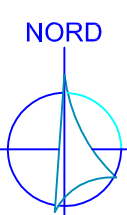


**A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen
- private Verkehrsflächen
- - - Flächen für Grundstückseinfahrten, Stellplätze und Garagen
- Grünflächen
- Wald
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- bestehende Anbauten
- kartiertes Biotop
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets



**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**GRZ** max. zulässige Grundflächenzahl 0,35, 0,4, 0,6

**Geschosszahl:** II Geschosse, Firsthöhe max. 10 m über OK Gelände

**2. Weitere Festsetzungen**

**Dachform** Satteldach, Pultdach, Flachdach

**Einzuhaltende Mindestabstände bei Pflanzmaßnahmen**

Der Mindestabstand bei Baumpflanzungen zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sowie zu den Versorgungsleitungen der N-ERGIE beträgt 2,5 m. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger notwendig.

**Stellplätze und Zufahrten**

Es gilt die die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgthann. Die Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Für alle Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (ca. 2-3 cm) oder versickerungsfähige Beläge, z.B. Schotter, Kies, etc.. Bei geplanten Erschließungen, Grundstücksteilungen und daraus resultierend die Anlegung von Privatstraßen, Wegen und dgl. sind aufgrund Art. 12 BayBO i. V. m. Art. 5 BayBO die Mindestanforderungen der techn. Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

**Grünflächen**

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und den Arten entsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

**Geländemodellierung**

Alle Böschungen sind dem Gelände landschaftlich anzupassen. Stützmauern sind aus ortstypischen Materialien oder als Gabionen zu errichten.

**Regenwasseranlagen**

Der Einbau der Regenwasseranlagen ist gemäß §13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem Landratsamt Nürnberger Land anzuzeigen.

**Grundwasser**

Die vorübergehende Absenkung/Entnahme (Bauwasserhaltungen) während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Diese ist vor der Baumaßnahme am Landratsamt Nürnberger Land - Abteilung Wasserrecht - zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist. Keller müssen bei hohen Grundwasserständen als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

**Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmung (§ 44 ff BNatSchG) nachzuweisen.

**Bodendenkmäler**

Wer Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt f. Denkmalpflege" oder der Unteren Denkmalschutzbehörde" anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

**Verkehrslärmmissionen**

Die Grundlage der schallmissionsschutztechnischen Anforderungen an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, "Gibitzenhof", der Gemeinde Burgthann zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen bildet der Bericht 11195.1 des IfB Sorge vom 13. Februar 2012. Das vorgenannte Schallmissionsgutachten Fa. Sorge ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt zur Einsichtnahme als Anlage bei. Der Plan „Anlage 7“ aus dem Schallmissionsgutachtens Fa. Sorge ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt ebenfalls als Anlage bei. Die nachfolgenden Festsetzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen sind südwestlich der blauen Linie des Planes Anlage 7 zu empfehlen.

**Lärmorientierte Grundrissplanung**

Für die von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte LOW gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - betroffenen Baufelder bzw. Flurnummern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8, "Gibitzenhof", der Gemeinde Burgthann sind bei Neuplanungen zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen vorrangig Lärmorientierte Grundrisse zu berücksichtigen. Durch eine lärmorientierte Grundrissplanung soll sichergestellt werden, dass überwiegend nachts genutzte Aufenthaltsräume wie Schlaf- und Kinderzimmer an den von den Straßenverkehrswegen abgewandten Fassaden angeordnet werden.

**Passiver Lärmschutz an Gebäuden**

Sofern eine Anordnung von überwiegend nachts genutzten Aufenthaltsräumen an den verkehrswegezugewandten Fassaden nicht vermieden werden kann, ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109 sowie die nach VDI-Richtlinie 2719 anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden. Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels in überwiegend nachts genutzten Aufenthaltsräumen an verkehrswegezugewandten Fassaden, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämm-Lüfter) vorzusehen. Auf diese Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn für diese Räume eine Lüftungsmöglichkeit über Fenster auf einer verkehrswegezugewandten Gebäudesseite besteht. Die Einhaltung des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 und VDI-Richtlinie 2719 ist objektbezogen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Falle eines Freistellungsverfahrens vor Baubeginn zu erbringen.

**Telekommunikation**

Die Anlagen der Kabel Deutschland sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Umverlegungen der vorgenannten Telekommunikationsanlagen sind mind. 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen. Eine Weitergabe von Plänen der Kabel Deutschland an Dritte ist untersagt.

Bebauungsplan Nr. 8 mit Grünordnungsplan "Gibitzenhof", Tektur Nr. 1		M 1 : 1.000
der Gemeinde Burgthann (bestehend aus dem Planblatt und dem textlichen Teil der Satzung)		
Die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB mit Grünordnungsplan beruht auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 12.07.2011.		
Die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnungsplan wurde vom Gemeinderat am 11.10.2011 beschlossen.		
Zu dem Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes in der Fassung 26.10.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2012 bis 26.03.2012 beteiligt.		
Der Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.10.2011 wurde mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und den Aussagen zur Grünordnung in der Zeit vom 23.02.2012 bis 02.04.2012 öffentlich ausgelegt.		
Die Gemeinde Burgthann hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.04.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.04.2012 als Satzung beschlossen.		
Burgthann, den	.....	Heinz MEYER 1. Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs-/Grünordnungsplan wurde am 23.04.2012 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs-/Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung und den Aussagen zur Grünordnung öffentlich aus und kann im Bauamt eingesehen werden.		
Burgthann, den	.....	Heinz MEYER 1. Bürgermeister

**GEMEINDE BURGTHANN**

---

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

---

Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
 Nr. 8 "Gibitzenhof", Tektur Nr. 1 der Gemeinde Burgthann,  
 Landkreis Nürnberger Land

---

Maßstab: 1:1.000 Datum: 18. April 2012

---

Dipl.Ing. Erika Fiedler Landschaftsarchitektin  
 Am Kaiser Karl 40 91238 Engelthal Fon 09158-9289177 Fax 09158-1355  
**GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG**