiden oder innerhalb der Baufläche wiederum werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.
Bei den nichtversiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Versauerungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermeiden werden.
- Baufortie, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergrube sowie alle unter der Rückstausicherung liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einflüsse etc.) sind gegen Rückbau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabstichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Ausflüsse von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Arbeitsblatt A 102-2 zu beachten.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Für die anfallende Dacheindeckung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grassamenutzung) Zisternen auf jedem Baugrundstück empfohlen. Zisternen sind dabei auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Befahrung freizuhalten. Bäume und tieferwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
- Die Zulässigkeit regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (s. Informationen in der Broschüre "Rund um die Gartengrenze" des Bayer. Justizministeriums).
- Denkmalschutz
Bodenmerkmal (nachrichtliche Übernahme; außerhalb des Geltungsbereiches)
Nr. D-4-6130-0026, "Stellung vorgeschichtlicher Zerstreuung, Beherrschung nicht hergestellt"
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmale auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Flächen für den öffentlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege
- Bundesstraße B 22 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG mit 20,0 m breiter Bauverbotzone und 40,0 m breiter Baubeschränkungszone sowie Ortsdurchfahrtschranke gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStrWG (OD-E) jeweils außerhalb des Geltungsbereiches.
- Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuelle keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landesamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
- Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.
- Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnischer Anlagen
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abfalltaster, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summierung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 6. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 1 d für den allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Immissionshörschwelle für Tag (6,00 bis 22,00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachtstunde zwischen 22,00 und 6,00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequenz (S. 4 Nr. 7.2 der TA Lärm) sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionshörschwellen und der tieffrequenz Geräuschkennwerte obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Geltungsbereich der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

- Sonstige Satzungen
Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Die darin gemachten Vorgaben sind zu beachten.
- Bauzuvor
Um das Entweichen von Baulichen zu vermeiden, weist der Markt Burgebrach bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er in seinem Eigentum befindlichen Baugrundstücke u. a. verbunden mit einem Bauzuvor von 5 Jahren veräußert wird. Demnach muss spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau begonnen werden.
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
Soweit auf die Bayerische Bauordnung verwiesen wird, bezieht sich dies auf die jeweils gültige Fassung der BayBO.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Galgenacker, Oberharnsbach" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenacker III" wird als qualifizierter Bebauungsplan in Regelfahrplan aufgestellt.
- Der Markt Burgebrach hat in der Sitzung vom 05.11.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Galgenacker, Oberharnsbach" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenacker III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2024 öffentlich bekannt gemacht. In der Sitzung am 28.07.2026 hat der Markt Burgebrach beschlossen, den Aufstellungsbeschluss vom 05.11.2024 zu ergänzen. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde am2026 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan inkl. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes inkl. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom2024 hat mit Schreiben vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes inkl. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes inkl. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom2026 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Galgenacker, Oberharnsbach" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenacker III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2026 als Satzung beschlossen.

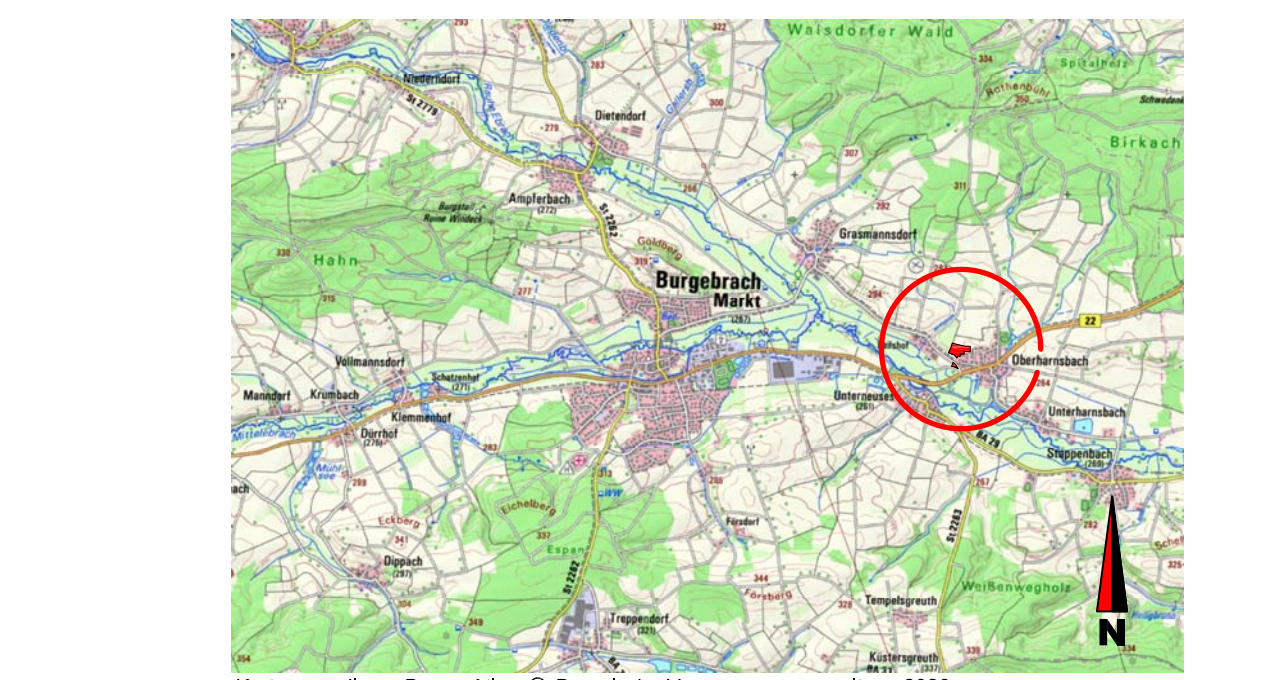
Burgebrach, den (Siegel)

1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Galgenacker, Oberharnsbach" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenacker III" gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan "Bebauungs- und Grünordnungsplan "Galgenacker, Oberharnsbach" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenacker III" wird mit Begründung und Umweltbericht seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Burgebrach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Die Planung wird zusätzlich auf der Homepage des Marktes Burgebrach bereitgestellt.
Auf die Rechtfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Burgebrach, den (Siegel)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GALGENÄCKER IV
UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GALGENÄCKER III
MARKT BURGEBRACH
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 28.07.2026

ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59093
Info@bfs-plus.de

TEAM 4
www.team4-planung.de
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
info@team4-planung.de