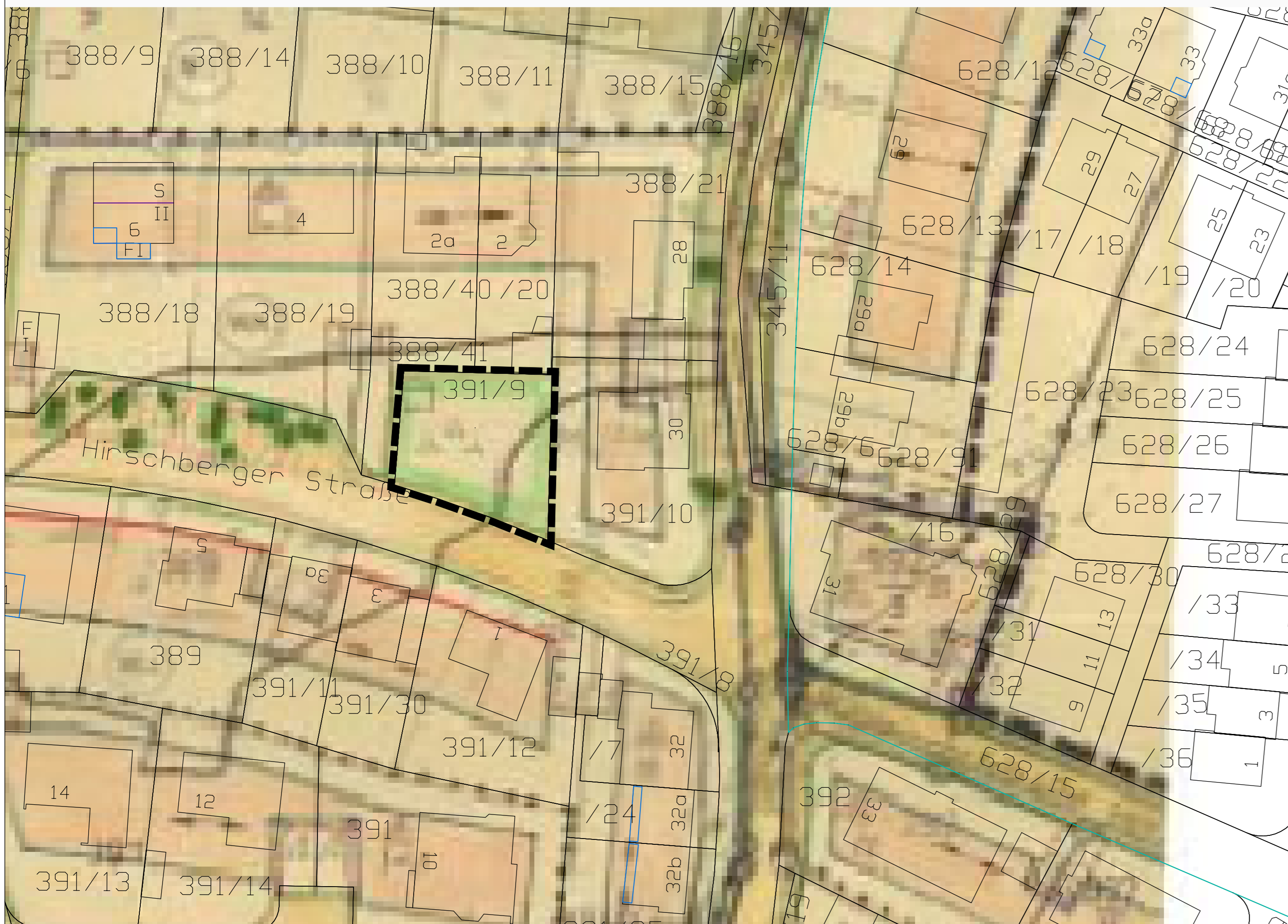
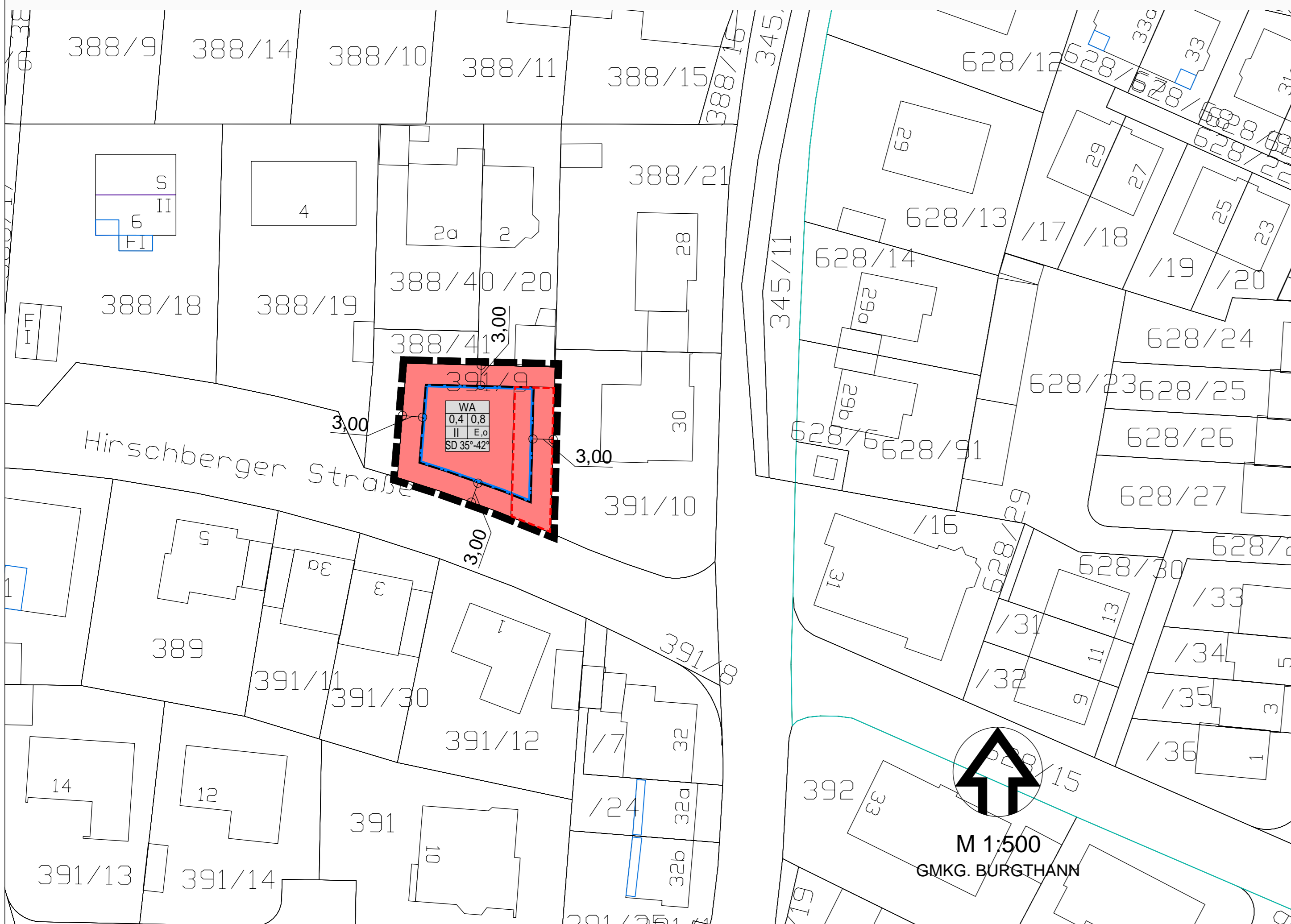


# rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 7 "Steinfeld"



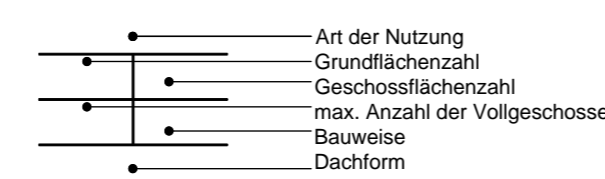
# 7. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 7 "Steinfeld"



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

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

### Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

■ Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier zwei
- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
- 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 ff BauNVO)

- E Einzelhäuser
- o offene Bauweise

■ Baugrenze

### Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

■ vorhandene Bebauung

— vorhandene Flurstücksgrenzen

391/9 Flurstücksnummer

■ Maße in Metern

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Burghann erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die Tektur Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 7 "Steinfeld" für das Grundstück Flur Nr. 391/9 Gemarkung Burghann als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung. Außerhalb des Geltungsbereiches dieser Tektur haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Steinfeld" weiterhin in der jeweiligen Tektur Gültigkeit.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Baulichen sind festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die max. Anzahl der Vollgeschosse sind durch Planeintrag festgesetzt.

#### 3. Bauweise / Abstandsflächen

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.  
3.2 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 Abs 4 BayBO sind einzuhalten.  
3.3 Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie den öffentlichen Fuß- und Radwegen ist jedoch eine 3 m breite Zone von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind ausschließlich Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen sowie Wärmepumpen bis zu einer Höhe von 1,25 m.

#### 4. Stellplätze

4.1 Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Burghann nachzuweisen. Abweichend von der Stellplatzsatzung ist für Einliegerwohnungen bis 50 m² nur ein weiterer Stellplatz erforderlich, da die Wohnung in der Regel nur von einer Person bewohnt wird.  
4.2 Garagen und abgeschlossene Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Eine straßenseitige Einfriedung des Stauraums ist unzulässig.  
4.3 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen herzustellen, soweit die Böden versickerungsgünstig sind und wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

5.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gem. Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist unzulässig. Der Boden ist wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen ist unzulässig, zulässig ist ein max. 30 cm breiter Spritzschutz-/Taufstreifen als Kies- oder Steinschüttung entlang der Gebäudekante sowie die erforderlichen Zugänge.  
5.2 Gerodete Gehölze sind durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Hecken mit fruchte- und beerentragenden Sträuchern (Erhöhung des Nist- und Nahrungsangebotes für Vögel) auszugleichen. Je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau II. oder III. Wachstumsordnung (mind. Stammumfang 12-14 cm oder bei Obstgehölzen 10-12cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen gleicher Qualität vorzunehmen. Bei der Artenauswahl sind die Pflanzlisten zu berücksichtigen.

#### 6. Artenschutz

6.1 Die Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Be-räumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.  
6.2 Das Fällen der Kastanien darf nur unter Beteiligung eines Fledermausexperten (Ökologische Baubegleitung) erfolgen. Dabei ist durch den Experten rechtzeitig vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten festzustellen, ob sich in den betroffenen Bäumen Fledermausquartiere bzw. Tiere befinden. Falls es erforderlich ist, können die Tiere von dem Experten fachgerecht geborgen und versorgt werden.  
6.3 Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sind Beleuchtungen im öffentlichen Raum als insektenfreundliche LED-Beleuchtungen auszuführen.

## Örtliche Bauvorschriften

Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO):

### 6. Dachgestaltung (Art. 98 BayBO)

6.1 Die Dächer sind auszuführen als Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 42°. Bei zwei Vollgeschossen ist ein Kniestock unzulässig.  
6.2 Dacheindeckungen sind mit Ziegeln, Dachsteinen oder Blech in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden werden Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in die Dachhaut zu integrieren oder parallel zur Dachhaut auszuführen.  
6.3 Dachaufbauten sind nur bis zu 2/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Die Abstände zu den Ortsgängen müssen mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist der Abstand ebenfalls einzuhalten

### 7. Einfriedungen

7.1 Die Einfriedungen der Grundstücke sind entsprechend der Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Burghann i.d.F. vom 26.10.1982 auszuführen.  
7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände nur zur Errichtung der baulichen Anlage bis zu einer Höhe bis zu +/- 50 cm zulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind lediglich an der südlichen und Westlichen Grundstücksgrenze zulässig und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht übersteigen.

## HINWEISE

### 1. Denkmalschutz - Bodendenkmäler / Bodenfunde

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 den 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.

### 2. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen, bzw. einer anderen ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich 21.2 „Wasserrecht und Bodenschutz unverzüglich zu benachrichtigen.

### 3. Leitungs- und Baumschutzabstände

3.1 Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.  
3.2 Zwischen geplanten Gebäuden oder Gehölzstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWGW, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk).

### 4. Regelung des Wasserabflusses / Grundwasserschutz

Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden sind vom Bauherren entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wanne“). Die Entleitung von Grundwasser und Drainagewasser (Schichten- und Dachwasser von begrünten Dächern und Tiefgaragendecken) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.  
Eine permanente Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Die Gebäude sind vor eindringendem Grundwasser zu schützen (Abdichtung vor drückendem Grundwasser, „weiße Wanne“). Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eventuell auftretende Bodenverunreinigungen sind dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu melden.

### 5. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf den privaten Grundstücken muss das anfallende Niederschlagswasser in entsprechenden Auffangbehältern (z.B. Zisternen) gesammelt und einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden. Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ — Merkblatt der DWA M 153 vom August 2007— zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten.

### 6. Schallschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o.ä.) sind so auszuliegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort Werte von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (Insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

### 7. Nachbarschutz

Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen: Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze, Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze. Bei benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind 4 m Grenzabstand für Bepflanzungen einzuhalten. Dies gilt nicht für Bepflanzungen, die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem öffentlichen Platz gehalten werden, sowie für Bepflanzungen, die zum Uferschutz, zum Schutz von Abhängen oder Böschungen oder zum Schutz einer Eisenbahn dienen.

### 8. Normen (DIN-Blätter)

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können bei der Gemeinde eingesehen werden.

### 9. Gehölzliste

Bäume	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Juglans Regia	Walnuss
Prunus padus	Traubeneiche	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlebeere	Obst oder Wildobst	

### Sträucher

Sträucher	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum spec.	Schneeball
Obst oder Wildobst			

## VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Gemeinderat von Burghann hat in seiner Sitzung vom 14.03.2023 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Steinfeld" beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- B. In der Zeit vom 13.04.2023 bis zum 09.05.2023 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit sich über das Vorhaben zu informieren und sich zur Planung zu äußern.
- C. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2023 bis 15.01.2024 beteiligt.
- D. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2023 bis 15.01.2024 nach Bekanntmachung vom 29.11.2023 öffentlich ausgelegt.
- E. Der Gemeinderat von Burghann hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung vom 12.03.2024 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.03.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burghann, den 13.03.2024

gez. Heinz Meyer, 1. Bürgermeister

F. Ausgefertigt

Gemeinde Burghann, den 16.04.2024

gez. Heinz Meyer, 1. Bürgermeister

- G. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Burghann, den 27.05.2024

gez. Heinz Meyer, 1. Bürgermeister

## Gemeinde Burghann

Landkreis Nürnberger Land

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab!

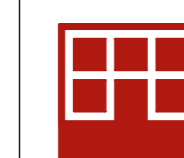
## 7. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 7 "Steinfeld"

maßstab: 1:500

datum: 12.03.2024

bearbeitet: Bök

Planstand: Satzungsbeschluss



Eckhard Bökenbrink  
Plänen & Beraten  
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
Schloß-Straße 9  
90562 Kalchreuth  
Info@boekenbrink.com  
www.boekenbrink.com

Tel: 0911/3682572  
Fax: 0911/3682570