

Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammen-  
hang bebaute Ortsteile  
nach § 34 (4) 1 BauGB  
sowie  
Satzung zur Einbeziehung einzelner  
Außenbereichsflächen in den im  
Zusammenhang bebauten Ortsteil  
Burghöchstadt des Marktes Burghaslach  
nach § 34 (4) 3 BauGB

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung  
„Burghöchstadt“

Vom 04.12.2023

---

## Klarstellungssatzung - Textliche Festlegung

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für die westliche Mitte von Burghöchstadt (§ 34 Abs. 1 BauGB) werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan 1 (Anlage 1) ersichtlichen Abgrenzungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Das Gebiet entspricht nach der Art seiner baulichen Nutzung einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

## 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:

### *„Burghöchstadt“*

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes 1 Lageplan vom 04.12.2023, den folgenden textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie der Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken als Anlage.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

### Geltungsbereich



Innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung liegt der Teilbereich der Einbeziehungssatzung. Dieser ergibt sich aus dem Planblatt 1 Lageplan vom 04.12.2023, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt.

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Flächen der Fl.-Nrn. 234/9 und 234/11 der Gemarkung Burghöchstadt werden in den bebauten Ortsteil Burghöchstadt 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.-Nrn. 234/9 und 234/10 der Gemarkung Burghöchstadt wird ein Dorfgebiet festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  $GFZ < 0,50$       Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,50.
- 2.5  $GRZ \leq 0,30$       Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,30.
- 2.7 I+D                  Maximal 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss 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 342,00 m NHN ist als Festsetzung in der Planzeichnung angegeben.  
Zulässig ist eine Abweichung von der angegebenen EG-FFH von  $\pm 0,30$  m.  
Höhenbezug und Referenzhöhe ist der Schachtdeckel des Mischwasserkanals Schachtnummer 060 in der Ortsdurchfahrt Fl.-Nr. 260 mit einer Deckelhöhe von 337,11 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 3,70 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 9,20 m bei Satteldächern und versetzten Pultdächern.  
Pultdächer müssen mit dem höheren Dachabschluss mind. 1,50 m unterhalb dieser Grenze liegen.
- 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  $20^\circ$  bis  $48^\circ$  für Satteldächer und versetzte Pultdächer. Für reine Pultdächer sind Dachneigungen von  $12-20^\circ$  zulässig.

Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteine zulässig. Für Pultdächer sind auch andere Deckungsmaterialien in rot bis rotbrauner Farbe zulässig, sofern sie nur an den Dachrändern unter der Solaranlage hervorragen. Begrünte Pultdächer sind für Hauptgebäude zulässig.

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

Zur Erschließung der Baugrundstücke dient die vorhandenen Zufahrt Fl.-Nr. 234/11.

Für alle im Außenbereich vorgesehenen Beläge sind versickerungsoffene Beläge wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterbeläge oder Schotterrasen zu verwenden, sofern es die Topografie zulässt.

## **7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

### **Trinkwasser**

Das Baugrundstück verfügt bereits über eine gefasste Grundwasserquelle, die bereits ein anderes Grundstück im Ort mit Trinkwasser versorgt hat und den Brunnen am Dorfgemeinschaftshaus ständig speist. Die Schüttung reicht aus, um auch dieses neue Anwesen zu versorgen.

Sollte dies einmal nicht mehr der Fall sein, muss ein neuer Hausbrunnen gebohrt werden.

Die Wasserversorgung für Trink- und Löschwasser ist über private Hausbrunnen in ausreichender Qualität, Quantität und mit ausreichend Druck sicherzustellen. Bohrungen sind dem Landratsamt anzuzeigen.

Gemeinschaftliche Nutzung von Trinkwasserbrunnen durch mehrere Anwesen ist zulässig soweit die Zuständigkeit für den Unterhalt und die Pflege eindeutig zugeordnet und geregelt ist.

Notwendige Kontrolluntersuchungen und Prüfungen sind durch die privaten Brunnenbetreiber auf eigene Kosten zu veranlassen.

Die Bau- und Betriebsgenehmigungen für die privaten Trinkwasserversorgungsanlagen sind im zeitlichen Zusammenhang mit dem Einreichen der Eingabepläne der Wohn- und Nebengebäude bei den zuständigen Behörden (Landratsamt) gemäß § 49 Abs. 1 WHG durch die Eigentümer einzuholen.

Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

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. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

### **Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem auszubauen und das Schmutzwasser an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Das Oberflächenwasser ist an den bestehenden, im privaten Erschließungsstich verlaufenden, Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

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

### **Zisterne**

Zur Oberflächenwasserrückhaltung ist für vorhandene Dachflächen und befestigte Flächen eine Retentionszisterne mit mind. 6m<sup>3</sup> Fassungsvermögen einzubauen.

