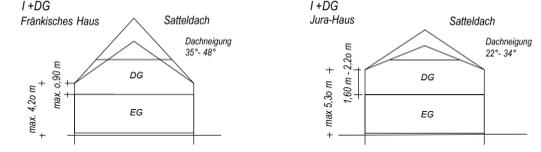
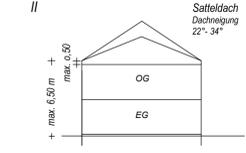


**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt:  
a) Grundflächenzahl 0,35  
b) Geschossflächenzahl 0,8
- BAUWEISE**  
2.1 Es wird die offene Bauweise i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern festgesetzt. Grenzgaragen sind nach Maßgabe der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht zur Straße hin.  
2.2 Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festzulegen.  
2.3 Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mind. 3,00 m einzuhalten. Für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohnung ein Stellplatz.  
2.4 Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 30 m² und - ausgenommen zur Straße hin - auch außerhalb der Baugrenzen möglich.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
3.1 **Wandhöhe, Kniestock, Dachneigung**  
3.1.1 Eingeschossige Wohngebäude (I+DG), als Höchstmaß.  
Hier sind zwei Gebäudetypen mit unterschiedlichen Wandhöhen (nach BayBO, über dem anstehenden Gelände) zulässig:



3.1.2 Zweigeschossige Wohngebäude (II), als Höchstmaß.  
Die Wandhöhe (nach BayBO) darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über dem anstehenden Gelände liegen.



- Dachform und Eindeckung**  
3.2.1 Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer zulässig. Zum Wohnen genutzte Anbauten an Hauptgebäuden können unter bestimmten Voraussetzungen mit Flachdach ausgeführt werden:  
- die Grundfläche des Flachdachanbaus muß kleiner sein als die des Hauptgebäudes mit Satteldach  
- Flachdachanbauten dürfen nur die Erdgeschosshöhe erreichen.  
- Staffelgeschosse und unabhängige Wohngebäude mit Flachdach sind nicht zulässig.  
Bei Garagen und Nebengebäuden sind neben Satteldächern auch Pultdächer möglich. Flachdächer sind bei diesen Gebäuden nur dann zulässig, wenn auf dem Grundstück keine weiteren Flachdächer vorhanden sind bzw. entstehen.  
3.2.2 Dachüberstände an Giebeln und Traufe bis max. 0,50 m.  
3.2.3 Eindeckung der Satteldächer mit Dachziegeln oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelrot, braun und grau/anthrazit; bei Nebengebäuden und Flachdächern auch mit anderen Materialien.
- Grundstückseinfriedungen**  
3.2.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich.  
3.2.2 Die Gesamthöhe von Zäunen an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf max. 1,30 m festgelegt.
- Außengestaltung**  
3.3.1 Möglich sind verputzte Fassaden und Fassadenverkleidungen aus Holz. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.
- GRÜNORDNUNG**  
4.1 Bei der Neugestaltung der Freiflächen sollen Laubholzarten verwendet werden und es sind jeweils mindestens zwei heimische Laubbäume der folgenden Arten zu pflanzen.  
**Baumarten zur Begrünung:**  

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Weißbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
<b>Obstbaum-Hochstämme</b> , in heimischen Sorten		Juglans regia	Walnuß
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird die Ergänzungssatzung Nr. 1 'Am Nennslinger Weg' vom 4. 5. 2007 aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 16 'Am Nennslinger Weg' ersetzt.**

**HINWEISE**

- Immissionsschutz**  
An der Staatsstraße 2227 sind die Gebäude und Grundrisse so anzuordnen, dass bei jedem Schlafraum mindestens 1 Fenster nicht zur Straße hin ausgerichtet ist.
- Schutz von Versorgungsleitungen**  
Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- Regenrückhaltung**  
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser der Dachflächen von Wohngebäuden in den zugehörigen Grundstücken zu versickern und mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln.
- Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen**  
Zufahrten, Zugänge und Stellflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Empfohlen wird die Verwendung von Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- A - FESTSETZUNGEN**
- I+DG 1 Geschoss + Dachgeschoss als Höchstmaß
  - II 2 Geschosse als Höchstmaß
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - o offene Bauweise
  - GRZ 0,35 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
  - Baugrenze
  - ☐ öffentliche Verkehrsfläche
  - ☐ Gehweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einzelbäume (Pflanzgebot)
  - Ortsrandbegrünung (Pflanzgebot Laubgehölze)
  - ☐ Begleitgrün
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- B - HINWEISE**
- ☐ Grundstücksgrenze, bestehend
  - 467 Flurstücksnummer
  - ☐ Gebäude, bestehend
  - ☐ Gebäude, vorgeschlagen
  - ☐ Stellplatz
  - ODE Ortsdurchfahrtsgrenze
  - ☐ bestehende Gehölze

**VERFAHRENSVERMERKE**

für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans 'Am Nennslinger Weg', Bebauungsplan Nr. 16.

- Der Gemeinderat Burgsalach hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Burgsalach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
  - Mit der Bekanntmachung vom ..... tritt der einfache Bebauungsplan in Kraft.
- Gemeinde Burgsalach, den .....
- .....  
Amler, Erster Bürgermeister

## GEMEINDE BURGSALACH

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN**  
**BURGSALACH 'AM NENNSLINGER WEG'**  
**- Bebauungsplan Nr. 16 -**

Maßstab: **1 : 1 000**

gez.	Jun. 2015
geänd.	31. 8. 2015
geänd.	18. 10. 2015
geänd.	17. 11. 2015

ersetzt die Ergänzungssatzung Nr. 1 'Am Nennslinger Weg', vom 4. 5. 2007

Bauherr/ Auftraggeber:  
GEMEINDE BURGSALACH  
VG Nennslingen  
91790 Nennslingen, Schmiedgasse 1  
Tel. 09147/9411-0, Fax /9411-30  
E-Mail: VG.Nennlingen@wugnet.de

PLANUNGSBÜRO DUNZ  
Orts- und Landschaftsplanung  
91781 Weißenburg, Brunnengasse 1  
Tel. 09147/9411-0, Fax /9411-30  
E-Mail: plan-dz@t-online.de

Tel. 09141/5734  
Fax /72735  
plan-dz@t-online.de

Weißenburg, 17. 11. 2015

