



FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Tektur
- Nutzungsschablone**
- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise
- Zulässige Haustypen
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- 0,4 zulässige Grundflächenzahl z.B. 0,4
- 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl z.B. 0,8
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. zwei
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E Einzelhäuser
- DH Doppelhäuser
- RH Reihenhäuser
- FH max: maximale Firsthöhe
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- private Erschließungsfläche
- Fuß- & Radweg
- LW Landwirtschaftlicher Weg
- Straßenbegrenzungslinie
- Wegerecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Sträucher

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 A Mimerger Straße
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- öffentliche Parkflächen
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 7792 Flurstücksnummer
- 16,00 Maße in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Gemäß der Abgrenzung im Plan gilt:
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
 - 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus dem Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosszahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
 - 2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (z.B. Garagen und Zufahrten, Nebenanlagen) um bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
 - 2.3 Es gelten die für die einzelnen Teilbereiche gemäß Planeintrag festgesetzten maximalen Firsthöhen. Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.
- 3. BAUWEISE, ABSTANDFLÄCHEN UND HAUSTYPEN**
 - 3.1 In den WA (a) und WA (c) gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO. Abweichend hiervon ist im WA (b) die Länge der Baukörper auf 37 m begrenzt. Garagen und Carports bleiben hierbei unberücksichtigt.
 - 3.2 Es gelten die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO.
 - 3.3 Im WA (a) wird die maximal zulässige westliche Wandhöhe bei Gebäuden mit Sattel- oder Zeltedächern auf 5,00 m, bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern auf 4,50 m begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist die Schnittlinie der traufseitigen Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attikaabdeckung. Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist die westliche Außenwand des Obergeschosses mindestens um die 1/2 Höhe der Erdgeschoßwand gegenüber der Erdgeschoßwand zurückzusetzen. Die Dachflächen der Pultdachgebäude sind nach Westen, Norden oder Süden auszurichten.

- Beispielhafte Darstellung der zulässigen First- und Wandhöhen
- im WA (a):
-
- im WA (b), WA (c) und MI:
-
- im WA (b) und WA (c), entlang der Bogenstraße:
-
4. Es sind ausschließlich die gemäß Planeintrag festgesetzten Haustypen zulässig.
 - 4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**
 - 4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Burghthann zu ermitteln und auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
 - 4.2 Die erforderlichen Stellplätze WA (b) und MI können auch in Stellplatz-, Garagen- oder Carportshöfen nachgewiesen werden.
 - 4.3 Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zu Straße hin nicht eingefriedet werden. Carports müssen mit der Außenkante des Daches mindestens 1,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit dürfen die Carportseiten erst ab einem Abstand von 3,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, verkleidet bzw. verblendet werden. Bei Anordnung von Garagen und Carports parallel zum Straßenrand sind diese mit mindestens 1,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.
 - 4.4 Nebenanlagen sind bis 10 m² außerhalb der Baugrenze, jedoch nicht in den Grünflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
 - 5. STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN**
Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind Stützmauern bis max. 1,00 m über dem außerhalb des Plangebietes anstehenden Gelände zulässig. Diese Stützmauer kann nur mit einer transparenten Einfriedung, mit einer Maximalhöhe von 1,25 m, erhöht werden. Sofern keine Stützmauern errichtet werden, darf das Böschungsverhältnis max. 1:2 (H:B) betragen.
 - 6. WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen und Beschriftungen sind zulässig, dürfen aber nicht störend auf die Umwelt wirken. Leuchtreklamen sind so zu gestalten, dass eine Blendwirkung unterbunden ist.
 - 7. GRÜNORDNUNG**
 - 7.1 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimisches Gehölz gemäß den Empfehlungen der Pflanzliste zu pflanzen.
 - 7.2 Bei Baumpflanzungen ist zu Fernmeldeanlagen sowie zu den Ver- und Entsorgungsleitungen wie Strom-, Straßenbeleuchtungs- und Gasleitungen ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger notwendig.
 - 8. MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
Auf der, an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten, Fläche sind sandige Stellen und Steinhäufen als Versteckmöglichkeiten und Lebensräume für Zauninsekten zu schaffen.
 - 9. LEITUNGSFÜHRUNG**
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - 10. IMMISSIONSSCHUTZ**
Im Mischgebiet ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass der ausreichende Schallschutz für Wohnräume im Mischgebiet eingehalten wird.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1. FORTBESTAND DER FESTSETZUNGEN**
Ausserhalb des Geltungsbereich der Tektur "Hirschberger Gärten" behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 A, "Mimerger Straße" i.F.v. vom 11.12.2000 weiterhin Ihre Gültigkeit.
- 2. DENKMALSCHUTZ**
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen: *"Wer Bodendenkmäler 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 dem 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 DSchG: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."*
- 3. BODENSCHUTZ**
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.
Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtung o. Ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Die Verdichtung des Bodens sollte sich auf das geringst mögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- 4. EINFRIEDUNGEN**
Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Burghthann in der aktuell geltenden Fassung
- 5. STRAßENBEGRENZUNG**
Die Rückenstütze der Straßenrandeinfassung ist auf den Grundstücken zu dulden.
- 6. TELEKOMMUNIKATION**
Das Wohngebiet wird an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen. Fernmeldeanlagen 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 Telekommunikationsplänen an Dritte ist untersagt.
- 7. ENTWÄSSERUNG / GRAUWASSERNUTZUNGSANLAGEN**
 - 7.1 Bei der Entwässerung der Baugrundstücke ist die z.T. geringe Tiefenlage des Mischwasserkanals zu beachten. Grundstückseigentümer müssen daher ggf. geeignete Maßnahmen ergreifen, die einen Rückstau aus der öffentlichen Entwässerung verhindern
 - 7.2 Vor Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser auf Privatgrundstücken ist durch den Grundstückseigentümer die Versickerungseignung des Bodens nachzuweisen.
 - 7.3 Der Einbau von Grauwassernutzungsanlagen mit Befüllung von Regenwasser ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem Landratsamt Nürnberger Land anzuzeigen.

