

Festsetzungen durch Planzeichen

A. Planzeichenerklärung für die dargestellten bisherigen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 0,9 Geschosflächenzahl 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)



Pflanzung heimischer Bäume (ohne Standortbindung) (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 Pflanzung heimischer, standortmäßiger Sträucher (ohne Standortbindung) (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Immissionsschutz

Lärmschutzwall, 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 rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. Planzeichenerklärung für die Festsetzungen der 3. Änderung

Art der baulichen Nutzung

WA Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 0,9 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze

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

Grünflächen



Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Erhaltung bestehender Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)



Ersatzmaßnahme

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 (7) BauGB)

C. Hinweise / nachrichtliche Darstellung



Bemaßung in Meter



bestehende Flurstücksgrenzen



bestehende Flurstücksnrmmern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bebauungsvorschlag

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schellenfeld II" rechtsverbindlich seit dem April 2019 gelten unverändert fort: 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 Staßenachse bzw. -wegen liegen. Bei hangseitigen Gebäuden ist die OKRD EG zu beziehen auf die Höhe des Gehsteigs bzw. Versorgungsstreifen 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 Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKRD) ist ebenfalls in m ü NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländegehöhen 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 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 Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbannebene 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 Ziegelmateriale in roten, braunen oder grauen Farbönen oder Blecheindeckungen in gedeckten Farben zu verwenden. Glänzende Materialien, ausgenommen Photovoltaikanlagen, sind unzulässig. Nachteilige Auswirkungen der Photovoltaikanlagen auf den Straßenverkehr, wie z. B. Blendung durch Reflektion, sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Es wird empfohlen hier auch eine dichte Begrünung hin zur Staatsstraße vorzusehen.

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.

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergienutzung, sowie Solaranlagen sind zulässig.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schellenfeld II" rechtsverbindlich seit dem 03.04.2019 werden wie folgt ergänzt:

1. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Baufeldfreimachungen und Rodungen dürfen nur zwischen 01.10 und 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Bäume, die als Winterquartier für Fledermäuse dienen könnten, müssen im Oktober gefällt werden. Die bestehenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches (Flurnummer 732) sind nach Möglichkeit weitestgehend zu erhalten.

Eine teilweise oder vollständige Entfernung der Gehölze im erforderlichen Maß, kann nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Prüfung erfolgen, in deren Rahmen die Bestände insbesondere auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden müssen. Sofern dies aus artenschutzfachlicher oder -rechtlicher Sicht erforderlich ist, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen. Erforderlichenfalls sind diese Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - d.h. vor Beginn des Eingriff - vorzusehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Ersatzmaßnahme

Entwicklungsziel: Schaffung eines strukturreichen Waldrandes
 Auf dem östlich der Erweiterungsfläche und dem angrenzenden Feldweg gelegenen Flurstk. 737, Gmk. Burk wird auf 40 m Länge und 25 m Breite der Kiefern/Fichtenbestand gerodet und anschließend ein abgestufter Waldrand mit Baum-, Strauch- und Krautschicht aufgebaut.

Vor der Rodungsmaßnahme wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt in deren Rahmen die Bestände insbesondere auf vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden. Sofern dies aus artenschutzfachlicher oder -rechtlicher Sicht erforderlich ist, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen.

Erforderlichenfalls sind dies Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - d.h. vor Beginn der Rodung - vorzusehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach der Rodung wird entlang dem neuen Waldrand eine fünfjährige Waldsaumpflanzung entspr. Pflanzschema gepflanzt.

Zwischen Pflanzung und Feldweg werden vier Haufen aus den gerodeten Wurzelstöcken angelegt. Die Restfläche bis zum Feldweg wird mit einer "Wildacker Wildsäung Wilddeckung" Saatgutmischung (Lieferadresse z.B. www.nieger-hofmann.de) angesät.



VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat Burk hat in der Sitzung vom 03.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schellenfeld II“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 25.01.2021 wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

4. Der Gemeinderat Burk hat mit seinem Beschluss vom _____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet „Am Schellenfeld II“ in der Fassung vom _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Burk, den ____2021

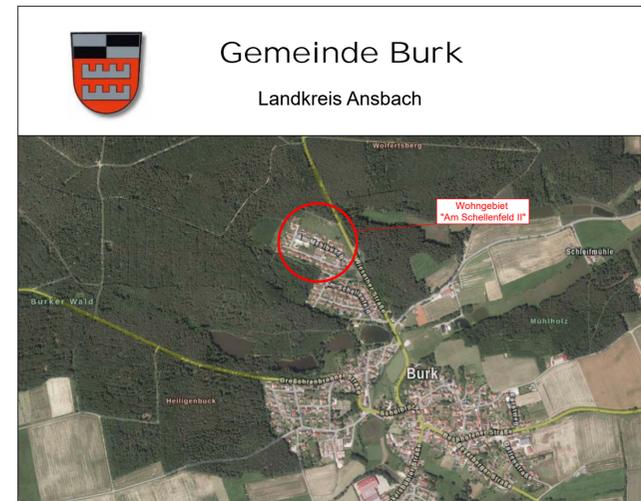
Georg Held, 1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet „Am Schellenfeld II“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Burk, den ____2021

Georg Held, 1. Bürgermeister



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Entwurf	03.02.2021	Hofacker	Heller
01				
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptflagesystem: UTM (Zone 32) Haupthöhenystem: NHN (DHN 1916)

20203973_Aenderung_B_Plan_1002.PLT
Ingenieurbüro Heller GmbH
 Schwanberg 30, 91827 Herrieden, Tel. 092520295-0, Fax -50
 Internet: www.b-heller.de, E-Mail: info@b-heller.de

Vorhabenbezeichnung:	Plannummer: 20203973_Aenderung_B_Plan_1002.PLT
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schellenfeld II"	
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB	
Maßstab: 1:1000	Index / Datum: 00 / 03.02.2021

Vorhabensträger: Gemeinde Burk	Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum)	(Datum)