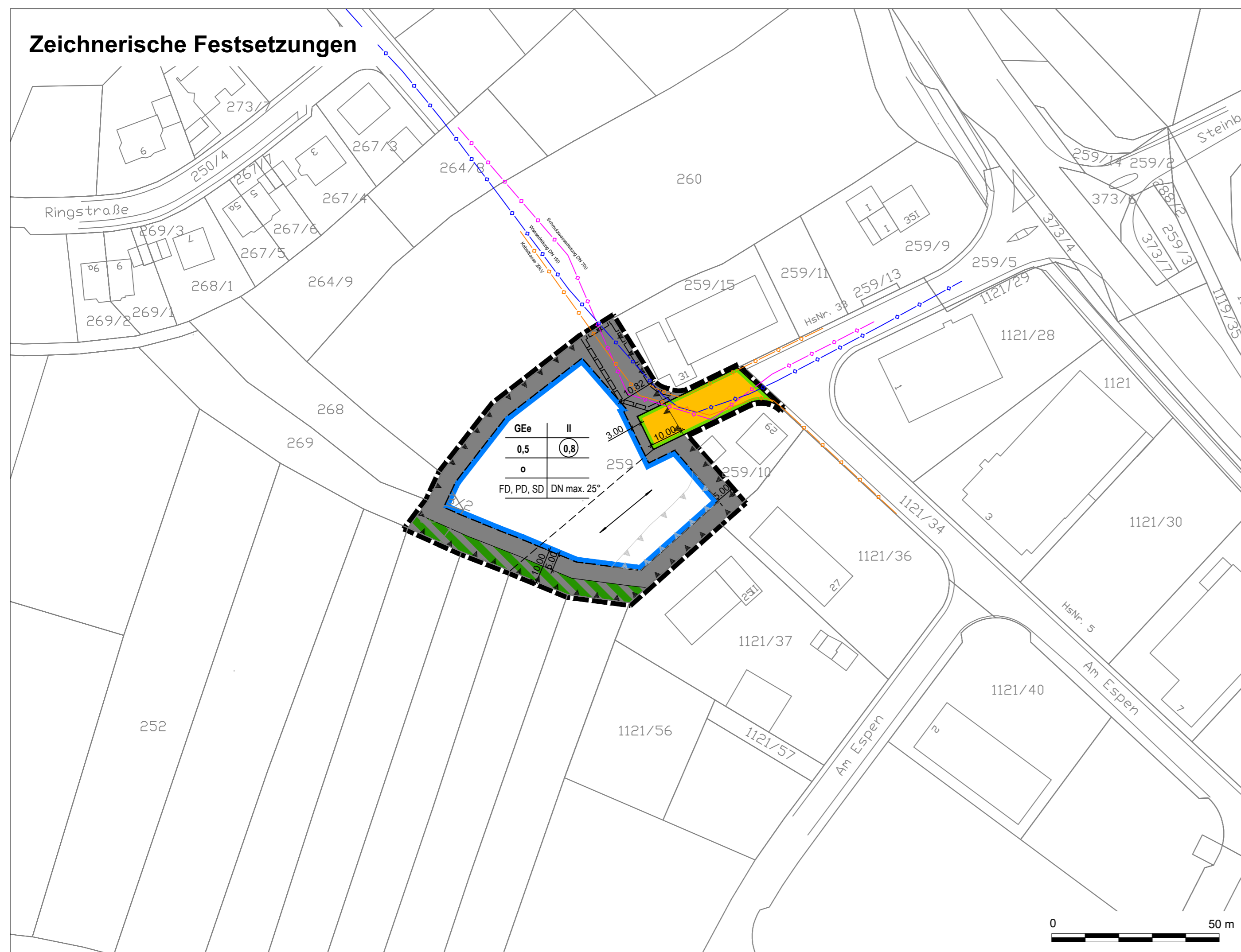


Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

G _{Ee}	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,5	0,9	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o		offene Bauweise	
FD, PD, SD	DN max. 25°	Dachformen	zulässige Dachneigung

Hauptfirststrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Burghann sowie der Leitungsträger

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmkontingentierung) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Anordnung Schlafräume) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 4 BauGB) vgl. textliche Festsetzungen § 6 Abs. 2.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Unterirdische Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme, Schmutzwasserkanal DN 700 der KZV Schwarzachgruppe)

Unterirdische Hauptwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme, DN 150, Gemeinde Burghann)

Unterirdische Stromleitungen (nachrichtliche Übernahme, 20 kV, MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH)

mögliche Parzellierung

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Burghann erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

die 4. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 49a „Gewerbegebiet Oberferrieden“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt mit der Abweichung, dass die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sind.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den gemäß § 6 Abs. 1 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP, tags (6.00 bis 22.00Uhr) / nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)) nicht überschreiten.

§ 2 Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind überall zulässig, außer in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der Fläche für Leitungsrechte ebenfalls unzulässig.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Burghann in der jeweils gültigen Fassung.
- Stellplätze im Gewerbegebiet sind auf der, zur Wohnbebauung an der Ringstraße im Nordwesten abgewandten Gebäudesite zu errichten.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

- Kniestöcke sind unzulässig.
- Einfriedungen sind bis max. 2 m Höhe zulässig; blickdichte Einfriedungen wie Mauern, geschlossene Bretterzäune, Kunststoffbahnen oder ähnliches sind unzulässig.