Überschüssiges Oberflächenwasser ist, soweit möglich, noch vor der Einleitung in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal in den Grünflächen flächig zu versickern. Dabei sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetz WHG, die NWFreiV, TRENGW und TREN OG zu beachten.

## 9. Grünflächen

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



Festsetzung von privaten Grünflächen.

### Dachbegrünung

Bei Flachdächern der Nebengebäude muss eine geeignete extensive 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.

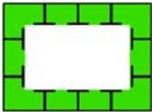
### Schotterflächen

Die Anlage von reinen Schotterflächen, 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 die Ausgleichsfläche. Anlage der Ausgleichsflächen als Wiese mit Streuobstgehölzen.

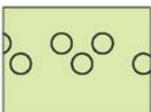
Die Streuobstwiese ist zweischürig ab 15. Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Mulchen, Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz sind auf Ausgleichsflächen unzulässig.

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 2-reihige Hecke mit einer Breite von 3 m zur Eingrünung festgesetzt.

Vorgeschlagene Straucharten 2xv oB 100-150:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
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.	Heimische Wildrosen
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

Vorgeschlagene Gehölzarten:

**Schlinger:**

Lonicera acuminata	Kriechende Heckenkirsche
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

**Ranker:**

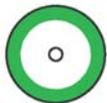
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Clematis viticella	Italienische Waldrebe

**Spreizklimmer:**

Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
---------------------	---------------

**Haftwurzelkletterer:**

Campsis radicans	Amerikanische Trompetenblume
Hydrangea ssp. petiolaris	Kletterhortensie



In Laubbäumen oder Wildobstbäumen 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 avellana	Haselnuss
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Juglans nigra	Schwarznuß
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix viminalis	Hanfweide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis VKG 1	Flatterulme



Pflanzung von Obstbäumen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Obstbäume zu pflanzen.

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 2 verzeichnet.

Außerdem vorgeschlagene Baumart:

Cydonia oblonga  
Juglans regia

Quitte, mind. Hei. 2xv Co, 8-10  
Walnuss, mind. H 3xv Co/oB 10-12

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 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.



Vorhandenen Baum SE - Sehr erhaltenswert erhalten

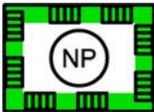
Die im Geltungsbereich als Bestand eingezeichneten Bäume sind zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt werden.



Vorhandenen Baum E - Erhaltenswert erhalten

Die im Geltungsbereich als Bestand eingezeichneten Bäume sind zu erhalten.

Entfällt ein Baum, müssen auf dem Grundstück als Ersatz zwei neue Bäume unter Einhaltung des Pflanzabstandes gepflanzt werden. Pflanzbindungen können angerechnet werden.



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB), hier Schutzzone des Naturparks Steigerwald.

### 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.

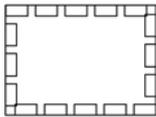
### Zäune

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.

## 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Fläche für Garagen oder Carports oder Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Belastet wird bzw. ist mit allen nachfolgend genannten Rechten die  
Fl.-Nr. 234/11.

Neue Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Baugrundstücke  
Fl.-Nrn. 234/9 und 234/10.

Neues Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fl.-Nr. 234.

Neues Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hofstelle Haus-Nr. 14 mit den  
Fl.-Nrn. 3 und 3/1.

Neues Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Ableitung des ge-  
meindlichen Oberflächenwasserkanales Fl.-Nr. 232.

Bestehendes Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers für die ge-  
plante Erdverkabelung der noch bestehenden Freileitung.

Bestehendes Leitungsrecht zur Brunnenwasserzuleitung für Haus-Nr. 5.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hier: Abgrenzung des Bereiches der Einbeziehungssatzung innerhalb der  
Klarstellungssatzung.

#### § 4 Hinweise

1. Landwirtschaft:  
Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirt-  
schaftung 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 wer-  
den, 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 Boden-  
veränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).
4. Altlasten:  
Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Burghöchstadt“ sind bisher keine Alt-  
lastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese beim  
Landratsamt zu melden.

#### § 5 Anlagen

- |           |  |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Planblatt  |
| Anlage 2: | Planblatt Ausschnitt Einbeziehungssatzung                    |
| Anlage 3: | Begründung   |
| Anlage 4: | Baumbestandsaufnahme ist Plan und Liste                      |
| Anlage 5: | Planblatt Lageplan Kompensationsbedarf                       |
| Anlage 6: | Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken |