

# Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gleißenberg des Marktes Burghaslach nach § 34 (4) 3 BauGB

## Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Gleißenberg Südost“

Vom 15.01.2024

---

### Einbeziehungssatzung - Textliche Festsetzungen

Der Markt Burghaslach erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Einbeziehungssatzung:

#### *„Ortserweiterung Gleißenberg Südost“*

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes 1 Lageplan vom 15.01.2024, den folgenden textlichen Festsetzungen, der Begründung, der Baumbestandsaufnahme in Plan und Liste sowie der Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken als Anlage.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

##### Geltungsbereich



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt 1 Lageplan vom 15.01.2024, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt.

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Flächen der Fl.-Nrn. 358/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn 357, 358 und 360 der Gemarkung Gleißenberg werden in den bebauten Ortsteil Gleißenberg einbezogen.

## § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

## § 3 Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung des in § 1 festgesetzten Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrelevanten Festsetzungen getroffen.


Die angewandte Nummerierung unter § 3 Festsetzungen orientiert sich an der Planzeichenverordnung. Nicht benötigte Nummern werden übersprungen.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Für die Fl.-Nr. 358/2 der Gemarkung Gleißenberg wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ < 0,50      Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,50.
- 2.5 GRZ ≤ 0,40      Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,40.
- 2.7 II                      Maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.8 EG-FFH              Erdgeschossfertigfußbodenhöhe  
Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt entsprechend dem vorliegenden Höhenaufmaß als NHN-Höhe.  
Die Höhe von 338,50 m NHN ist als Festsetzung in der Planzeichnung angegeben.  
Zulässig ist eine Abweichung von der angegebenen EG-FFH von ± 0,20 m.  
Höhenbezug und Referenzhöhe ist der Schachtdeckel des Mischwasserkanals Schachtnummer 3GL026 in der Ortsdurchfahrt Fl.-Nr. 40 mit einer Deckelhöhe von 339,31 m NHN.
- 2.8 TH                      Traufhöhe  
Maximal zulässige Traufwandhöhe der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand.  
Traufhöhe              max. TH 6,50 m
- 2.8 FH                      Firsthöhe  
Maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.  
Firsthöhe              max. FH 9,70 m

- 2.9  Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max.  $\pm 5^\circ$  sind zulässig.
- 2.10 SD/PD/PDv Als Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Zulässig sind Dachneigungen von  $18^\circ$  bis  $48^\circ$  für Satteldächer. Für Pultdächer und versetzte Pultdächer sind Dachneigungen von  $5-26^\circ$  zulässig.

Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune, graue bis anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine zulässig. Bei Dachneigungen unter  $16^\circ$  sind auch versiegelte Blecheindeckungen mit roter bis rotbrauner, grauer bis anthrazitfarbener Oberfläche oder extensive Dachbegrünung zulässig.

Für Nebengebäude sind als Dachform und Deckungsmaterialien zusätzlich zu den Dachformen und Materialien der Hauptgebäude noch begrünte Flachdächer zulässig.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Mit Hauptgebäuden überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebengebäude.

### 6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, Zufahrt



Einfahrtsbereich

Die Anlage weiterer Zufahrten, insbesondere von der Kreisstraße, ist nicht zulässig.

Für alle im Außenbereich vorgesehenen Beläge sind nach unten versickerungsoffene Beläge wie Pflaster- und Pflasterplatten mit wasserdurchlässigen Fugen versickerungsfähiges offenporiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterbeläge, wassergebundene Decken oder Schotterrassen zulässig, sofern es die Topografie zulässt.

### 8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem auszubauen und an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen.

Zur Sicherung der Funktionalität der Schmutzwasserableitung bis zum gemeindlichen Mischwasserkanal kann ein geringer Teil des gesammelten Oberflächenwassers von Dächern oder befestigten Flächen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Es geht dabei nur um den Weitertransport des Schmutzgutes aus dem Haus.

Überschüssiges Oberflächenwasser soll in der nördlichen Grünfläche flächig versickern. Dabei sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetz WHG, die NWFreiV, TRENKW und TREN OG zu beachten.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.

### Zisterne

Zur Oberflächenwasserrückhaltung wird eine mindestens 6 m<sup>3</sup> große Regenwasserzisterne errichtet. Das Regenwasser soll zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser im Haus verwendet werden.

## 9. Grünflächen



Im Baugrundstück wird eine private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ausgleichsfläche festgesetzt.

### Dachbegrünung

Flachdächer bei Nebengebäuden sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind für Dächer unter 16° Dachneigung geeignete Dachbegrünungen zulässig.

