



9.4 Abwasserbeseitigung

Die Bauplätze, für welche ein Anschlusszwang an die öffentliche Entwässerungseinrichtung besteht, müssen über eine dem Stand der Technik entsprechende Grundstückskläranlage mit biologischer Nachreinigung verfügen (DIN 4261 - z.Zt. Anforderungsziel C). Des Weiteren sind auf den Grundstücken je 10 m² befestigte Fläche 0,20 m³ Regenrückhaltevolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,007 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen. Die Regenrückhaltung und die Grundstückskläranlage sind in den Planunterlagen für das Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen (Grundstückskläranlage, Regenrückhaltung, etc.) sind vor Inbetriebnahme von einem Privaten Sachverständigen Wasserwirtschaft (PSW) abzunehmen. Die Kosten hierfür hat der Grundstückserwerber zu tragen.

10.0 Einfriedungen

Die gesamte Ziffer 10.0 entfällt ersatzlos.

11.0 Geländegestaltung

Die gesamte Ziffer 11.0 entfällt ersatzlos.

12.0 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und der Fundort unverändert zu belassen.

13.0 Immissionsschutzrechtlicher Hinweis

Westlich des Planungsgebietes, im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 414 und 420 der Gemarkung Gemeinfeld, befinden sich Gebäude für Milchviehhaltung (mit Nachzucht). Der Stall mit Güllegrube wurde im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 414 der Gemarkung Gemeinfeld errichtet. Der Abstand zur Wohnbebauung wurde von der Baugenehmigungsbehörde als rechtlich ausreichend beurteilt. Die Bauwerber werden jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Geruchsbelastungen zu rechnen ist.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) Dachform
F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach Par. 9 Abs. 7 BauGB

— Geltungsbereich nach Par. 9 Abs. 7 BauGB

3.0 Art der baulichen Nutzung (Par. 7 Abs. 7 Nr. 1 BauGB; Par. 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Par. 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugesetzlicher Maßnahmen.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 BauGB; Par. 16 ff BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl GRZ Par. 19 BauNVO
0,5	Geschossflächenzahl GFZ Par. 20 BauNVO

5.0 Bauweise (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; Par. 22 BauNVO)

o	offene Bauweise (Par. 22 Abs.1 und 2 BauNVO)
△	Einzelhaus

6.0 Überbaubare Grundstücksfläche (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; Par. 23 BauNVO)

-----	Baugrenze (Par. 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
■	Baufeld
■	Mögliche Modellstellung mit unverbindlicher Firstrichtung
-----	Geplante Grundstücksgrenze
-----	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

7.0 Garagen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Par. 12 Abs. 1 BauNVO)

GA	Unverbindliche Modellstellung der Garage
----	--

8.0 Verkehrsflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■	öffentliche Verkehrsflächen mit Maßgaben Fahrverkehr und Fußgänger
-----	Straßenbegrenzungslinie
▲	Einfahrten

9.0 Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)

■	private Grünflächen
■	öffentliche Grünflächen
●	Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.
■	Heckenzug
■	bestehender Heckenzug

10.0 Hinweise

742	Flurstücksnummern
○	Grenzsteine
○—○	geplante Ver- und Entsorgungsleitungen
---	vorhandene Flurgrenzen
z.95	Höhenlinien

11.0 Gehölzliste

TiC	Tilia cordata (Winterlinde)
OuP	Quercus petraea (Traubeneiche)
AcC	Acer campestre (Feld-Ahorn, Maßholder)

11.2 Mittelkronige Bäume

Pr	Prunus (Kirsche)
Py	Pyrus (Birne)
Mi	Malus (Apfel)

11.3 Straucharten

Cs	Cornus sanguinea (Echter Hartriegel)
CO	Corylus avellana (Haselnuss)
EU	Euonymus europaeus (Pflaferhüchen)
LI	Ligustrum vulgare Atrovirens (Schwarzgrüner Liguster)
RcK	Rosa canina (Hunds-Rose Gemeine Hecken-Rose)
RG	Rosa glauca (Hecht-Rose)
Sa	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Vi	Viburnum lentana (Wolliger Schneeball)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Rechtsgrundlagen des Qualifizierten Bebauungsplans sind die in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassungen.

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 1,12 ha (Fl.Nr. 742 = 0,882 ha).

2.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Gemeinfeld II" wird entsprechend der BauNVO Par. 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet WA	
II	Grundflächenzahl GRZ = 0,4
	Geschossflächenzahl GFZ = 0,5

4.0 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise (o) zu bebauen. Als Bauform sind Einzelhäuser zulässig. Die Abstandslinienvorschriften der Bayerischen Bauordnung sind bei den jeweiligen Bauanträgen anzuwenden.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die gesamte Ziffer 5.0 (Unterziffern 5.1 bis 5.5) entfällt ersatzlos.

6.0 Höhenfestsetzungen

Die gesamte Ziffer 6.0 (Unterziffern 6.1 bis 6.3) entfällt ersatzlos.

7.0 Nebenanlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die gesamte Ziffer 7.0 entfällt ersatzlos.

8.0 Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.

8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.

9.0 Grundwasser, versickerungsfördernde Massnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser und Abwasserbeseitigung

9.1 Versickerungsfördernde Massnahmen
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

9.2 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhlichen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

9.3 Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen ist primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 16.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Niediek, Erster Bürgermeister Burgpreppach, den
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 04.11.2019 bis 08.11.2019 stattgefunden.
Niediek, Erster Bürgermeister Burgpreppach, den
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.07.2019 durchgeführt.
Niediek, Erster Bürgermeister Burgpreppach, den
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 16.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt.
Niediek, Erster Bürgermeister Burgpreppach, den
- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 12.12.2019 die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.12.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Niediek, Erster Bürgermeister Burgpreppach, den
- Der Beschluß des Marktgemeinderates wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird seit diesem Tag zu den Dienststunden in der Marktgemeindevverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Niediek, Erster Bürgermeister Burgpreppach, den

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.



MARKT BURGPREPPACH
LANDKREIS HASSBERGE
1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES

"GEMEINFELD II", GT GEMEINFELD
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDGÜLTIGER ENTWURF M 1:1000

BRAUN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
SENDELBACHSTRASSE 63
97209 VEITSHÖCHHEIM
TELEFON: 0931/ 99 13 69 50
EMAIL: braun.landarc@t-online.de
DATUM: 12. DEZEMBER 2019