

Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WA	II+D	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	(1,0)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	TH = 7,5 m u. Burgstraße	offene Bauweise	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11

- Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Fußweg
- öffentliche Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15

- Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25

- zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 2. Tektur
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
- Tiefgaragen
- sonstige Nebenanlagen
- Bodendenkmale (nachrichtliche Übernahme)
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Satzung über die Tektur Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 54A

„Johannisweg“

vom 12.06.2013

Die Gemeinde Burghthann erlässt gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 11.06.2013 auf Grund von

§§ 2, 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 633).

folgende

Bebauungsplan-Satzung zur Tektur Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 54A „Johannisweg“ für das Gebiet östlich des Johanniswegs und westlich der Burgstraße

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet der Tektur Nr. 2 wird der Bebauungsplan Nr. 54A „Johannisweg“ geändert. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

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

- (1) Im Geltungsbereich der Tektur Nr. 2 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ein Mischgebiet (MI1 und MI2) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende, sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- (3) Im Mischgebiet MI1 und MI2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- (1) Für das Allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für das Mischgebiet MI1 und MI2 eine GRZ von 0,6. In beiden Gebieten wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wovon das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
- (3) Zulässig ist eine maximale Traufhöhe von 7,5 m über Bezugspunkt. Maßgebend für die Traufhöhe (TH) ist jeweils der vertikale Abstand der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg bzw. Straßenbegrenzung) (Bezugspunkt) bis zur Unterkante der Traufe. Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.

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

- (1) Im gesamten Änderungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO)

- (1) Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zu den Erschließungsstraßen (Johannisweg, Burgstraße) haben, müssen mit einem Stauraum von mindestens 5,0 m ab Hinterkante Straßenbegrenzungslinie gebaut werden. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- (2) Werden Garagen oder Carports mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) ausgeführt, so ist auch eine extensive Dachbegrünung zulässig.
- (3) Offene Stellplätze sind in versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.
- (4) Die Errichtung von Garagen ist im Mischgebiet MI1 und MI2 nach den Maßgaben der BayBO zulässig.
- (5) Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Tiefgaragen) zulässig. Tiefgaragengeschosse dürfen zu öffentlichen Flächen hin nicht in Erscheinung treten, ausgenommen hiervon sind die zur Erschließung (z.B. Zufahrtsrampen) notwendigen Anlagen.
- (6) Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen nur zulässig, wenn sie je Grundstück eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Carportanlagen sind außerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür festgesetzten Flächen ausgeschlossen.

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen sind von baulichen Anlagen sowie von jeglichen sich behindernden Ablagerungen, Anpflanzungen, Einfriedungen, usw. soweit diese eine Höhe von 1,0 m über Straßenoberfläche übersteigen, freizuhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig.
- (2) Im MI1 sind die Hauptgebäude so zu errichten, dass ihre Längsachse (Firstrichtung) parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Burgstraße) ausgerichtet ist. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksecken des jeweiligen Grundstücks. Abweichungen vom Verlauf dieser Längsachse sind bis zu 10° zulässig.
- (3) Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Mauerwerk Kniestock.
- (4) Dächer sind mit Dachziegeln aus Ton- oder Betonstein in einem roten oder anthrazitfarbenen Farbton einzudecken. Glasierte Dachziegel, Trapezbleche, Wellblech und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- (5) Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben in einer Ebene zulässig. Dachaufbauten müssen vom First (vertikal gemessen) und vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gaubenform auf einem Dach muss einheitlich sein.
- (6) Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind zulässig. Der Abstand vom Ortsgang muss mind. 1,0 m betragen, vom First mind. 1,0 m.
- (7) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind.
- (8) Für die Fassadengestaltung sind Naturholz, Sichtmauerwerk oder Putz in gedeckten Farben zu verwenden. Sichtbeton ist in Form von Stützen und Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig. Blockstammhäuser sind nicht zulässig.

7. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- (1) Tonhaltige Geräuschanteile der haustechnischen Anlagen (z.B. Heizungsanlage, Heizungskamine etc.), insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.
- (2) Die Lage der Tiefgaragein-/ausfahrten ist, unter Vorbehalt einer schalltechnischen Prüfung im Genehmigungsverfahren, im gesamten Plangebiet möglich. Im Falle der Genehmigungsverfahren muss das erforderliche schalltechnische Gutachten an der Baustelle oder beim Bauherrn von Baubeginn an vorliegen. Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen (geschlossene Rampe). An der Unterdecke und ggf. an den Wänden der Rampen ist eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem mittleren, praktischen Schallabsorptionsgrad im Frequenzbereich von 250 Hz bis 2.000 Hz von mind. $\alpha_P \geq 0,6$ vorzusehen.

Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe müssen mit lärmarm ausgebildeten Abdeckungen (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten bzw. mit Gummipuffer oder akustisch gleichwertig) vorgesehen werden.

8. Grünordnung, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

- (1) An den im Plan eingezeichneten Standorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (Pflanzqualität 3xv, STU 18-20) gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Geringfügige Verschiebungen der Standorte aus technischen Gründen sind zulässig.
- (2) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Obst- oder Laubbau (Pflanzqualität 3xv, STU 16-18) gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- (3) Nicht befestigte Freiflächen innerhalb der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- (4) Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen bzw. unterbauten Flächen muss mindestens 30 cm stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- (5) 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.

§ 3

- Hinweise:**
1. Die Stellplatzsatzung und die Einfriedungssatzung der Gemeinde Burghthann sind einzuhalten.
 2. Der Einbau von Regenwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwasserV) dem Landratsamt Nürnberger Land anzuzeigen.
 3. Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet, ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verpflichtet, dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für 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.
 4. Für Bodeneingriffe aller Art im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Gemeinde Burghthann, den 12.06.2013

Heinz Meyer
Erster Bürgermeister.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Burghthann hat in seiner Sitzung vom 05.02.2013 die Aufstellung der Tektur Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 54A beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der Tektur Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 54A in der Fassung vom 28.01.2013 hat in der Zeit vom 13.02.2013 bis 27.02.2013 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Tektur Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 54A in der Fassung vom 11.04.2013 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2013 bis 21.05.2013 beteiligt.

Der Entwurf der Tektur Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 54A in der Fassung vom 11.04.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2013 bis 24.05.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Burghthann hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.06.2013 die Tektur Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 54A gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.06.2013 als Satzung beschlossen.

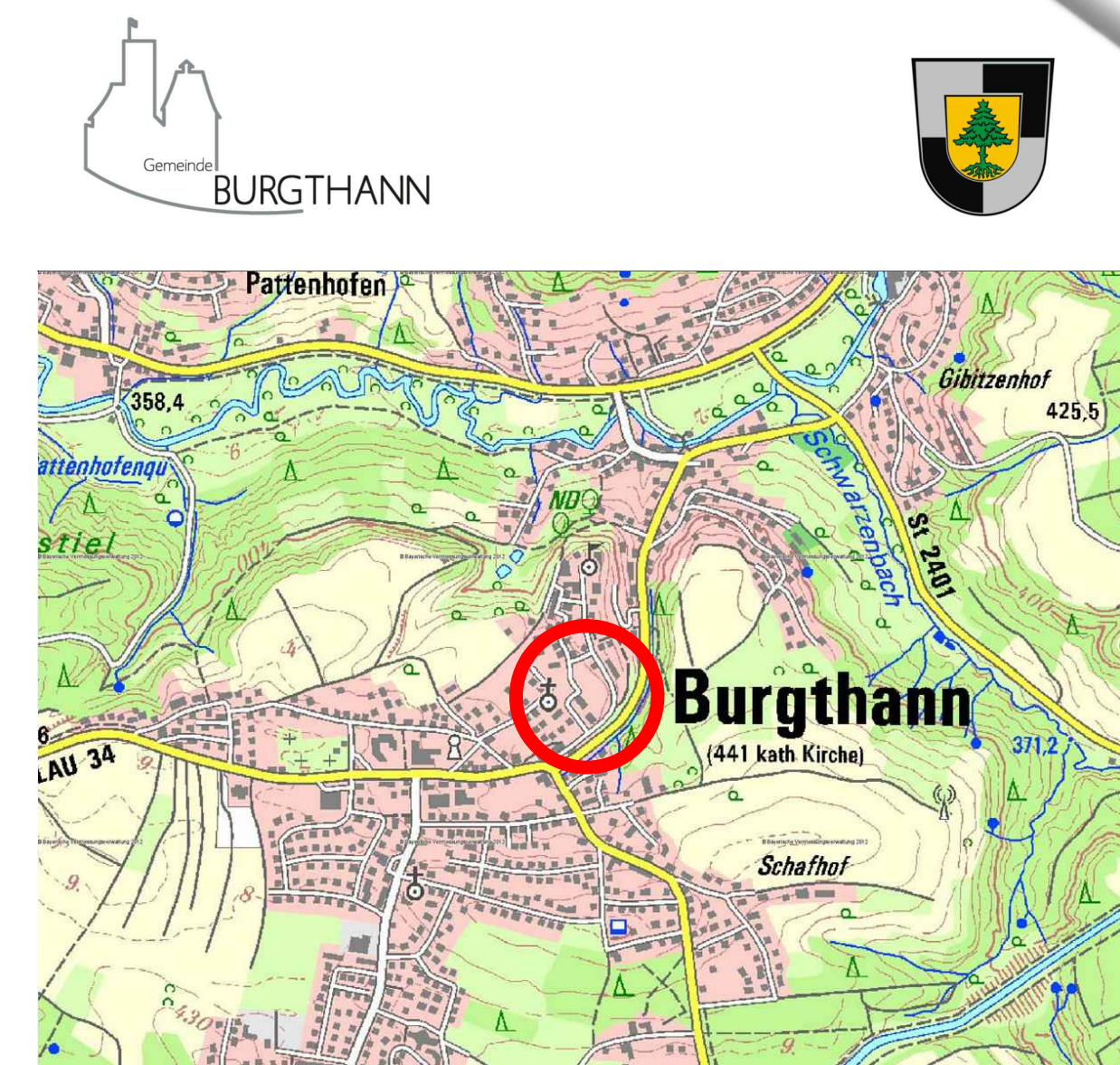
Burghthann, den 12.06.2013

.....
Bürgermeister
(Siegel)

Die Tektur Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 54A "Johannisweg" wurde am 14.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Sie kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Burghthann, den 17.06.2013

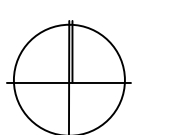
.....
Bürgermeister
(Siegel)



Bebauungsplan Nr. 54A "Johannisweg", Tektur Nr. 2

- Satzungsfassung -

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



M 1: 1000

Nürnberg 03.06.2013
Bearbeitung: bw/kd/dd