

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl 0,4 (§ 19 BauNVO)
 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Fuß- und Radweg (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Parkflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Versorgungsstreifen

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Erhaltung bestehender Bäume (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
 Pflanzung heimischer Bäume (ohne Standortbindung) (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
 Pflanzung heimischer, standortmäßiger Sträucher (ohne Standortbindung) (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Immissionsschutz

Lärmschutzwand, Höhe 3,00 m über Straßenkante der ST 2248 gemäß schalltechnisches Gutachten der LGA vom 09. Mai 1996

Flächen für Oberflächenwasserbeseitigung

Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Sichtflächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Hinweise

Bemaßung in Meter
 bestehende Flurstücksgrenzen
 bestehende Flurstücknummern
 bestehende Haupt- und Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß baulicher Nutzung gelten Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Garagen dürfen in Abweichung von den vorgegebenen Baugrenzen auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Die Stauräume vor den Garagen und Unterstellplätzen müssen mindestens 5 m zum Fahrbahnrand betragen.

4. Höhenlage

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m. Diese wird von der Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens (OKRD EG) gemessen. Die OKRD EG eines Gebäudes darf bei ebenem und leicht fallendem Gelände nicht höher als 55 cm über bestehender oder geplanter Höhe der Stufenachse bzw. -wegen liegen. Bei hangseitigen Gebäuden ist die OKRD EG zu beziehen auf die Höhe des Gehsteigs bzw. Versorgungsstreifens an der Grundstücksgrenze und darf, auf die straßenseitige Hausmitte bezogen 60 cm nicht überschreiten.

Die lichte Höhe der Vollgeschosse darf 3,0 m nicht überschreiten.

Bei Pultdächern / versetzten Pultdächern ist eine maximale Wandhöhe von 6,5 m zulässig.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhennoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKRD) ist ebenfalls in m ü NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind der Gemeinde prüffähig darzustellen.

5. Grünordnung

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude mit den festgesetzten Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden. Gleichzeitig müssen auf jedem Grundstück mindestens zwei einheimische Laubbäume gepflanzt werden.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m gemessen von der Stammachse bis zu den Kabeltrassen der N-Energie un der Deutschen Telekom AG einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes werden besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die öffentliche Grünfläche entlang der St 2248 erhält eine Anpflanzung aus einheimischen Laubbäumen und Gehölzen.

Die als Leit- und Orientierungshilfe vorgesehenen Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum müssen beim Ausbau der Straßen und Parkflächen erstellt werden

6. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie mehr als 1,00 m über die Fahrbahnebene sich erheben.

7. Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen:
 passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume im OG (DG). Die Aufenthaltsräume in den oberen Geschossen sind an Vorder- und Giebelseite zur St 2248 in einer Entfernung von 60 m zur St 2248 mit Schallschutzfenstern der Klasse 2 zu schützen. Die Aufenthalts- und Ruheräume sollen auf der St 2248 abgewandten Seite vorgesehen werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer (Haupt- Neben- und Garagengebäude) mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgesetzt.

Als Dacheindeckung ist Ziegelmaterial in roten, braunen oder grauen Farbtönen oder Blecheindeckungen in gedeckten Farben zu verwenden. Glänzende Materialien, ausgenommen Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

2. Gestaltung der Einfriedungen und unbebauten Flächen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Zäune und Einfriedungen, sowie geschlossene Hecken nicht höher als 1,00 m einschließlich Sockelhöhe von OK Straße gemessen errichtet werden. Auf Sockel sollte möglichst verzichtet werden. Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Mauern und Stacheldraht sind nicht zulässig.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht zulässig. Im Abstand von 17,00 m zum Fahrbahnrand muss ein lückenloser Zaun ohne Tor und Türen angelegt werden.

Die Versiegelung von Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten sollte möglichst vermieden werden. Versiegelte Flächen sind auf höchstens 40 m² zu begrenzen.

Hinweise


Die Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen und anschließende Verwendung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird empfohlen.

Wintergarten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegenutzung, sowie Solaranlagen sind zulässig.



Verfahrensvermerke	
a)	Der Gemeinderat Burk hat in der Sitzung vom 09.01.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schellenfeld" in Burk beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
b)	Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.01.2019 wurden mit der Begründung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
c)	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
d)	Die Gemeinde Burk hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schellenfeld" in Burk gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Gemeinde Burk, den..... (Siegel)	
1. Bürgermeister (Otto Beck)	
e)	Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schellenfeld II" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Burk, den..... (Siegel)	
1. Bürgermeister (Otto Beck)	

Landkreis Ansbach
Gemeinde Burk



**2. Änderung
 des Bebauungsplan Nr. 4 "Am Schellenfeld II"
 mit integriertem Grünordnungsplan**

**im vereinfachten Verfahren
 gem. § 13 BauGB**

Planteil Maßstab 1:1000
 Satzung einschl. Festsetzungen

Bebauungsplan.PLT 2018454
 Ingenieurbüro Willi Heller
 Schernberg 30, 91567 Herrieden Tel. 09825/9296-0, Fax. 9296-50
 Vermessung
 Straßenbau
 Kanalisation
 Geoinformation

09.01.2019