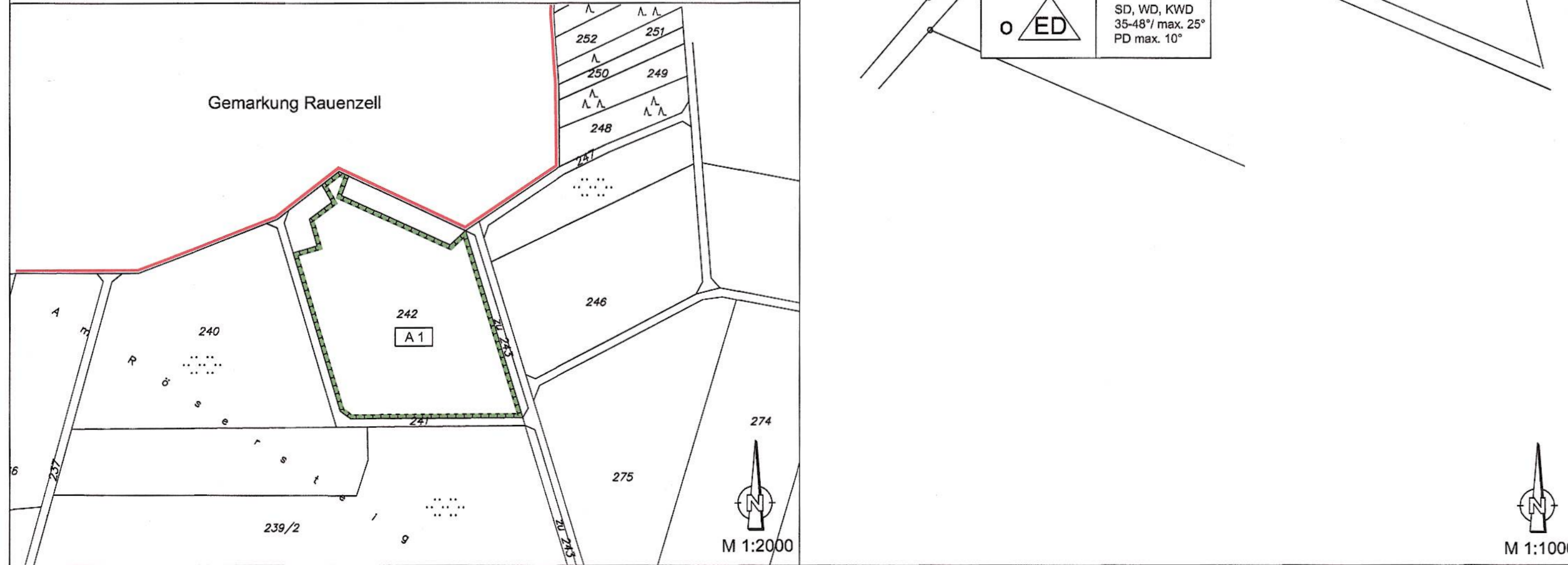


Lageplan: Externe Ausgleichsmaßnahme A 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
WA "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO
Nutzungsschablone:
Baugebiet (Nutzungsart) Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GFZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise, Hausformen Dachform, Dachneigung
- Bauweise, Baugrenze**
I+D Zahl der Vollgeschosse
o offene Bauweise
Baugrenze
Einzel- und Doppelhäuser
SD Satteldach
WD Walmdach
KWD Krüppelwalmdach
PD Pultdach
geplante Grundstücksgrenzen
4. **Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
geplanter öffentlicher Geh-/Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck
5. **Grünflächen**
geplante private Grünfläche
geplante öffentliche Grünfläche
6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
A 1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A 1 Ausgleichsmaßnahme
7. **Pflanzgebote**
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
8. **Hinweise**
bestehendes Regenrückhaltebecken
bestehende Grundstücksgrenzen
Gemarkung - Flurstücksnummer
vorgeschlagene Bebauung
Maßgabe in Metern

Präambel

Die Gemeinde Burgoberbach erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 08. April 2013 (GVBl. Nr. 18 S. 174),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes am 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366)

den nachfolgenden Bebauungsplänen

Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:
Grundflächenzahl = 0,3 (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl = 0,6 (§ 20 BauNVO)
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt:
I + D Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschoss
II Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH) gemäß § 18 BauNVO beträgt bei I+D 9,50 m und bei II 9,00 m (gemessen vom tiefsten Geländepunkt am Gebäude bis Oberkante First).**
- Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden - darf maximal 50 cm über dem Fahrbandrand der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn (Bordsteinoberkante) liegen. Von der natürlichen Geländeoberkante dürfen Abtragungen und Aufschüttungen 50 cm nicht überschreiten. Dem Bauantrag sind zum Nachweis Geländeschritte beizufügen.**
- Kniestöcke (gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand) sind bis zu folgenden Höhen zulässig:**
- bei I+D 1,00 m
- bei II kein Kniestock zulässig.
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
3.2 Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.
- Stellplätze, Garagen/Carports, Zufahrten, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
4.1 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Sie müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen, der im Zufahrtsbereich weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dgl. abgeschlossen werden darf. Die Zufahrtsbreiten sind auf max. 6,00 m begrenzt.
4.2 Stellplätze, Garagenzufahrten, Garagenhöfe, Fußwege, Aufenthaltsflächen und öffentliche Parkflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rassen- oder Drainfugen)
4.3 Grenzgaragen sind gemäß BayBO in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhengleich auszuführen.
4.4 Nebengebäude ohne Feuerstätte bis zu 10 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Maximal zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 4,5 m, Traufhöhe = 3 m. Anordnungen an der straßenabgewandten Grundstückskante.
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
5.1 Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen mit Ausnahme von Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
5.2 Bei allen Einmündungen innerhalb des Plangebietes dürfen die Sichtverhältnisse durch Bepflanzungen oder sonstige bauliche Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden.
5.3 Aufschüttungen: Für einen ordnungsgemäßen Anschluss an die Weiherschneidbacher Straße sind die geplanten Erschließungsstraßen bis zu 1,0 m über das natürliche Gelände, insbesondere im Anschlussbereich an die Weiherschneidbacher Straße, anzuheben.
5.4 Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind von den Angrenzern zu dulden.
6. **Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
6.1 Die Hauptfriestrichtungen der Gebäude sind wie folgt zwingend festgesetzt:
Die Friestrichtung ist immer parallel oder rechteckig zu einer Straßenlinie oder zu den Grundstücksgrenzen anzuordnen.

- Bei I+D sind als Dachform Satteldächer, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35-48 Grad zulässig. Bei II sind als Dachform Satteldächer, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von max. 25 Grad zulässig. Als zusätzliche Dachform sind Pultdächer mit max. 10 Grad Dachneigung zulässig.
- Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in Form und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachneigung mind. 35 Grad. Offene Carports können auch mit einem Flachdach versehen werden.
- Für die Dachdeckung sind Ton- und Betondachsteine in den Farbtönen rot und anthrazit vorgeschrieben.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Schiepp- und Globelgauben als Einzelgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben bis zur Frittlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang und zwischen den Gauben muss mindestens 1,20 m betragen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Dächer von Dachaufbauten müssen in der gleichen Farbe wie die umgebende Dachfläche gehalten werden.
- Je Dachseite kann auch ein Zwerchbel bis 1/3 der Gaubenhöhe zugelassen werden, wobei ein Abstand von mind. 2,00 m von den Gebäudeecken einzuhalten ist.
- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
7.1 Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzäune sowie Metallzäune mit max. 1,20 m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 20 cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig.
7.2 Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzzäune, Metallzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
Als Einfriedungen nicht zulässig sind:
- Mauern und Stützmauern
- Einfriedungen aus Nadelgehölzen.

B Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
Strukturanreicherung der Flur - Ausgleichsmaßnahme (A 1)
Die mit A 1 festgesetzte Ausgleichsfläche wird inklusive der darauf ausgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dem Geltungsbereich zugerechnet. Die ausgeführten Aufwertungsmaßnahmen ergeben sich aus der Entwicklungsplanung des Ökokozeptes. Sie beinhalten im Wesentlichen:
• die Extensivierung der Grünlandbereiche mit einer zwei- bis drei schürigen Mahd; Verzicht auf Düngung; Mahd nicht vor dem 15. Juni
• die Anlage einer Feuchtmulde mit flachen Ufern (Neigungen 1:7 bis 1:10)
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 242, Teilfläche (Gemarkung Burgoberbach, Ökoko-Konto-Flächen Nr. 1)
Größe: ca. 8.227 m²
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
2.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein extensiver Wildblumensaum anzulegen. Um eine entsprechende Entwicklung zu gewährleisten ist eine Wildblumensmischung einzusetzen. Alternativ können aber auch einzelne Klüster gepflanzt werden. Eine Kombination mit Gräsern ist möglich. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd sollte im Juli nach der Hauptblüte erfolgen und die 2. Mahd im November. Das Mahdgut ist stets zu entfernen.
2.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind freiwachsende Mischhecken anzulegen, dabei sind die in Artikel 9 aufgeführten Gehölze vorzusehen. Die Pflanzung hat spätestens im auf Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
2.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artikel 9 aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artikel 9 verwendet werden.
2.4 Insgesamt dürfen nur heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
Artenliste
Artenliste A:
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm STU
Artenliste B:
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Hasel
Crataegus spec. Weissdorn
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa spec. Wild-Rosen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm
Artenliste C:
Aspid. Birne
Gravensteiner Schwäbische Wasserbirne
Jakob Fischer Weiborn
Kaiser Wilhelm Palmstärkbeine

Goldpalmäe	Gute Graue
Sonnenwispapfel	Gelberts Butterbirne
Hauxapfel	Mallesbusch
Alternativ: Hauszetschge, Kirsche oder Walnus	
Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm STU	

C Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- Wasserwirtschaft**
1.1 Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.
1.2 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freisiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.
1.3 Unbelastete Niederschlagswässer (Dach- und Hofflächen) sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungssystem zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Brauchwasser aus den Zisternen ist beim Zweckverband der Reckenberg-Gruppe zu beantragen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist ca. zu 60 % als Brauchwasservolumen und ca. zu 40 % als Regenrückhaltevolumen zu nutzen. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind somit Teil der Abwasseranlage. Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. Je 200 m² Grundstücksfläche sind ca. 1 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Rückhaltevolumen wird auf max. 4 m³ je Grundstück begrenzt. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
1.4 Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen wird in einem Regenrückhalteleitch zurückgeleitet, gereinigt und gedrosselt abgeleitet. Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Regenwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.
1.5 Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengrünstone, Pflaster mit Rill-/Spaltfugen oder wassergebundene Decken zu versehen.
- Denkmalpflege**
Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Schutzzonen**
Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen der N-ERIE gepflanzt werden.
- Hinweise**
4.1 Es sind die baulichen Voraussetzungen für die Sammlung von Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zu schaffen. Diese Voraussetzungen sind im Bauantrag darzustellen.
4.2 Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie soll durch günstige Gebäudeausrichtungen gefördert werden.
4.3 Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Grundstückseigentümern zu dulden.

