

# Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gleißenberg des Marktes Burghaslach

## Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Gleißenberg Südwest“

Vom 06.11.2023

---

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 Südwest“.*

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes 1 Lageplan vom 06.11.2023, den folgenden textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie der Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken als Anlage.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

### Geltungsbereich



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt 1 Lageplan vom 06.11.2023, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Fläche der Fl.-Nr. 76/1 der Gemarkung Gleißenberg wird in den bebauten Ortsteil Gleißenberg einbezogen.

## § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

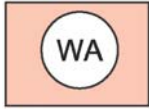
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### § 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. 76/1 der Gemarkung Gleißenberg wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ < 0,50      Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,50.
- 2.5 GRZ ≤ 0,30      Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,30.
- 2.7 II                      Maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.
- 2.8 EG-FFH              Erdgeschossfertigfußbodenhöhe  
Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt entsprechend dem vorliegenden Höhenaufmaß als NHN-Höhe.  
Die Höhe in 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 3GL036 in der Erschließungsstraße Fl.-Nr. 80 mit einer Deckelhöhe von 341,54 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  
Die Firsthöhe von Gebäuden mit Pultdächern muss den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.
- 2.9       Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max. ± 10° sind zulässig.

2.10 SD/PD/PDv Als Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Zulässig sind Dachneigungen von 20° bis 50° für Satteldächer und versetzte Pultdächer. Für Pultdächer sind Dachneigungen von 15-26° zulässig.

Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteine zulässig. Für Pultdächer sind auch begrünte Pultdächer zulässig.

Für Nebengebäude sind als Dachform und Deckungsmaterialien zusätzlich zu den Dachformen und Materialien des Hauptgebäudes 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



Einfahrtsbereich

Zur Erschließung des Baugrundstücks darf nur die vorhandene Zufahrt genutzt werden. Die Anlage weiterer Zufahrten ist unzulässig.

Für die Bauphase kann die Zufahrt von 4m auf 6m verbreitert werden.

Die Verbreiterung von 2m ist nach der Bauphase zurückzubauen und innerhalb eines Jahres wieder als freiwachsende Hecke zu bepflanzen.

Sorten siehe Baumbestandsaufnahme H1. Die Anwachspflege ist durchzuführen.

### 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 Schmutzwassers aus dem Haus.

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 kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser im Haus verwendet werden.

Es wird empfohlen überschüssiges Oberflächenwasser in den Grünflächen flächig zu versickern oder in den südlichen Graben einzuleiten. Dabei sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetz WHG, die NWFreiV, TRENGW und TREN OG zu beachten.

## 9. Grünflächen

Für das Vorhaben wird die Vereinfachte Vorgehensweise nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt. Nach dem in der Begründung enthaltenen Kriterienkatalog können alle Fragen bejaht werden, sodass die Vereinfachte Vorgehensweise Anwendung findet.

Daher werden anstelle von Ausgleichsflächen die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

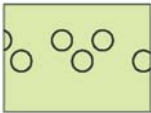
Die Pflanzbindungen sind zwingend einzuhalten und beim Markt Burghaslach innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung nachzuweisen.

### Dachbegrünung

Bei Flachdächern der Nebengebäude muss eine geeignete Dachbegrünung ausgeführt werden.

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

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



Gehölzstreifen anpflanzen

Vorgeschlagene Straucharten 2xv oB 100-150:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Alternativ können statt dem Gehölzstreifen auch 2 weitere Obstbäume nach Liste in diesem Bereich gepflanzt werden.



Gehölzstreifen erhalten

Die ausgewiesene Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 80 ist zu erhalten. Für die Bauphase kann die Zufahrt von 4m auf 6m durch Zurücknahme der freiwachsenden Hecke verbreitert werden. Die Verbreiterung von 2m ist nach der Bauphase zurückzubauen und innerhalb eines Jahres wieder als freiwachsende Hecke zu bepflanzen. Sorten siehe Baumbestandsaufnahme H1. Die Anwachspflege ist durchzuführen. Ausfälle in der Nachpflanzung sind gleichartig zu ersetzen.



Pflanzung von Obstbäumen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Obstbäume zu pflanzen.

Zu pflanzen sind Halb- oder Hochstämme mind. 2xv geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen-, Quitten- und Walnuss-Sorten, Stamm-

umfang mind. 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 3 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 Erziehungschnitt 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.



Vorhandenen Baum erhalten

Die im Geltungsbereich als Bestand eingezeichneten Bäume sind zu erhalten.

Entfällt ein Baum, muss auf dem Grundstück als Ersatz ein neuer Baum unter Einhaltung des Pflanzabstandes gepflanzt werden.

### **Außenbeleuchtung**

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED, max. 2.700 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.

## **§ 4 Hinweise**

1. Landwirtschaft:  
Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke 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 1 Lageplan

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Baumbestand in Plan und Liste

Anlage 4: Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken