



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
WA "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO  
Nutzungsschablone:  
TG 1  
Baugebiet (Nutzungsart) Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse Anzahl der max. zuläss. Wohneinheiten  
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)  
Bauweise, Hausformen max. zuläss. Firsthöhe  
Dachform, Dachneigung
- Bauweise, Baugrenze**  
offene Bauweise  
Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen  
Satteldach  
Walddach  
Krippelwalmdach  
Zeltdach  
Pultdach  
Baugrenze  
Bezugspunkt Höhenkote (m ü. NNH)  
geplante Grundstücksgrenzen
- Verkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche  
geplanter öffentlicher Gehweg  
geplanter verkehrsbenutzter Bereich  
geplante öffentliche Parkplätze mit Straßenbegleitgrün  
vorgeschlagene Grundstückszufahrten  
freizuhaltendes Sichtdreieck (St 2249)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
Aufluffüllfläche
- Grünflächen**  
geplante private Grünfläche  
geplante öffentliche Grünfläche  
bestehende öffentliche Grünfläche  
Baumbestand
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
geplantes Regenrückhaltebecken
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Ausgleichsmaßnahmen  
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzung Bäume  
Anpflanzung Sträucher
- Sonstige Planzeichen**  
bestehende Grundstücksgrenzen  
Gemarkung - Flurstücksnummer
- Nachrichtliche Übernahmen**  
110 KV-Freileitung (MDN) mit Bewuchsbeschränkungsbereich
- Hinweise**  
vorgeschlagene Bebauung  
Maßangabe in Metern  
Graben  
Höhenlinie im 1,0 m Raster  
Gemarkungsgrenze  
bestehende Straße (St 2249)

Die Gemeinde Burgoberbach erlässt aufgrund  
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanVZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),  
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408),  
- 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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),  
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)

**Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN"**  
mit Grünordnungsplan und Umweltbericht  
in Burgoberbach

folgende Satzung über den  
**§ 1: Geltungsbereich**  
Für den Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN" gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2020, mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.05.2020.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:  
- im Norden durch die Fl.-Nr. 265 (Teilfläche) und 334 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach  
- im Osten durch die Fl.-Nr. 338/1, 338, 342 (Teilfläche), 343/74, 343/73, 343/72, 343/71, 343/70, 343/77, 343/29, 343/38, 343/47, 327 (Teilfläche), 344 (Teilfläche), 344/46 (Teilfläche), 345 (Teilfläche), 346, 89/92 und 89/12 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach  
- im Süden durch die Fl.-Nr. 327 (Teilfläche), 89/12 (Teilfläche) und 176 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach  
- im Westen durch die Fl.-Nr. 176 (Teilfläche), 318/2 (Teilfläche), 319 (Teilfläche), 320, 325, 326, 327, 328 und 333 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach

und beinhaltet folgende Flurnummer:  
335, 336, 337, 342 (Teilfläche), 333 (Teilfläche), 343, 327 (Teilfläche), 344 (Teilfläche), 344/46 (Teilfläche), 345 (Teilfläche), 319 (Teilfläche), 318/2 (Teilfläche), 89/12 (Teilfläche) und 176 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach.

**§ 2: Bestandteile der Satzung**  
Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN" in der Fassung vom 07.05.2020, die A. Planungsrechtliche Festsetzungen, die B. Grünordnerische Festsetzungen, die C. Naturschutzrechtliche Festsetzungen und die D. Artenschutzrechtliche Festsetzungen, bilden die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN".

**§ 3: Inkrafttreten:**  
Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN" (§ 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.  
Burgoberbach, den \_\_\_\_ 2020  
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am LangwaseN" wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen ausgeschlossen.
  - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Teilgebiet 1 (TG 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7; für das Teilgebiet 2 (TG 2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.
  - Für das ausgewiesene Plangebiet (Teilgebiet 1 und 2) sind entsprechend der Planzeichnung maximal 2 Vollgeschosse (max. II) festgesetzt.
  - Für das Teilgebiet 1 (TG 1) werden maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) festgesetzt.
  - Für das Teilgebiet 2 (TG 2) werden maximal 4 Wohneinheiten (4 WE) festgesetzt.
  - Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zugelassen.
  - BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Im ausgewiesenen Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen zulässig. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf 50,0 m nicht überschreiten.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
  - Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt: Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss) wird eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt: Mitte der zur Straße (Zufahrtsbereich zum Grundstück) zugeordneten Gebäudesseite, hier: Straßenoberkante.

- Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) wird eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt: Mitte der zur Straße (Zufahrtsbereich zum Grundstück) zugeordneten Gebäudesseite, hier: Straßenoberkante.
- Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundflächen erforderlich sind, sind vom Angrenzer auf der Baualtfläche zu dulden.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 1 wird das Gelände neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen bestehenden und neu angelegten Straßen und die darauf resultierende neu angelegte Geländefläche.
- Als Dachformen sind bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) Satteldächer (SD), Walmächer (WD) und Krüppelwalmächer (KWd) mit einer Dachneigung von 35-48 Grad zulässig.
- Als Dachformen sind bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) Satteldächer (SD), Walmächer (WD) und Krüppelwalmächer (KWd) mit einer Dachneigung von maximal 25 Grad zulässig.
- Als zusätzliche Dachformen sind Zeltmächer (ZD) mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad und Pultmächer (PD) mit einer Dachneigung von maximal 12 Grad zulässig.
- Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in Form und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Garagen und offene Carports können mit einem Flachdach (FD) versehen werden.
- Für die Dacheindeckung sind Ton- und Betondachsteine in den Farbtönen rot und anthrazit vorgeschrieben.
- Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Schiepp-, Giebel- und Flachdachgauben zugelassen.
- Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten.
- Der Abstand zum Ortsgang und zwischen den Gauben muss mindestens 1,20 m betragen.
- First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Dächer von Dachaufbauten sind in der gleichen Farbe wie die umgebende Dachfläche auszuführen.
- Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel bis 1/3 der Gaubenhöhe zugelassen, dabei ist ein Abstand von mindestens 2,0 m von den Gebäudeecken einzuhalten.
- Anbauten und untergeordnete Bauteile sind mit einem Flachdach auszuführen.

**B Grünordnerische Festsetzungen**

- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen neben den öffentlichen Parkplätzen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gemäß Artikeliste B zu pflanzen; auszuwählen ist eine Baumart. Die Pflanzstandorte sind im Plan gekennzeichnet; sie können, falls erforderlich, verschoben werden. Die Pflanzlänge der Bäume muss mindestens eine Größe von 4 m aufweisen; diese Fläche ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern. Die Pflanzflächen können zusätzlich mit bodendeckenden Pflanzen begrünt werden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind art- und großengleich nachzupflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche im Süden sowie der öffentliche Grünweg im Norden sind mit einer regionalen Saatgutmischung für Wiesen einzusäen. Weitere Hinweise zum verwendenden Saatgut und der langfristigen Pflege sind in der Begründung, Teil 2 Umweltbericht enthalten.
- Innerhalb der festgesetzten Randeingrünung (hier: private Grünflächen) ist eine freiwachsende Heckpflanzung anzulegen. Dabei sind die in der Artikeliste A aufgeführten Gehölze vorzusehen. Es dürfen keine Koniferen verwendet werden. Die Pflanzung hat spätestens am auf Bezugstiefe des Gebäudes nachfolgendes Jahr zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten bzw. zu pflegen.
- FASSADEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB)  
Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.
- EINFRIEDRUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB)  
Einfriedrungen sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Flächen als senkrecht gegliederte Holzläune sowie Metallläune mit max. 1,20 m Höhe zu errichten.
- Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 20 cm über der angrenzenden, öffentlichen Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig.
- Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Läden ohne Sockel (Holzläden, Metalläden oder Maschendrahtläden) sowie Hecken aus heimischen Laubbgehölzen zulässig.
- Als Einfriedrungen sind nicht zulässig:  
- Massive Einfriedrungen (Mauern) und Stützmauern  
- Einfriedrungen aus Nadelgehölzen.
- Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,50 m sind im Nordosten von Teilgebiet 1 (TG 1), oberhalb der Schlesierstraße, in den drei Grundstücken, die an das bestehende Wohngebiet angrenzen, zulässig.
- Zur freien Landschaft hin ist kein Sockelmauerwerk zugelassen.

- Artikelisten**
- Artikeliste A (Gehölzpflanzungen entlang der Randbereiche)**  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus laevigata Zweigflügel Weissdorn  
Crataegus monogyna Einfrügliger 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:** 2 x verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 80/100 cm
- Artikeliste B (Laubbaum-Hochstämme)**  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' Säulen-Hainbuche  
Crataegus laevalle 'Carrierei' Apfelkorn  
Malus sylvestris Wild-Äpfel  
Sorbus aria Mehlbeere  
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' Thüringische Säulen-Mehlbeere
- Mindestqualität:** Hochstamm, 12/14 cm StU
- Artikeliste C (Obstbaum-Hochstämme)**  
Apfel Birne  
Gravensteiner Schwäbische Wasserbirne  
Jakob Fischer Bayerische Weinbirne  
Kaiser Wilhelm Palmschirmlinde  
Goldparmäne Gute Gräue  
Sonnentripfler Gellers Butterbirne
- Mindestqualität:** Hochstamm, 8 cm StU

**2. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen und Carports sind auch außerhalb, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- Der Stauraum ist im Zufahrtsbereich weder einzuzäunen noch mit einer Kette oder dgl. abzuschließen.
- Die Zufahrtsbreite ist auf maximal 5,0 m begrenzt.
- Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) zu errichten.
- Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Grenzgaragen sind gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.
- Bei gegenseitigem Grenzbanbau sind Grenzgaragen profiliglich auszuführen.
- Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege, Aufenthaltsflächen und öffentliche Parkflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Drainflügen).
- Nebengebäude ohne Feuerstätte bis zu 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Die maximal zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude darf max. 4,50 m betragen, als maximale Traufhöhe sind 3,0 m zulässig.
- Die Anordnung der Nebengebäude hat an der straßenabgewandten Grundstücksseite zu erfolgen.

- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Bei allen Einmündungen innerhalb des Plangebietes dürfen die Sichtverhältnisse durch Bepflanzungen oder sonstige bauliche Einmündungen nicht beeinträchtigt werden.
- Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundflächen erforderlich sind, sind vom Angrenzer auf der Baualtfläche zu dulden.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 1 wird das Gelände neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen bestehenden und neu angelegten Straßen und die darauf resultierende neu angelegte Geländefläche.
- Als Dachformen sind bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) Satteldächer (SD), Walmächer (WD) und Krüppelwalmächer (KWd) mit einer Dachneigung von 35-48 Grad zulässig.
- Als Dachformen sind bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) Satteldächer (SD), Walmächer (WD) und Krüppelwalmächer (KWd) mit einer Dachneigung von maximal 25 Grad zulässig.
- Als zusätzliche Dachformen sind Zeltmächer (ZD) mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad und Pultmächer (PD) mit einer Dachneigung von maximal 12 Grad zulässig.
- Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in Form und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Garagen und offene Carports können mit einem Flachdach (FD) versehen werden.
- Für die Dacheindeckung sind Ton- und Betondachsteine in den Farbtönen rot und anthrazit vorgeschrieben.
- Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Schiepp-, Giebel- und Flachdachgauben zugelassen.
- Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten.
- Der Abstand zum Ortsgang und zwischen den Gauben muss mindestens 1,20 m betragen.
- First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Dächer von Dachaufbauten sind in der gleichen Farbe wie die umgebende Dachfläche auszuführen.
- Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel bis 1/3 der Gaubenhöhe zugelassen, dabei ist ein Abstand von mindestens 2,0 m von den Gebäudeecken einzuhalten.
- Anbauten und untergeordnete Bauteile sind mit einem Flachdach auszuführen.

**C Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

- FLÄCHEN ODER MÄRHNEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9a Abs. 1 BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes umzusetzen und zu pflegen.
- Ausgleichsfläche A 1**  
Grünlandextensivierung und Pflanzung einer Baumreihe  
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 989 - Gmkg, Sachsbad, Markt Bechhofen ca. 11.780 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche A 2**  
Grünlandansaat und Entwicklung eines Algrasstreifens  
Fl.-Nr. 989 - Gmkg, Sachsbad, Markt Bechhofen ca. 3.552 m<sup>2</sup>
- Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

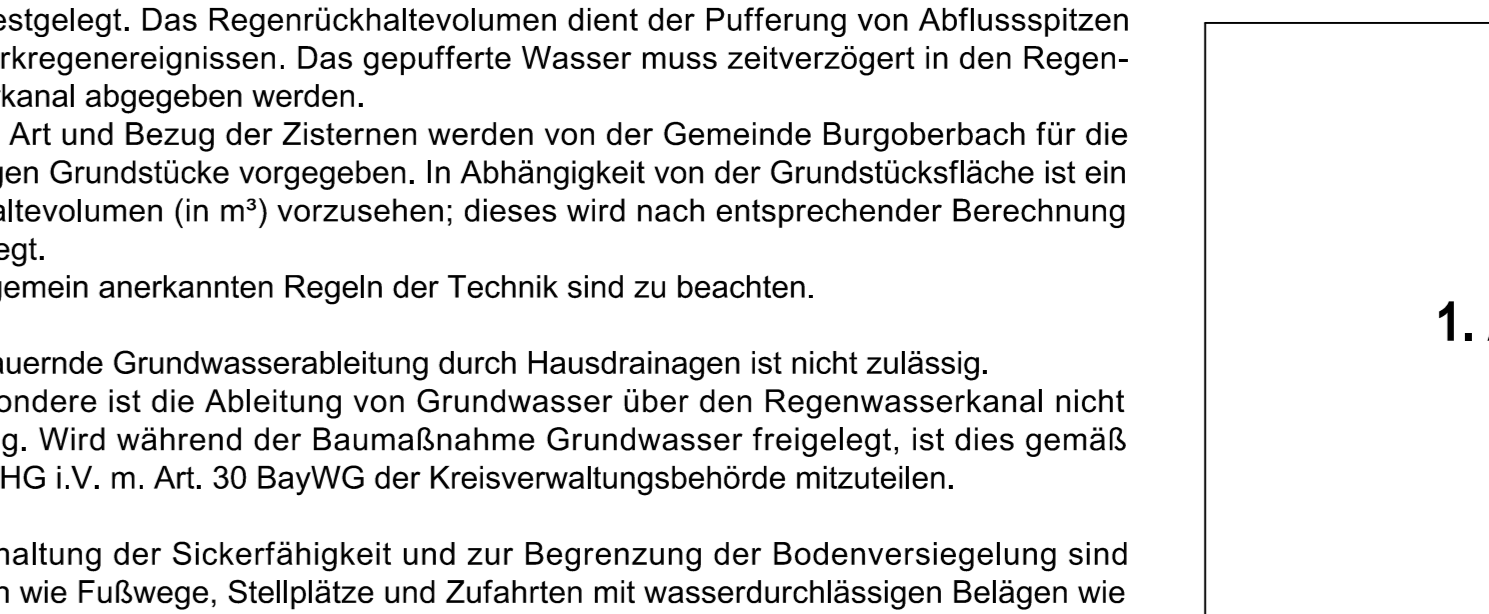
**D Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

- Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- WASSERWIRTSCHAFT**  
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Plangebiet wird an einen neu geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird der biologischen Kläranlage im Süden von Burgoberbach zugeleitet.  
Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.  
Niederschlagswasser: Das unbelastete Niederschlagswasser von Straßen-, Grundstücks- und Dachflächen wird über Regenwasserkanäle gefasst und in einem geplanten Regenrückhaltebecken der südlich angelegten öffentlichen Grünfläche zurückgehalten und gedrosselt in den unmittelbar südlich gelegenen Entwässerungsgraben dem Hesselbach zugeleitet.  
Private Regenrückhaltung: Für die Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf den Privatgrundstücken sind als Abwasserregensystem Regenrückhalteziernen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die Zisternen sind somit Teil der gemeindlichen Abwasseranlage.  
Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem der geplanten Regenrückhalteziernen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Brauchwasser aus den Zisternen ist beim Zweckverband der Reckenberg-Gruppe zu beantragen.  
Das Fassungsvermögen der Zisternen ist anteilig als Brauchwasservolumen und anteilig als Regenrückhaltevolumen zu nutzen und wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregeneignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden.  
Die Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde Burgoberbach für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. In Abhängigkeit von der Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen (in m<sup>3</sup>) vorzusehen; dieses wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.  
Die 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 § 49 WHG i.V. m. Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.  
Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdrainfähigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Splittflügen 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 mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen der Main-Donau-Netzgesellschaft (MDN) gepflanzt werden.
  - HINWEISE**  
Es sind die baulichen Voraussetzungen für die Sammlung von Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zu schaffen. Diese Voraussetzungen sind im Bauantrag darzustellen.  
Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie soll durch günstige Gebäudeausrichtungen gefördert werden.  
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Grundstückseigentümern zu dulden.
  - Die gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zur Behandlung des Oberbodens bei Bodenbewegungen sind zu beachten; während des Baustellenbetriebes ist auf eine flächensparende Zwischenlagerung von Baustoffen und sonstigen Ablagerungen zu achten.  
Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die gesetzlichen und fachlichen Vorgaben und Normen einzuhalten.

- Der Bebauungsplan Burgoberbach hat in der Sitzung vom 19.03.2020 die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN", in der Fassung vom 19.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 01.04.2020 bis 04.05.2020 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN", in der Fassung vom 19.03.2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, in der Zeit vom 01.04.2020 bis 04.05.2020 beteiligt.
- Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Gemeinderates Burgoberbach am 07.05.2020 durchgeführt.
- Der Gemeinde Rat Burgoberbach hat mit Beschluss vom 07.05.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIV "AM LANGWASEN", in der Fassung vom 07.05.2020, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.
- Ausgeführt: Burgoberbach, den 11.05.2020  
Rammler, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN", Gemeinde Burgoberbach wurde am \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. XXIV "AM LANGWASEN" ist damit in Kraft getreten.  
Burgoberbach, den \_\_\_\_  
Rammler, 1. Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Burgoberbach, den \_\_\_\_ 2020
- Gemeinde Burgoberbach**  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV "AM LANGWASEN"



Verfasser:	Gemeinde Burgoberbach	Datum:	Notiz:
Leitender:		09/2020	Bearb.-Anhalten
		05/2020	Entwurf
		01/2020	Hilfsentwurf

Gemeinde Burgoberbach, den \_\_\_\_ 2020