§ 5 Grünordnung

- Die Gestaltung der Freiflächen muss zeitgleich mit der Fertigstellung der Bauwerke erfolgen.
- Größere Lagerflächen und andere unbebaute Flächen sind durch Pflanzungen zu gliedern bzw. einzugrünen.
- Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und Auflockerung der Industriefassade sind größere Wand- und Mauerflächen ab 100 qm mit selbstkletternden Pflanzen zu begrünen.
- Nicht überbaute Flächen sind, soweit nicht für eine andere zulässige oder geforderte Nutzung benötigt, als Grünfläche zu nutzen.
- Auf den Freiflächen im Gewerbegebiet ist je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum 1. Wuchsklasse, 3mal verpflanzt mit Ballen 20/25 zu pflanzen.
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- Zur Pflanzung vorgesehene Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 6 Immissionsschutz

- Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird der flächenbezogene Schalleistungspegel tags auf 60 dB(A) und nachts auf 50 dB(A) festgesetzt.
- Eine Anordnung von Schlafräumen mit ausschließlich Fenstern an der Südostfassade ist für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ausgeschlossen.

§ 7 Umgang mit Niederschlagswasser

- Der Anteil der befestigten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Wasserdurchlässige Beläge haben Vorrang.
- Wege, Lager- und Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Hinweise

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

Auf befestigten Oberflächen anfallendes Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich einer Versickerung zuzuführen und falls notwendig vorzubehalten. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt Nürnberger Land anzuzeigen.

Bei einer geplanten baulichen Maßnahme ist der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabeplänen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan M 1 : 100/ M 1 : 200 vorzulegen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren/ Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Verfahrensmerkmale

Der Gemeinderat der Gemeinde Burghann hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung der 4. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 49 A "Gewerbegebiet Oberferrieden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Planaufstellung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2017 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2017 bis einschließlich 23.11.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 18.10.2017 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 22.11.2017 abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Burghann hat mit Beschluss vom 08.05.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burghann, den 11.05.2018 H. Bloß
Zweiter Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.05.2018 überein.

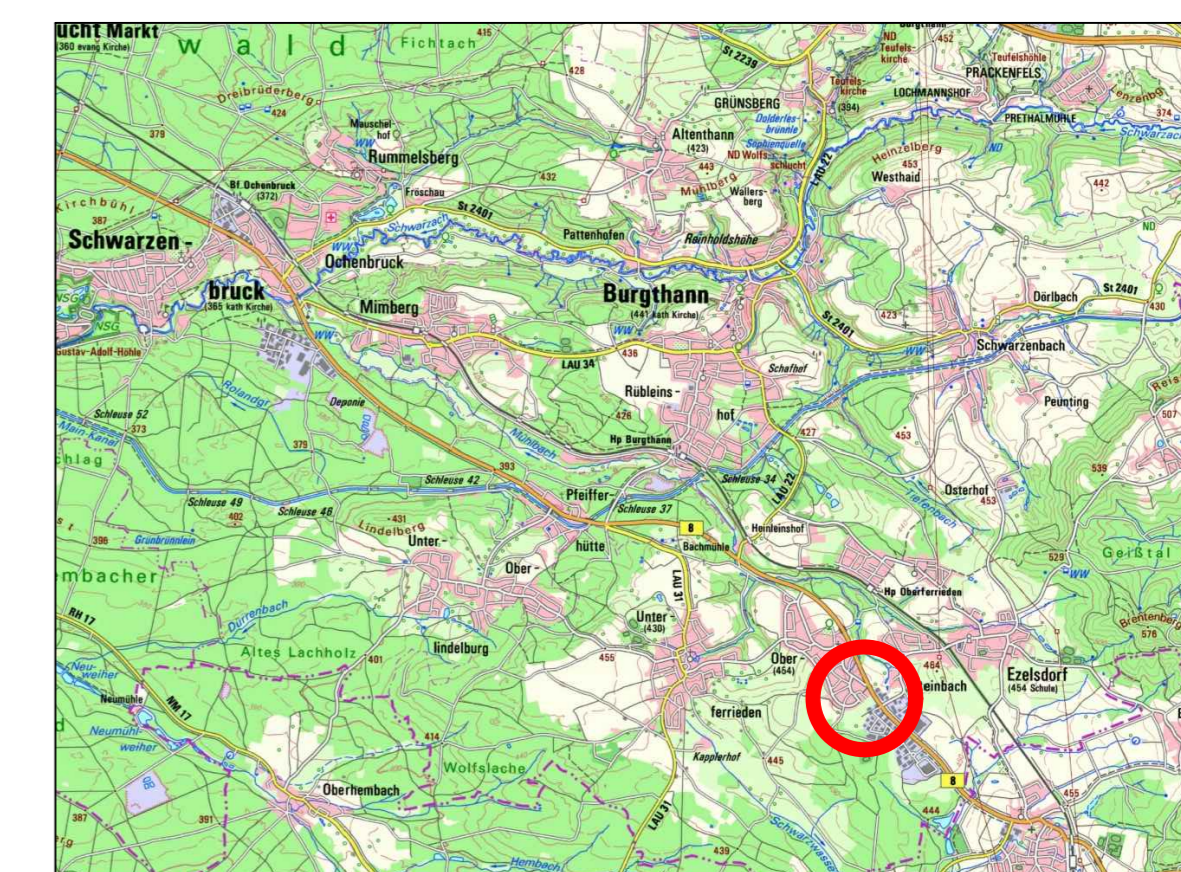
Burghann, den 14.05.2018 H. Bloß
Zweiter Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Burghann, den 2018 H. Bloß
Zweiter Bürgermeister



Gemeinde Burghann
Landkreis Nürnberger Land

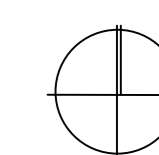


Kartengrundlage: TK 50 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Bebauungsplan Nr. 49a
"Gewerbegebiet Oberferrieden"
im OT Oberferrieden
4. Tektur

- SATZUNGSFASSUNG -

GROSSER-SEEGER
& PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitektur
Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61



M 1: 1.000

Nürnberg, 27.04.2018
Bearbeitung: FP, SG