- 8. GRUNDWASSER**
Die vorübergehende Absenkung/Entnahme (Bauwasserhaltung) 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 Wannen ausgebildet werden.
- 9. GEOTHERMIE**
Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
- 10. IMMISSIONSSCHUTZ**
Vom benachbarten Einkaufsmarkt können Immissionen auftreten.

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- 10. PFLANZLISTE**
Für sämtliche Pflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Bevorzugt zu verwenden sind:
 - 10.1 Obstbäume (Größe: mind. Hochstamm 2xv., m. DB, STU 10-12)
Apfelbäume: Baumanns, Bohnapfel, Roter Eiser, Harberts-Rennette, Kaiser Wilhelm, Winterrambur
Birnbäume: Madame Verte, Gute Graue, Neue Poiteau
Wildobst: Holzapfel, Holzbirne, Elsbeere, Mispel, Walnuss
 - 10.2 Laubbäume (Größe: mind. H. 3xv., m. DB., STU 16-18)
Acer campestre Feld-Ahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn
Prunus avium Vogel-Kirsche Prunus padus Traubenkirsche
Quercus robur Stiel-Eiche Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
 - 10.3 Sträucher (Größe: mind. Str., 2xv., 150-175cm)
Acer campestre Feld-Ahorn Carpinus betulus Hain-Buche
Corylus avellana Haselstrauch Cornus sanguinea Roter-Hatriegel
Crataegus monogyna Eingriffliger Weissdorn Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus padus Traubenkirsche
Rosa canina Hunds-Rose Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Für die Erarbeitung des Entwurfes:
Nürnberg, den H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
- B. Der Gemeinderat von Burghthann hat in seiner Sitzung vom 11.06.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 a Mimerger Straße beschlossen. Die Tektur erhält den Namen "Hirschberger Gärten"
Der Änderungsbeschluss wurde am 27.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- C. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der Tektur des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2013 hat in der Zeit 02.07.2013 bis 23.07.2013 nach stattgefunden.
- D. Zum Entwurf der Tektur des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 22.10.2013 bis 21.11.2013 beteiligt.
- E. Der Entwurf der Tektur des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 22.10.2013 bis 21.11.2013 nach Bekanntmachung vom 11.10.2013 öffentlich ausgelegt.
- F. Der Entwurf der Tektur Nr. 1 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.02.2014 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 24.02. bis 07. 03.2014.
- G. Zum Entwurf der Tektur Nr. 1 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut beteiligt. Die erneute Beteiligung der vorgenannten Behörden und Träger erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 24.02. bis 07. 03.2014.
- H. Die Gemeinde Burghthann hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2014 die Tektur Nr. 1 für den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burghthann, den 19.03.2014.
.....
Heinz Meyer, 1. Bürgermeister (Siegel)
- I. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.03.2014 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die Tektur Nr. 1 des Bebauungsplanes 61 A "Hirschberger Gärten" kann gem. § 10 Abs. 2 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Gemeinde Burghthann, den 27.03.2014
.....
Heinz Meyer, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Burghthann
LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

1. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 61 A Mimerger Straße "Hirschberger Gärten"

| | DATUM / NAME | GEÄNDERT | GEÄNDERT |
|-------------|------------------|------------------|----------|
| ENTWURF | 23.01.2014 / BÖK | 11.03.2014 / BÖK | |
| GEZEICHNET | 23.01.2014 / BÖK | | |
| GEPRÜFT | | | |
| FLÄCHE | | | |
| PROJEKT NR. | | | |

Gauff JBG Ingenieure
H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
Beuthener Straße 41-43, 90471 Nürnberg
Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-187
http://www.gauff.com