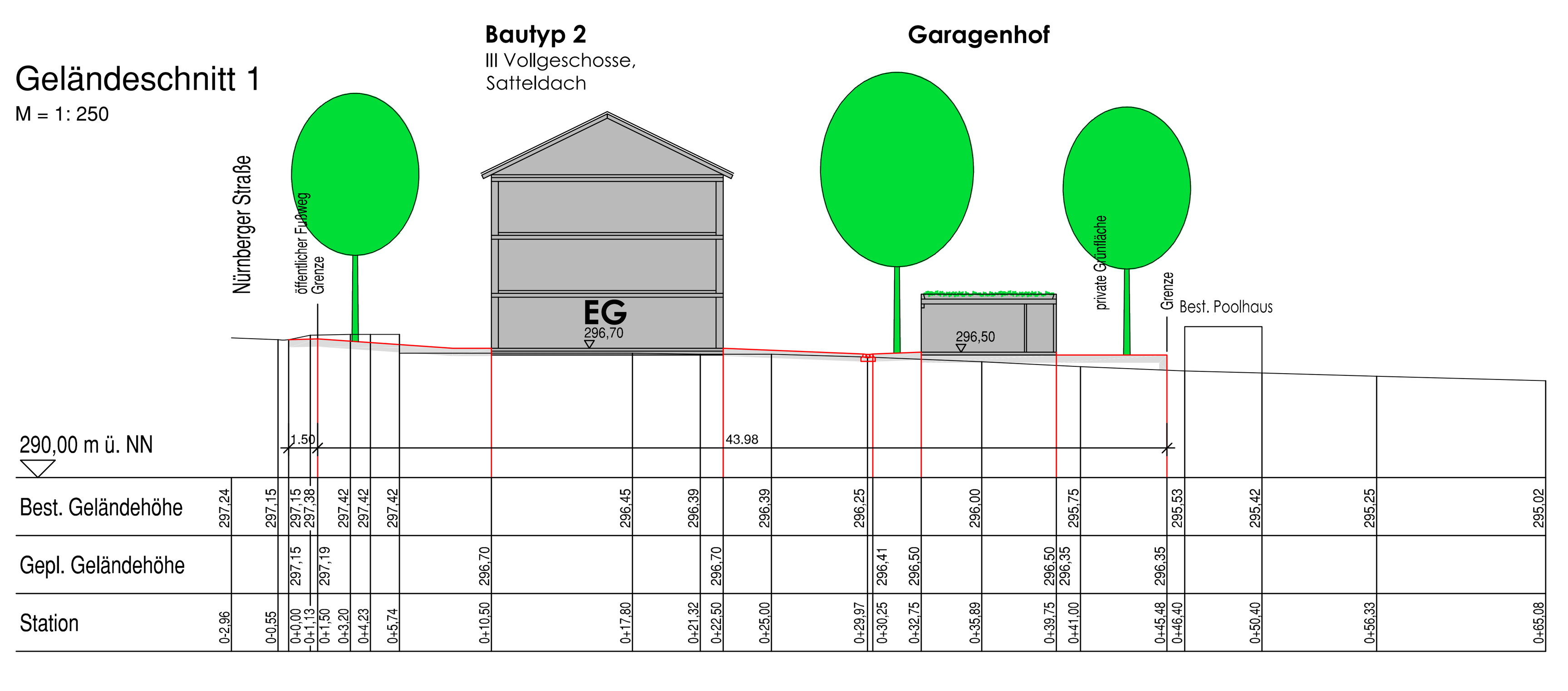
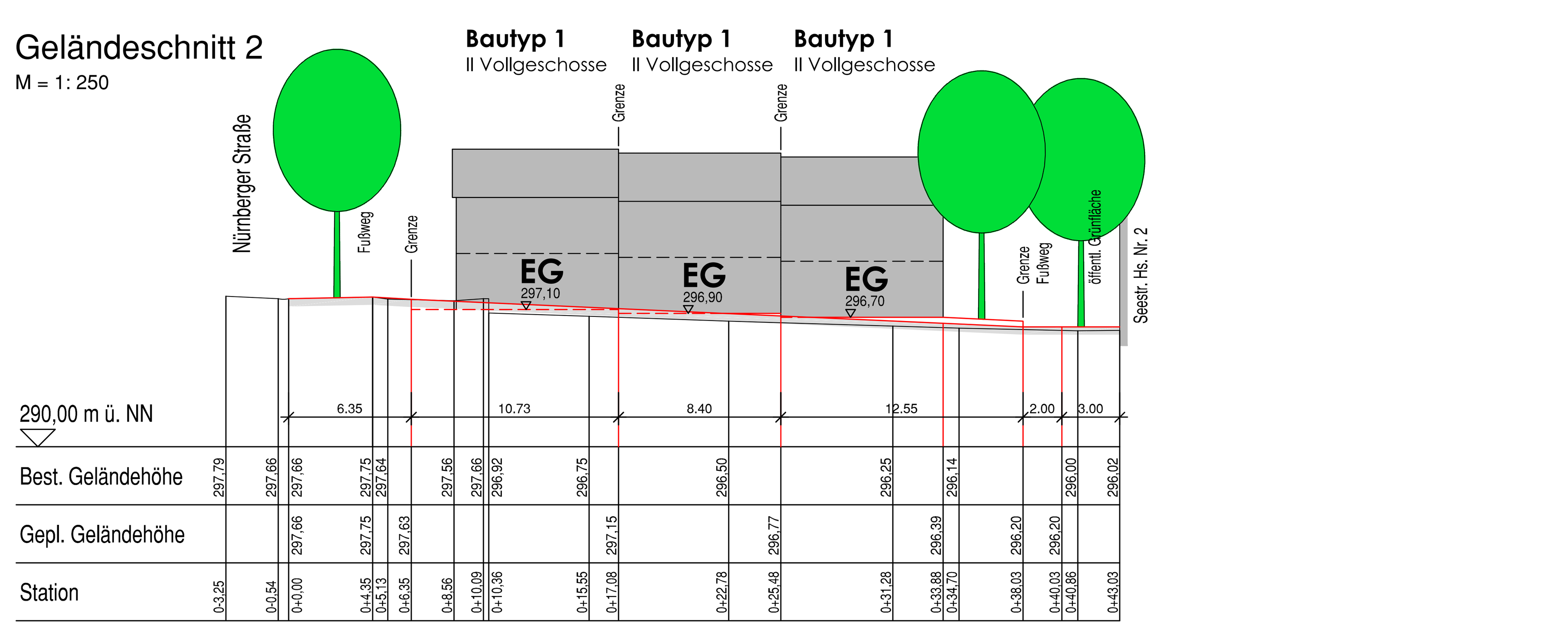






A. Typenschablone

Für die in der Planzeichnung mit "Typ Nr. und Nutzungsbeschreibung" gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte.
Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B & C erläutert.

Typ Nr.	
Nutzungsbeschreibung	
GRZ	(GFZ)
TH ...... m	FH ...... m
Zahl der Vollgeschosse	Zahl der WE als Höchstmaß
Dachform	Bauweise

B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB & BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

MI – Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.

...WE – Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (siehe Typenschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Einzelbereiche:

0,60 – Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)

(1,2) – Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)

TH ..... m – Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bei Pultdach gilt der niedrigere Dachanschluss als Traufwand. Bei begrünten Flachdächern wird die Bezugshöhe an der Oberkante der Attika gemessen.

FH ..... m – Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First. Bei Pultdächern gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit begrünten Pultdächern (PDg) muss den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

(III) – Zahl der Vollgeschosse zwingend einzuhalten (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Im Gesamtumgriff gültige Festsetzungen:

Überschreitung der Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um 50 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).

Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Hauptgebäuden
Höhenangabe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß, durch Festlegung der Fertigfußbodenhöhe im EG bezogen auf NN-Höhen.
Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NN-Höhe bis +/- 0,20 m.
Vor Beginn der Aushubarbeiten am Grundstück muss das Schnurgerüst durch eine vom Markt Burghaslach authorisierte Stelle abgenommen und freigegeben werden. Die Abnahme ist beim Markt Burghaslach mindestens 2 Tage vorher zu beantragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

Folgende EG-FFH werden für die Hauptgebäude der einzelnen Baugrundstücke festgelegt:

Baugrundstück Nr. 1	296,70 m ü. NN
Baugrundstück Nr. 2	296,90 m ü. NN
Baugrundstück Nr. 3	297,10 m ü. NN
Baugrundstück Nr. 4	296,70 m ü. NN
Baugrundstück Nr. 5	296,90 m ü. NN
Baugrundstück Nr. 6	297,10 m ü. NN
Baugrundstück Nr. 7	296,70 m ü. NN

Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe als Höchstmaß
Der Fußboden der Garagen darf max. 20 cm über der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße liegen. Die Anschlusshöhe wird mittig vor der Garagenzufahrt gemessen.
Für die Garagengrundstücke zu den Baugrundstücken Nr. 5, 6 und 7 sind GA-FFH-Höhen angegeben. Diese Höhen sind mit Abweichung von +/- 0,20 m zulässig, auch wenn sie von der oben genannten Höhenfestsetzung, bezogen auf die Anschlusshöhe der Erschließungsstraße, abweichen. Abnahme Schnurgerüst der Garage wie bei Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o – Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

E – nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

H – nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)

Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, verbunden mit Höhenvorgaben für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, wird ein von der BayBO abweichendes Abstandsflächenregime festgesetzt.

Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max ± 5 ° sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Heizzentrale und Heizmateriallager eines Mikronahwärmenetzes zur Versorgung innerhalb des Baugebietes und angrenzender Grundstücke.
Soweit keine Nahwärmenutzung erfolgt, kann die Fläche für Stellplätze oder als Grünfläche genutzt werden.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Begleitgrünfläche für Straßenbegleitgrün und Randflächen

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

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenwassernutzung - Zisternen
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen muss in Zisternen oder anderen für die Regenwasserrückhaltung geeigneten Bauwerken zurückgehalten werden. Der Überlauf dieser Bauwerke muss an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.
Das Fassungsvermögen der Rückhaltungsbauwerke darf pro m² Dachfläche 40 Liter nicht unterschreiten.
Für Hausgruppen (Typ 1) dürfen auch gemeinschaftliche Zisternen oder andere für die Regenwasserrückhaltung geeignete Bauwerke errichtet werden.
Vor dem Einbau sind die Grundwasserstände zu prüfen und beim Einbau zu beachten.
Dachwässer der Garagengrundstücke zu den Baugrundstücken 5 und 6 sowie der Nahwärmezentrale können direkt an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).
Bestehende Bäume (E - erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten.
Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 2 Bäume pro entferntem Baum als Neupflanzung nach exemplarischer Pflanzliste auf dem Baugrundstück. Bei Verkehrsflächen muss die Ersatzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes erfolgen.
Als Pflanzbindung auf dem Baugrundstück festgesetzte Laub- und Obstbäume können dabei angerechnet werden.

Vorhandene Bäume ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).
Bestehende Bäume (BE - bedingt erhaltenswert - nach Baumbewertung) ersetzen.
Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 1 Baum pro entferntem Baum als Neupflanzung nach exemplarischer Pflanzliste auf dem Baugrundstück. Bei Verkehrsflächen muss die Ersatzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes erfolgen.
Als Pflanzbindung auf dem Baugrundstück festgesetzte Laub- und Obstbäume können dabei angerechnet werden.

Laubbaum oder Obstbaum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m innerhalb des Grundstückes verschoben werden. Ausfälle sind gemäß Pflanzlisten zu ersetzen.

Obstbaum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m innerhalb des Grundstückes verschoben werden. Ausfälle sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
Die innerhalb des Straßenraumes befindlichen Pflanzflächen sind nach den einschlägigen Normen und den Empfehlungen der FLL auszuführen. Dabei ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m², sowie mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum vorzusehen. Auf die "FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1 und 2 wird verwiesen.
Bei der Neuanlage von Leitungstrassen sind bei zu geringen Abständen zwischen Leitungstrasse und geplantem Baumstandort Schutzmaßnahmen für die Leitungen durchzuführen.
Es ist ein ausreichender Abstand zu den Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher) unter Einhaltung der DIN 18920 Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen bei den Baumaßnahmen einzuhalten.
Es ist besonders auf den Schutz des Wurzelraumen der Bäume zu achten.

Baumpflanzungen in den Baugrundstücken
Pflanzung von mindestens einem Laubbaum oder Obstbaum auf dem Wohnbaugrundstück pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche als Grundstücksbegrünung einschließlich der im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume als Pflanzbindung.
Grenzabstände der Bäume zu öffentlichen Flächen, zu privaten Grenzen von Nachbargrundstücken und zu Randbegrenzungen von Straßen und Wegen mind. 1,00 m.
Ansonsten gelten die Artikel 47-52 AGBGB.
Die Freihaltung des Lichtraumprofiles der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

Abweichende Festsetzungen für Garagengrundstücke
Für die Garagen- und Stellplatzgrundstücke zu den Baugrundstücken 5 und 6 gilt die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum oder Obstbaum pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche nicht.

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem für die Verwendung in öffentlichen Straßenräumen geeignete Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

Großkronige Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

Acer campestre	- Feldahorn	Robina pseudoacacia	- Robinie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sophora japonica	- Schnurbaum
Juglans regia	- Walnuss	Tilia cordata	- Winterlinde

Klein- und Mittelkronige Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min. 12 - 14 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn	Prunus spec.	- Zierkirsche in Sorten
Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne	Pyrus spec.	- Wildbirne in Sorten
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche	Sorbus domestica	- Speierling
Malus spec.	- Zierapfel in Sorten	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche		

Obstbaumhochstämme
Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v, oB min. 8 - 10 cm, Kronenansatz min. 1,80 m hoch.
Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Liste empfohlener Obstsorten für Mittelfranken" des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

Ga – Garage oder Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St – Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Müll – Mülltonnenplatz für Baugrundstück Nr. 7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrecht zu Gunsten des Marktes Burghaslach zur Verlegung der Oberflächenentwässerung als Verrohrung über das geplante Baugrundstück Nr. 7 ist durch Grunddienstbarkeit zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung, Bebauungsplan "Seestraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB).

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

1. Abstandsflächen
Soweit nicht durch Baulinien oder Baugrenzen anderweitig festgesetzt, gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).
Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO sind für grenzständige Garagen bei Errichtung an einer Geländestufe auch mittlere Wandhöhen von mehr als 3,00 m bis maximal 4,00 m zulässig.

2. Hauptgebäude

2.1 Dachform, Dachüberstand
Zulässige Dachformen sind **Satteldächer** (SD), **Pultdächer versetzt** (PDv), **Pultdächer begrünt** (PDg) und **Flachdächer begrünt** (FDg) entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.
Der Dachvorsprung am höheren Dachabschluss darf bei Pultdächern (PDv, PDg) max. 20 cm betragen (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.2 Dachneigungen
Die zulässigen Dachneigungen sind abhängig von der Dachform des Gebäudes (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
SD = 20° - 48°
PDg = 5° - 15°
PDv = 15° - 26°

2.3 Dacheindeckung, Dachbegrünung und Dachaufbauten
Pultdächer begrünt (PDg) und Flachdächer begrünt (FDg) sind zwingend als begrünte Pult- bzw. Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.
Bei begrünten Flachdächern (FDg) ist ein befestigter Terrassenanteil bis zu 60 % zulässig, sofern die restliche Dachfläche mit einer intensiven Dachbegrünung ausgeführt wird.
Die Dacheindeckung für Satteldächer (SD) und versetzte Pultdächer (PDv) hat mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
Dacheindeckungen mit hochglänzenden Dachsteinoberflächen sind unzulässig.
Zulässig sind Dacheindeckungen mit unversiegelten handwerklich gefertigten Blecheindeckungen aus Kupfer und verzinktem Blech bis zu den Grenzwerten der NWFreiV.
Alle anderen Metalleindeckungen sind unzulässig.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° und abgeleitet aus den festgesetzten Dachformen zulässig. Zusätzlich sind Schleppgauben zulässig. Die maximale Gaubenbreite pro Gaube (gemessen an den Außenkanten ohne Dachüberstand) beträgt 2,50 m.
Die Gesamtlänge aller Gauben darf je Dachseite 60 % der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand).
Außenwandbündige Zwerchgiebel und gegenüber der Außenwand vorspringende Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels und des Zwerchhauses muss mind. 40 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.4 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikelement für alle Dachformen zugelassen und empfohlen. Sie müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe, Ortgang, Dachaufbauten und Dachfenstern muss mind. 40 cm betragen. Sonnenkollektoren an Gebäudefassaden sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.5 Fassadengestaltung
Nicht zugelassen sind für Außenwände: glänzender Putz und andere glänzende polierte Verkleidungen beispielsweise aus Platten, Fliesen Metall- oder Kunststoffverkleidungen.
Nicht zugelassene Farben sind: glänzende, metallische Farben.
Für die Außenwände sollen Holz, geputzes oder geschlämmtes Mauerwerk bevorzugt werden.
Als Farben sollen erdfarbene, gebrochene Farben bevorzugt werden.
Die Gestaltung aneinander gebauter Hauptgebäude ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

3. Gestaltung der Garagen / Stauraum
Für Garagen sind dieselben Dachformen wie für das Hauptgebäude zulässig (vgl. Nutzungsschablone), Dachneigung mit max. 5° Differenz zum Hauptgebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude.
Zusätzlich sind für Garagen begrünte Flachdächer zulässig. Carports sind auch mit Flachdach zulässig.
Die Gestaltung aneinandergebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
Der Stauraum vor den Garagen / Carports darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
Bei Garagentoren, deren Mindestabstand zum Rand der öffentlichen Straße weniger als 5,00 m beträgt, sind elektrische Toröffner mit Fernbedienung im Fahrzeug (Handsender, z.B. per Funk) vorgeschrieben.

4. Einfriedungen
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Zaunsockel sind bis zu einer Maximalhöhe von 5 cm zum anschließenden Gelände zulässig.
Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Holzlatten-, Metallfelder- und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
An Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

5. Geländeanpassung
Die Anlieger haben auf allen Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

6. Versickerungsfähige Beläge
Im Baugebiet sind für Stellplätze und untergeordnete befestigte Flächen nur Beläge zulässig, die eine Oberflächenwasserversickerung zulassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7. Bodenschutz
Bei Blecheindeckungen muss die Oberfläche versiegelt sein und den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Dachrinnen und Fallrohre können dabei vernachlässigt werden.
Einzuhalten ist dabei auch die NWFreiV mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind entsprechend Art. 7, Abs. 1, Satz 1 BayBo als Vegetationsflächen anzulegen und mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen bzw. mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen sind auf Vegetationsflächen unzulässig.

D. Hinweise

1. **Bestehende Grundstücksgrenzen**
2. **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**
3. **Flurstücksnummern** (beispielhaft aus der Planzeichnung) – 618
4. **Bestehende bauliche Anlagen**
5. **Bebauungsvorschlag**
5.1 **Hauptgebäude**
5.2 **Garage**
6. **Nummerierung der Baugrundstücke** (beispielhaft aus der Planzeichnung) – (1)
7. **Vorraussichtliche Größe der Baugrundstücke** (beispielhaft aus der Planzeichnung) – 237 m²
8 **Vorhandene Bäume**
9. **Bemaßung** – 5
10. **Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100 Linie) der Haslach**

11. Umgang mit Oberflächenwasser
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Leitungen getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser (Trennsystem) herzustellen.

12. Schutz gegen drückendes Wasser
Kellergeschosse und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorh. Außenanschlusshöhen sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.

13. Baustoffe
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

14. Archäologische Funde
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585 - 0, Fax: 0911/2358528 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

15. Höhenplanung
Im Zuge der Eingabeplanung ist eine Höhenplanung der Gebäude und der Außenanlagen mit Angabe von Höhen in m über NN vorzulegen. Der Höhenanschluss zur Erschließungsstraße ist dabei nach vorhandenen Erschließungsplänen oder fertigem Straßenaubau einzubeziehen.
Die Höhenplanung ist Bestandteil der Eingabeplanung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens.
Ein Fehlen bewirkt die Unvollständigkeit der Bauvorlagen.

16. Neuanlage unversiegelter Areale
Bei der Neuanlage von unversiegelten Arealen wie z. B. Grünflächen müssen mindestens 35 cm unbelastetes Erdmaterial als Neuüberdeckung aufgebracht werden.

17. Immissionsrichtwerte für Lärm im Mischgebiet
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01.06.2017, in Kraft getreten am 09.06.2017 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
- tags (06:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A); - nachts (22:00 - 06:00 Uhr): 45 dB(A)
Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.
Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.
Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen:
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhung durchgeführt werden (z.B.Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III). [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

18. Extensive Begrünung
Eine extensive Bewirtschaftung der Grünflächen zugunsten der Insektenwelt wird empfohlen.

E. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am **02.12.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Seestraße" beschlossen.
Der Beschluss wurde am **03.12.2019** ortsüblich bekanntgemacht.

2. Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **08.06.2020** den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Seestraße" einschließlich der Begründung in der Fassung vom **08.06.2020** (einschließlich in der Sitzung vom **08.06.2020** besprochenen Änderungen) gebilligt und die Auslegung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der gleichzeitigen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am **29.06.2020** ortsüblich bekanntgemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **07.07.2020** bis **10.08.2020** in der Fassung vom **08.06.2020** .
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **07.07.2020** bis **10.08.2020** in der Fassung vom **08.06.2020** .
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **29.06.2020** .

4. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Die Abwägung mit Beschlussfassung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am **02.11.2020** .
Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassungen unterrichtet.

5. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **02.11.2020** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Seestraße" einschließlich der Begründung in der Fassung vom **02.11.2020** (einschließlich in der Sitzung vom **02.11.2020** besprochenen Änderungen) gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am **01.12.2020** ortsüblich bekanntgemacht.

6. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Seestraße" einschließlich der Begründung in der Fassung vom **02.11.2020** für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom **09.12.2020** bis **18.01.2021** stattgefunden.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **01.12.2020** .

7. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Die Abwägung mit Beschlussfassung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am **01.02.2021** .
Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassungen unterrichtet.

8. Satzungsbeschluss
Der Markt Burghaslach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **01.02.2021** den Bebauungsplan mit Fachbeitrag Grünordnung "Seestraße" einschließlich der Begründung in der Fassung vom **02.11.2020** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Burghaslach, den ________________ ____________________________ Siegel
1. Bürgermeister Armin Luther

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Fachbeitrag Grünordnung "Seestraße" ist damit in Kraft getreten.

Burghaslach, den ________________ ____________________________ Siegel
1. Bürgermeister Armin Luther

BEBAUUNGSPLAN
MIT FACHBEITRAG GRÜNORDNUNG
NACH § 13A BAUGB

"SEESTRASSE"

MARKT BURGHASLACH
LANDKREIS NEUSTADT A. D. AISCH - BAD WINDSHEIM

BURGHASLACH, DEN 02.11.2020

MM
Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2, 96152 Burghaslach
Tel.: 09552/920800, Fax: 920809

O:\PROJEKTE\Burghaslach\BP-IE-BayWo-2019-BP-GOP-UB\cad\2020-11-02_Endfassung BPlan Seestraße Burghaslach.dwg(2021-02-01 Endfassung Bplan) H/B = 594 / 1160 (0,69 m²)