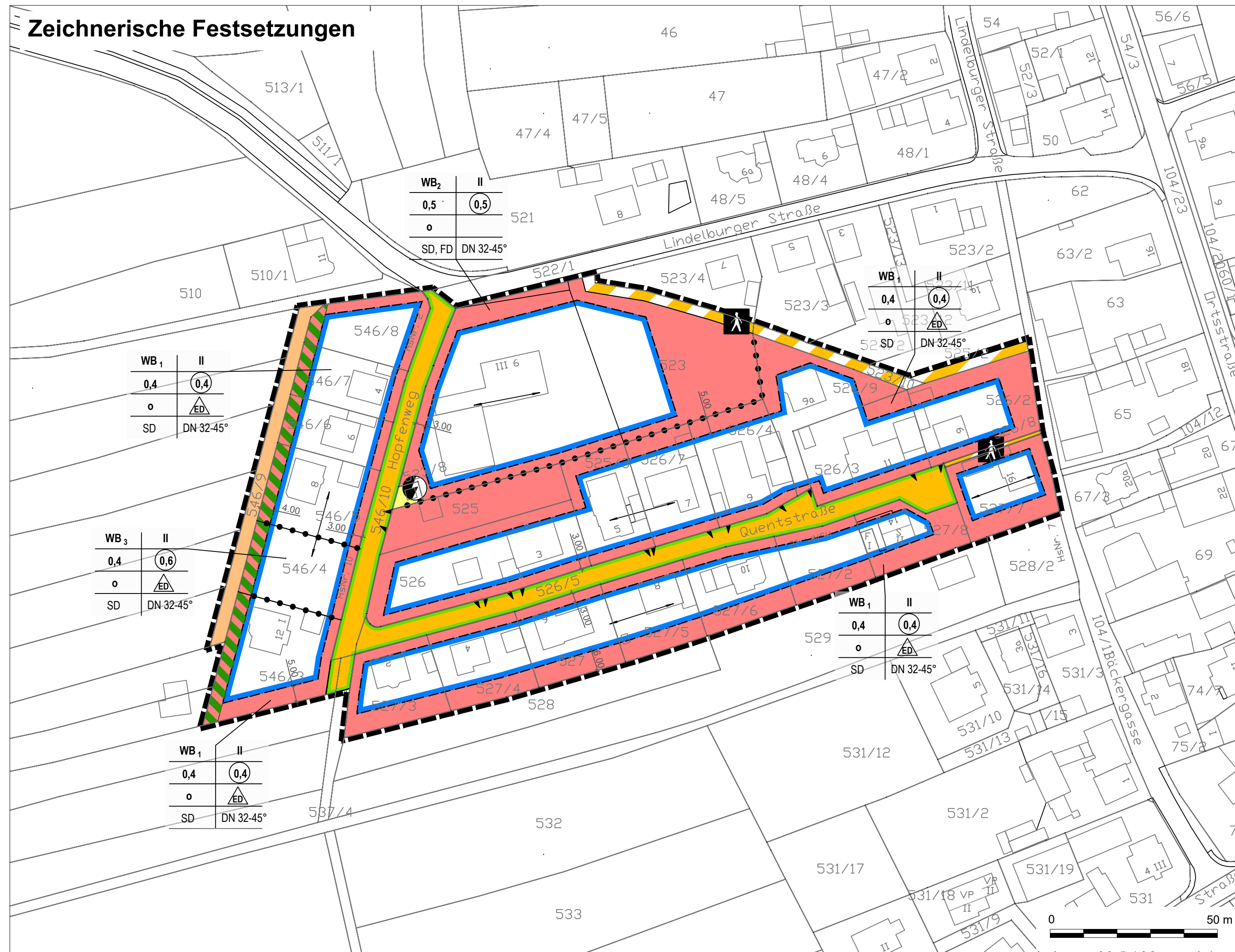


# Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

# Textliche Festsetzungen

## Die Gemeinde Burghann erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

## die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Quentstraße Unterferrieden“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

- § 1 Art der baulichen Nutzung**  
Es werden Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Tankstellen unzulässig sind.
- § 2 Zufahrten, Stellplätze, Carports, Garagen**
  - (1) Zufahrten sind entlang der östlichen Hopfenstraße und der nördlichen Quentstraße nur im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrten zulässig.
  - (2) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Burghann in der jeweils gültigen Fassung.
  - (3) Stellplätze, Carports und Garagen sind überall in den Baugebieten zulässig, außer in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand).
  - (4) Garagen müssen in ihrem Vorfeld zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin einen Stauraum von mindestens 5 m Tiefe aufweisen. Dieser darf nicht eingefriedet werden.
  - (5) Carports müssen in ihrem Vorfeld zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin einen Stauraum von mindestens 1 m Tiefe aufweisen. Dieser darf nicht eingefriedet werden. Bis zu einem Abstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen Carports seitlich nicht verkleidet sein, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.
  - (6) Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie abseits der von den Verkehrsflächen einsehbaren Vorgartengebieten errichtet werden.
- § 3 Abstandsflächen**  
Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
- § 4 Örtliche Bauvorschriften**
  - (1) In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 3 sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist. Nurdachhäuser sind nicht zulässig. Bei der Ausführung eines Dachgeschosses sind Kniestöcke bis 50 cm zulässig.
  - (2) Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 - 45° zulässig. Wird nur ein Vollgeschoss errichtet, so sind auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 25° Dachneigung zulässig.
  - (3) Die Dächer von Garagen und Carports sind hinsichtlich ihrer Dachneigung entsprechend dem Hauptdach auszuführen. Alternativ ist die Ausführung als Flach- oder Pultdach bis zu einer Neigung von 8° zulässig.
  - (4) Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Burghann in der jeweils gültigen Fassung.
- § 5 Grünordnung**
  - (1) In der im Planblatt festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen, sind Sträucher oder Bäume standortgerechter, heimischer Arten gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen und als frei wachsende Hecke dauerhaft zu erhalten (Ortsrand). Abgänge sind wieder mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu ersetzen. Diese Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
  - (2) 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.

**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.

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbelastungen i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort innerhalb des Besonderen Wohngebietes bzw. der umgebenden gemischten Baufläche 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.

# Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Burghann hat in seiner Sitzung vom 14.03.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Quentstraße Unterferrieden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2017 öffentlich bekannt gemacht. Am 12.09.2017 wurde die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Dies wurde am 14.09.2017 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 16.08.2017 bis einschließlich 04.09.2017 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis einschließlich 25.10.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 18.09.2017 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 25.10.2017 abzugeben sind.

Nach Änderung des Entwurfes wurde dieser am 12.12.2017 durch den Gemeinderat erneut gebilligt. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 27.12.2017 bis 12.01.2018 statt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 14.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 13.12.2017 erneut beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 12.01.2018 abzugeben sind.

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

Burghann, den ..... Heinz Meyer  
Erster Bürgermeister

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

Burghann, den ..... Heinz Meyer  
Erster Bürgermeister

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

Burghann, den ..... Heinz Meyer  
Erster Bürgermeister

# Planzeichenerklärung / Legende

## Art und Maß der baulichen Nutzung

**WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

## Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WB <sub>1</sub>	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	(0,4)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	ED	offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	DN 32-45°	Dachformen	zulässige Dachneigung

Hauptfährtrichtung

## Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Feldweg

Ein- und Ausfahrtsbereich (als Festsetzung)

## Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität / Wechselrichter / Einspeisebauwerke

## 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

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

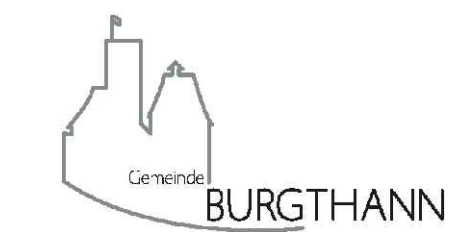
Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

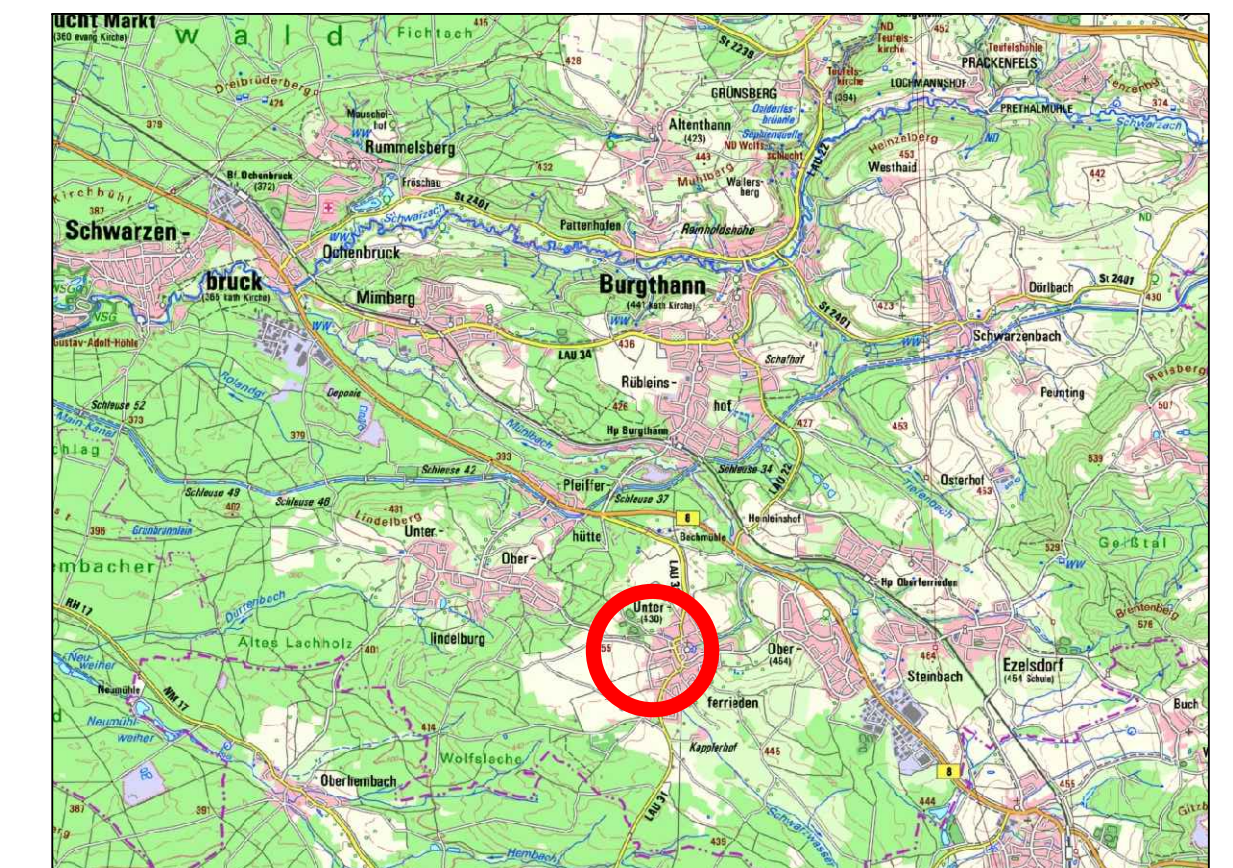
Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

bestehende Gebäude



# Landkreis Nürnberger Land



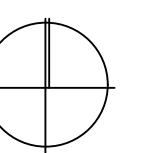
Kartengrundlage: TK 50 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

# Bebauungsplan Nr. 55 "Quentstraße Unterferrieden" im OT Unterferrieden

## 1. Änderung

- SATZUNGSFASSUNG -

**GROSSER-SEGER & PARTNER**  
Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauplaner  
Großweidenmühlstr. 28a-b  
90419 Nürnberg  
Tel.: 0911/310427-10  
Fax: 0911/310427-61



M 1:1.000

Nürnberg, 19.01.2018  
Bearbeitung: FP, SG