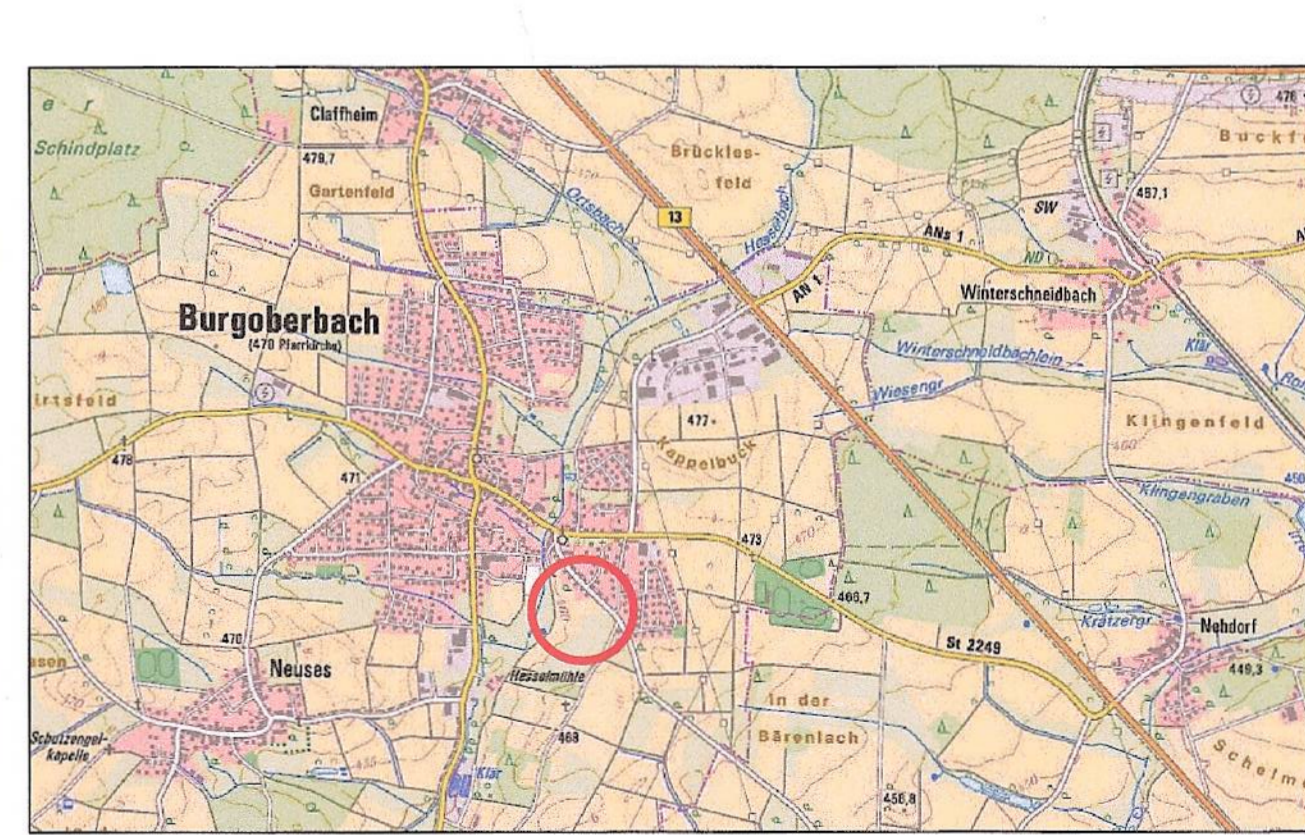
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Burgoberbach hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Plangebiet "An der Weiherschneidbacher Straße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.01.2014 im Amtsblatt der Gemeinde Burgoberbach. In der Gemeinderatsitzung vom 08.02.2014 wurde der Vorwurf des Bebauungsplans gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 27.02.2014 im Amtsblatt der Gemeinde Burgoberbach.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 06.02.2014 wurde in der Zeit vom 07.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 in Form einer öffentlichen Planauslegung durchgeführt.
- Zum Vorwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 06.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 frühzeitig beteiligt.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Behörden am 24.04.2014 gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 30.04.2014.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 24.04.2014 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2014 bis einschließlich 16.06.2014 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2014 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2014 bis einschließlich 16.06.2014 beteiligt.
- Die Gemeinde Burgoberbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2014 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Plangebiet "Weiherschneidbacher Straße" in der Fassung vom 26.06.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burgoberbach, den 28.10.2014
Gertfried Rammler, 1. Bürgermeister

Gemeinde Burgoberbach, den 28.10.2014
Gertfried Rammler, 1. Bürgermeister

Gemeinde Burgoberbach
Bebauungsplan Nr. XIX
"An der Weiherschneidbacher Straße"
mit integriertem
Grünordnungsplan und Umweltbericht



ohne Maßstab

Fassung vom 26.06.2014 (Satzungsbeschluss)

Datum	Name
19.06.2014	Eberl-Althamer
19.06.2014	Schemm
19.06.2014	Härtfelder

Vorhabensträger: **Gemeinde Burgoberbach**
Landratsamt: **Ansbach**

Gemeinde Burgoberbach, den 28.10.2014
Gertfried Rammler, 1. Bürgermeister

Landratsamt Ansbach
Eing. 12. Jan. 2015

HÄRTFELDER-IT GmbH
91055 Feuchtwangen, Ansbacher Straße 20
Tel.: 09841/6999-0 Fax: 09841/6999-4
91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str. 6
Tel.: 09841/6999-0 Fax: 09841/6999-8