Bei Fotovoltaiknutzung auf den für die Dachbegrünung geeigneten Flächen muss eine extensive, schattenverträgliche Dachbegrünung mit dazu angepassten und geeigneten Fotovoltaikerelementen eingebaut werden.

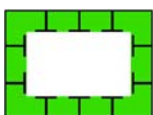
### Schotter- und Geröllflächen

Die Anlage von reinen Schotter- und/oder Geröllflächen, die nicht als Geh- und/oder Fahrflächen dienen, ist nicht zulässig.

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für das Vorhaben wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2022 zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt.

Die Pflanzbindungen sind zwingend einzuhalten und beim Markt Burghaslach nachzuweisen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Ausgleichsflächen.

Anlage der Ausgleichsflächen in 2 Teilflächen.

Die Ausgleichsfläche muss entweder in das Eigentum des Bauherren auf Fl.-Nr. 358/2 übergehen oder zumindest dinglich gesichert werden.

**Teilfläche 1:** Wiese mit Einzelbäumen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten alter Ausprägung (B313).

**Teilfläche 2:** Mesophiles Gebüsch (B112).

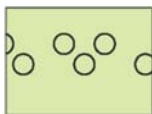
Die Wiese ist zweischürig ab 15. Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Mulchen, Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz sind auf Ausgleichsflächen unzulässig.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen.

Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrflächen genutzt werden.

Das Grünland auf der Ausgleichsfläche ist mit standortgerechtem Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 12, Fränkisches Hügelland anzulegen.



#### Gehölzstreifen anpflanzen

Die Hecke wird als 3-reihige frei wachsende Hecke mit einer Breite von 5 m als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Reihen- und Pflanzabstand 1,50-1,75 m

Vorgeschlagene Straucharten 2xv oB 100-150:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Salix viminalis</i>	Hanfweide
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa spec.</i>	Heimische Wildrosen
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen für eine Fassadenbegrünung. Es ist auf passende Rank- bzw. Kletterhilfen zu achten.

Vorgeschlagene Gehölzarten:

#### **Schlänger:**

<i>Lonicera acuminata</i>	Kriechende Heckenkirsche
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt

#### **Ranker:**

<i>Clematis montana</i>	Berg-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Clematis viticella</i>	Italienische Waldrebe

#### **Spreizklimmer:**

<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winter-Jasmin
----------------------------	---------------

#### **Haftwurzelkletterer:**

<i>Campsis radicans</i>	Amerikanische Trompetenblume
<i>Hydrangea ssp. petiolaris</i>	Kletterhortensie



Laubbäume, Obstbäume oder Wildobstbäume nach Liste

Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 5 m abweichen. Schutzabstände von 2,5 m zu vorhandenen Leitungstrassen sind einzuhalten.

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Vorgeschlagene Baumarten: Pflanzgröße min. 3xv mDB 16-18

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Castanea sativa	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Cydonia oblonga	Quitte
Juglans regia	Walnuss
Juglans nigra	Schwarznuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis VKG 1	Flatterulme

Vorgeschlagene Obstbäumen

Zu pflanzen sind Hochstämme 2xv geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen- und Walnuss-Sorten, Stammumfang 10-12 cm. Artenauswahl siehe Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken. Anzahl und Standorte wie in Anlage 1 verzeichnet.

Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 5 m abweichen.

Eine Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume ist vorzunehmen.

Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen. Zudem sind die Bäume in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten.

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

### **Außenbeleuchtung**

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED, 2.700 bis max. 3.000 K) zu betreiben. Eine Verkapselung der Leuchtkörper gegen das Eindringen von Insekten wird empfohlen.

### **Zäune**

Zäune sind ohne Sockel zu errichten, sie können bodentief ausgeführt werden. Es wird empfohlen, bei Hecken oder im Anschluss an Grün- bzw. landwirtschaftliche Flächen auf Zäune ganz zu verzichten.

Ein Eingraben der Zäune unter Boden-Oberkante ist unzulässig.

## **§ 4 Hinweise**

### **1. Landwirtschaft:**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke und die Pferdehaltung ausgehende Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. auftreten können und diese von den Anwohnern zu dulden sind.

2. Kulturdenkmale:  
Falls innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Fundstellen angetroffen werden, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.
3. Bodenschutz:  
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).
4. Altlasten:  
Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Gleißenberg Südwest“ sind bisher keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese beim Landratsamt zu melden.

## **§ 5 Anlagen**

- Anlage 1: Planblatt
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Baumbestandsaufnahme in Plan und Liste
- Anlage 4: Planblatt Lageplan Kompensationsbedarf
- Anlage 5: Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken