LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan beruht auf

- dem Baugesetzbuch (BauGB) idF. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Gesetze vom 3.5.2005 (BGBl. I S.1224), vom 21.6.2005 (BGBl. S.1818), vom 5.9.2006 (BGBl. I S.2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S.2915), vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.7.2009 (BGBl. I S.2542), vom 31.7.2009 (BGBl. I S.2585), vom 14.8.2009 (BGBl. I S. 690), vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), vom 15.6.2013 (BGBl. I S.1548) vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), vom 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474) und vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) idF. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), (zuletzt durch Gesetz vom 27.7.2009 (GVBl. S. 479), vom 28.5.2009 (GVBl. S. 218), vom 27.7.2009 (GVBl. S. 385), vom 22.12.2010 (GVBl. S. 630), vom 25.5.2011 (GVBl. S. 66), vom 8.4.2013 (GVBl. S. 174), vom 17.7.2014 (GVBl. S. 478) und 24.7.2015 (GVBl. S. 296)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) idF. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetze vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und vom 11.6.2013 (BGBl. 1548)
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) idF. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), geändert durch Gesetze vom 09.04.2013 (GVBl. S. 174), vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) und vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar zugefügt.

Die Planänderung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. 1509)

Nutzungsschablone (mit Darstellung der verbindlichen Festsetzungen)

a) Art der baulichen Nutzung	a	b
b) Zahl der Vollgeschosse		
c) Grundflächenzahl (GRZ)	c	d
d) Geschossflächenzahl (GFZ)		
e) Bauweise	e	f
f) Firsthöhe		

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenverordnung)

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) — WA
   Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO) — MI
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   Im WA-Gebiet:
   Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) — GRZ 0,35
   Geschossflächenzahl — GFZ 0,70
   Im MI-Gebiet:
   Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) — GRZ 0,6
   Geschossflächenzahl — GFZ 1,2
   Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) — II
   siehe dazu Festsetzungen B. 4. für Dachformen
   Firsthöhe max. 10,00 m, gemessen von der mittleren natürlichen Geländehöhe. — FH max. 10,00 m über OK Gelände
   Die mittlere natürliche Geländehöhe wird als arithmetisches Mittel der Eckhöhen des natürlichen Geländes gemessen an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers, definiert.
   Eine Veränderung des natürlichen Geländeprofiles muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
   Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird 1,0 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe festgelegt.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
   Offene Bauweise — o
   Es sind nur Einzelhäuser zulässig, (§ 22, Abs.2 BauNVO) — E
   Baugrenze
   Dachform - siehe Festsetzungen B. 4.
   Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze) variiert entsprechend der Dachform. - siehe Festsetzungen B. 4.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
   Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
   Verkehrsberuhigter Bereich
   Öffentliche Parkfläche
   Öffentlicher Fußweg
   Stützfläche (von der Bebauung) freizuhaltende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
   Einfriedung max. 0,80 m Höhe und Pflanzbestreifung max. 0,80 m Höhe
   Fläche für Garage
   Bei Garagen mit zulässigen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze ist der Standort innerhalb der Baugrenze frei wählbar.
   Bei Grenzgaragen gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein.
   Einfahrten bei Grenzgaragen — ▲
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   Elektrizität
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
   Hauptversorgungsleitung unterirdisch vorhanden (Wasserversorgung) — W
   Aufgelassene Wasserversorgungsleitung — W
   Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entsorgen.
7. Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Einzelfunktion- und Pflanzgebieten
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen - Maßnahmen s. B7 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung)
   Ausgleichsfläche A 1 ("Grüner Grünanteil" im Süden) — A1
   Ausgleichsfläche A 2 ("Streuobstwiese / Regenrückhaltebecken") — A2
9. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB
10. Erhaltungsgebot
    vorhandene Bäume
    vorhandene Hecken / Gebüsche

11. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen
    11.1 Laubbaum L/A Ordnung mit einseitiger Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten nach ZIff. B 3.4 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung. Mindestgröße Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16/18 cm
    11.2 Hochstämmiger (Wild-) Obstbaum, einseitige Standortbindung auf Ausgleichsflächen A 1 / A 2, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß ZIff. B 3.4 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung Mindestgröße H 3xv, STU 12-14 cm, Obstbaum H, 3xv, STU 8-10 cm
    11.3 landschaftliche Hecken und Gehölzgruppen mit einseitiger Standortbindung auf Ausgleichsfläche A 1 mindestens 3-Zeilig, Bindung nach Arten gemäß ZIff. B 3.4 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung, Mindestgröße Sträucher verschulte Sträucher (vStr) 70-90 cm.
    11.4 Hecken- und Gehölzpflanzungen an Grundstücksgrenzen, mind. 2zeilig
12. Pflanzgebote auf privaten Flächen
    12.1 Hochstämmiger Obstbaum oder hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung, ohne Standortbindung, mind. 1 Stück pro 200 m² Grundstücksfläche Bindung nach Arten gemäß ZIff. B 3.4 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung, Mindestgröße Laubbaum H 3xv, STU 12-14 cm, Obstbaum H, 2xv, STU 8-10 cm
    12.2 Landschaftliche Gehölzgruppen oder Hecken 3 Sträucher pro 10 lfm rückwärtiger Grundstücksgrenze Bindung nach Arten gemäß ZIff. B 3.4 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung, Mindestgröße Sträucher vStr 70-90 cm.
    12.3 Landschaftliche Gehölzgruppen oder Hecken entlang des Hahnleitenweges - mind. 2zeilig, auf mind. 30 % der Grundstücksgrenzlänge, Bindung nach Arten gemäß ZIff. B 3.4 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung, Mindestgröße Sträucher vStr 70-90 cm.
13. Wasserflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
    Wasserfläche
    Umgrenzung für Flächen zum Wasserabfluss (Regenrückhaltebecken)
14. Sonstige Planzeichen
    Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
    15. Hinweise / sonstige Planzeichen
    vorhandene Gebäude
    vorgeschlagene Gebäudestellung im Baurraum
    vorgeschlagene Firstrichtung
    Grundstücksgrenzen vorhanden
    Grundstücksgrenzen vorgeschlagen
    Flurstücksnummern — 337
    Höhenlinien mit Höhenangabe über NN — 350
    Maßzahl in Meter
    Immissionsradius (Übernahme aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan)
    Bezeichnung der Planstraße — A

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

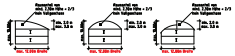
1. Art der baulichen Nutzung
   Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA), bzw. als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
   Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6,7,8 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   Innerhalb des Mischgebietes muss je Bauabschnitt mindestens ein Gebäude eine Wohnnutzung aufweisen, es sind 3 Bauabschnitte mögen einer Mischnutzung unterlagen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Mindestmaßen festgesetzt.

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	GRZ =	0,35
	GFZ =	0,70
2.1.2 Im Mischgebiet (MI)	GRZ =	0,6
	GFZ =	1,2

   2.1.3 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig - siehe auch Festsetzungen B. 4.
   2.1.4 Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
   2.2 Nebengebäude als Grenzbebauung zwischen Wohngebäude und Straßenraum unzulässig.
   2.3 Stellplätze
   Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   Es ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) vorgeschrieben, Einzelhäuser sind mit einer maximalen Länge von 20 m zugelassen.
4. Dachform
   4.1 Folgende Dachformen sind zulässig:
   4.1.1 Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdach
   - max. II Vollgeschosse + E + D (Erdgeschoss + ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss)
   - Dachneigung 25° - 45°.

   4.1.2 Pultdach
   - max. II Vollgeschosse
   - Dachneigung 10° - 30°.

   4.1.3 Tonnendach
   - max. II Vollgeschosse
   - zwischen Traufe und First ist ein Höhenunterschied von min. 2,0 m und max. 3,0 m zulässig.



   4.1.4 Zeltdach/Walmdach
   - max. II Vollgeschosse
   - Dachneigung 10° - 20°.

   4.2 Andere Dachformen sind ausgeschlossen.
5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)
   5.1 Baugestaltung
   5.1.1 Hauptbaukörper
   Die Hauptbaukörper der Gebäude sollen einfache Grundrissformen mit langgestreckten Rechtecken bzw. quadratischen Proportionen haben.
   Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwischenzugänge) sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3 m auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.
   Vorbauten dürfen max. 2 m über die Baugrenze vorstehen.
   5.1.2 Nebengebäude
   Garagen/Nebengebäude und Carports sind in der Dachform dem Haupthaus anzugleichen, oder in begrünter Ausführung als Flachdach zulässig.
   Garagen, die an der Grundstücksgrenze anstrengbar sind, müssen in Dachform und -neigung einheitlich gestaltet werden. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
   Ausnahmen bilden begrünte Flachdächer.
   5.1.3 Bedachung, Dachaufbauten
   Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen zu decken. Bei flach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung), Tonnendächern und im Bereich der Anbauzonen sind Bedachungen in Blech oder auch als Vergrasung zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten).
   Blechdeckungen sind in ihren Naturfarben (Kupfer, Titanzink, Alu zu belassen, Putt- und Tonnendächer sind in begrünter Ausführung möglich.
   Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind Kollektoren auf dem Dach zulässig.
   Dachaufbauten (Gauben) müssen vom Giebelseitenrand min. 1,50 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein. Die Länge einer Dachgaube darf 4 m nicht überschreiten.
   5.1.4 Außenwände
   Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit Holzverschalung zu versehen. Holzhäuser sind zulässig (siehe Blockhäuser.).
   Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig.
   Kilksandsteppen sind ausgeschlossen.
   5.2 Farben
   Der Putz ist hell gefärbt zu streichen. Grundsätzlich sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.
   5.3 Einfriedung
   Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden.
   Sofern Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketzäune bis max. 1,20 m Höhe zu errichten.
   Im Baugebiet ist eine Zaunhöhe von max. 120 m zugelassen.
   Zulässig sind auch Drahtzäune und auch Zäune ohne Sockel bis max. 180 m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Strauchpflanzung und/oder Rankpflanzen eingegrünt werden.
   5.4 Befestigung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser
   Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.
   5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen - Geländeschnitte
   Eine Veränderung des natürlichen Geländeprofils muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Baugrundaufschüttungen müssen mind. in den Hauptzonen Gebäudeschnitte enthalten.
   Diese Geländeschnitte müssen das zukünftige und das vorhandene Geländeniveau mit Gebäudeeintragung sowie zukünftiges Straßenniveau entsprechend der Objektplanung enthalten.
   6. Sichtdreiecke
   Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
   7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) (20) BauGB
   7.1 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet
   Festgesetzt werden
   Ausgleichsfläche A 1 ("Grüner Grünanteil" - öffentliche Grünflächen im Süden)
   Maßnahmen
   - Neuanlage von 3-Zeiligen Hecken und Gehölzgruppen
   - Sicherung / Pflege des Baumbestandes
   - Anlage und Entwicklung artenreicher zu nutzenden Gras- und Krautsaumes, Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese

   Ausgleichsfläche A 2 ("Streuobstwiese" - im Norden am Regenrückhaltebecken)
   Maßnahmen
   - Anlage einer Streuobstwiese / Pflanzung von hochstämmigen (Wild-) Obstbäumen
   - Sicherung des Obstbestandes
   - Sicherung des extensiven Grünlands - Weiterentwicklung einer mageren Glatthaferwiese

   7.2 Externe Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
   Die Ausgleichsfläche A 3 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des "Ergänzungsbebauungsplanes" "Kehrrain II". Sie wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem "Ergänzungsbebauungsplan" zugeordnet.
   Die Ausgleichsfläche und -maßnahmen sind als Anlage 2 zur Begründung der Grünordnungsplanung rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
   Ausgleichsfläche A 3 (Flur-Nr. 1317, 1318, 1319 Gmkg. Burglauer)
   Maßnahme
   - Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen am Hilfsberg

   7.3 Ausgleichsfristen
   Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Ende der Erschließungsarbeiten abzuschließen.
   Bei abschnittsweiser Erschließung sind die Ausgleichsmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Ende der Erschließungsarbeiten des zugeordneten Abschnittes durchzuführen.
   Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
   7.4 Grass- und Krautfluren, Grünland
   Die Entwicklung zu mageren Glatthaferwiesen erfolgt durch extensive Grünlandnutzung (ohne Düngung, ohne Pestizideinsatz, zweischürige Mahd mit Mähgutentnahme).
   Bei Neuanlage sind Gras- und Kräutermischungen laut Anlage 4 der Begründung zur Grünordnung mit max. 5 g/m² Saatmenge zu verwenden.
   8. Erhaltungsgebote
   Unter Erhaltung wird verstanden die unter ZIff. A 3 der zeichnerischen Festsetzungen der Grünordnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Hecken sind wie ebenfalls Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch ergänzende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
   9. Pflanzgebote
   9.1 Private Baumpflanzungen ohne Standortbindung
   Pro 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Auswahlliste (Anlage 5 der Begründung zur Grünordnung) anzupflanzen.
   9.2 Pflanzenqualität und Pflanzendichte
   Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
   Der Pflanzabstand beträgt bei der Neuanlage von Hecken und Gehölzgruppen 1,0 bis 1,5 m.
   9.3 Gehölzartenauswahl
   Die Gehölzartenauswahl richtet sich nach der potentiellen natürlichen und realen Vegetation. Eine Auswahlliste standortgerechter, heimischer Pflanzenarten befindet sich als Anlage 5 in der Begründung zur Grünordnung. Diese sind Bestandteil der Festsetzungen.
   9.4 Vollzugsfristen der Pflanzgebote
   Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu vollziehen.
   10. Versiegelung - Grünflächenanteil
   Die Vegetationsflächen müssen mind. 20 % der Grundstücksfläche im MI-Gebiet und 47,5 % der Grundstücksfläche im WA-Gebiet einnehmen (analog § 17, 19 BauNVO).

C. HINWEISE DURCH TEXT / EMPFEHLUNGEN

1. Fassadenbegrünung
   Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen (Kletterpflanzen, Gehölzgruppen) gegliedert werden. Eine Auswahlliste von Klettergehölzen findet sich unter Anlage 5 zur Begründung der Grünordnung.
2. Pflanzabstände, Wuchsetherbegrenzung zu Ver- und Entsorgungsleitungen
   Auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Pflanzabstände und Wuchsetherbegrenzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen wird hingewiesen.
3. Ver- und Entsorgungsleitungen
   sind so zu verlegen, dass die Festsetzungen der Grünordnung (insbesondere Pflanzgebote) vollzogen werden können.
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
   Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13./1973), in der Fassung vom 27. November 2015 (BayRS Nr. 2242) geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96157 Memmelsdorf, Tel. 09571/9509-0 gemeldet werden müssen.
   (Art.8 Abs.2 DSchG) Der Fundort ist unverändert zu belassen(Art.8 Abs.2 DSchG)
5. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden.
   Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen in Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG erforderlich.
6. Hinweis des staatl. Gesundheitsamtes
   Auf die Möglichkeit der Sonnenenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizungssysteme wird hingewiesen.
7. Ausnahmen und Befreiungen sind gemäß § 31 BauGB im Benehmen mit der Gemeinde Burglauer möglich. Eine Genehmigungsfreistellung entfällt in solchen Fällen.
8. Regenwasser aus privaten Grundstücken darf nicht öffentlichen Flächen zugeführt werden.
9. Hinweis zum Immissionsschutz
   Durch das rohrgebogene Sportgelände sowie durch die im Außenbereich angesiedelten Maschinen- und Lagerhallen der landwirtschaftlichen Betriebe Bock und Sell sind vereinzelte Störungen der Ruhezeiten möglich.
   In den Erntezeiten können auch zu den Nachtstunden einzelne der Jahreszeitlie Lärmbelästigungen auftreten.
   Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht erforderlich.
10. Hinweis gemäß DIN 1986 Teil 1 Pkt. 7.1
    Grundstücksentwässerungsanlagen sind rückungswid und dauerhaft gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauebene gilt die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.
    Schmutzwasser, das unterhalb der Rückstauebene anfällt, ist über Rückstauverschlüsse zu entsorgen.
    Kanalbauten über eine automatisch arbeitende Abwasserhebeanlage rückstausicher (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife) zuzuführen.
11. Regenwassernutzung
    Es wird ausdrücklich empfohlen, anfallendes Regenwasser in Teichen o. Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und dergleichen zu verwenden. Pro 100 m² Dachfläche sollten 4 m³ Regenwasserspeicherung vorgesehen werden.
    Es wird empfohlen, Regenwasser über Rasenflächen zu versickern.
    Es wird empfohlen einen zweiten Wasserkreislauf zur Nutzung des Regenwassers für die Toilettenspülung unter Beachtung der geltenden Vorschriften einzubauen.
    Solche Anlagen bedürfen jedoch wegen der hygienischen Sicherung der Trinkwasserversorgungsanlage einer eigenen Drüberie und Abnahme durch die Gemeinde.
12. Hinweis zum Brandschutz
    Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen nicht erfüllen, oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art oder Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
    Sofern Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.
    Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden erstellen kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen aus den Grundstücken vorgesehen sind.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Burglauer hat in der Sitzung vom 21.07.2016 beschlossen den Bebauungsplan "Kehrrain II" in Burglauer im vereinfachten Verfahren zu ändern. § 13 Abs. 1-3 BauGB

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden haben in der Zeit vom 01.08.2016 bis 25.08.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Die Gemeinde Burglauer hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.10.2016 die Bebauungsplanänderung idF. vom 29.04.2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Neustadt a. d. Saale,
Gemeinde Burglauer

.....
Bock, 1. Bürgermeister — Siegel

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Bad Neustadt a. d. Saale,
Gemeinde Burglauer

.....
Bock, 1. Bürgermeister — Siegel

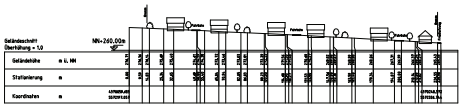
BAUABSCHNITTE

ohne Maßstab

BA 1 - 18 Parzellen
BA 2 - 16 Parzellen
BA 3 - 19 Parzellen

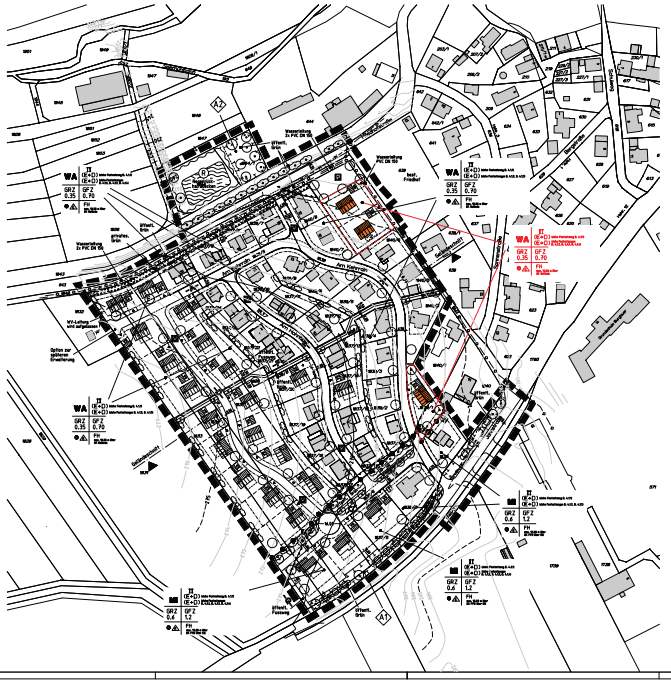
GELÄNDESCHNITT

M. 1 : 1000



PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1000



ÜBERSICHTS-LAGEPLAN

M. 1 : 5000

Gemeinde BURGLAUER
Landkreis Rhön - Grabfeld

Vereinfachte 3. Änderung des

BEBAUUNGSPLANES

mit integriertem Grünordnungsplan

"KEHRRAIN II"

Satzungsexemplar

Maßstab 1 : 1000

Entwurf: **K. KITTNER - U. WEBER**
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09521/9509-0 - Fax 95509-25
Hermannstraße 17 - 96052 Bamberg

	Datum	ff. Bearbeiter	gez.	ger.
Aufgestellt, den	07.04.2016			
1. Änderung				
2. Änderung				
3. Änderung	14.10.2016		J. Schossau	C. Bardin

ALTA
BEDARFSAKT