

Die Gemeinde Burgoberbach erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist"

folgende Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. XIII "Auf dem Kappelbuck"

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

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

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß des § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

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

- 2.1 Für das allgemeine Wohngebiet gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen (Garagen Stellplätze interne Verkehrswege, usw.) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

- 2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf max. 2 Vollgeschosse (max. II) begrenzt.
- 2.3 Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen (WH) wird auf maximal 6,5 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe gilt die Höhe von 469,5 m über Normalhöhennull (m ü NHN).

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese bilden die Baufenster.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.
- 3.3 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster, der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planzeichen „Flächen für Garagen“ festgesetzten Bereiche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb dieser Bereiche zulässig.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 4.2 Es ist mindestens jeweils die im Plan dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen. Von der dargestellten Lage kann entwurfsabhängig abgewichen werden. Es sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei den Gehölzen sind die nachfolgend angegeben Qualitäten vorzunehmen:

Bäume 3x verschult, Stammumfang 18 – 20 cm:

z.B.: Bergahorn, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Echte Mehlbeere, heimische Obstbäume

Sträucher Mindestgröße: verschulte Sträucher, 4 Triebe, 60 – 100 cm:

z.B.: Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe,

Bei der Bepflanzung ist ein Nadelgehölzanteil von max. 10 % zulässig, Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

4.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aus SaP)

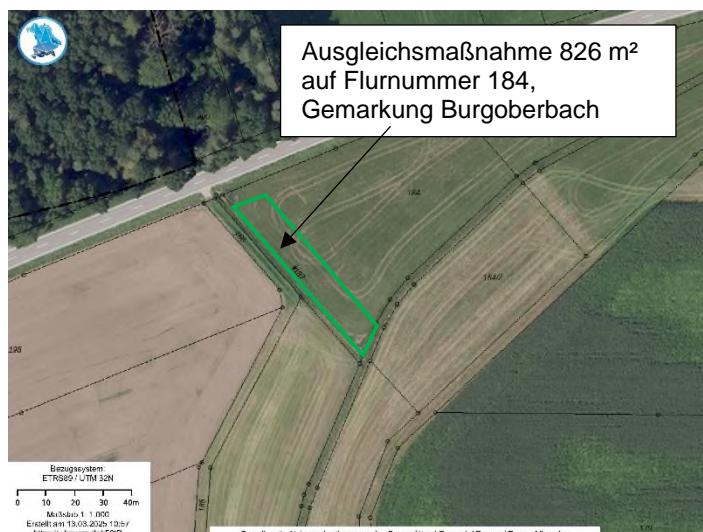
M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

4.4 Ausgleichsmaßnahme

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichsflächen für die 1. Änderung festgesetzt.

Berechnung und Beschreibung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden in der Begründung, Punkt 7 abgehandelt.

Die Kompensation umfasst die Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214) auf einer Teilfläche von 826 m² der Flur-Nr. 184, Gemarkung Burgoberbach.



5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- 5.2 Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 1,50 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten.
- 5.3 Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung der Dächer

Im Geltungsbereich sind als Dachformen Satteldächer, Walmdächer, oder Flachdächer zulässig. Für Satteldächer und Walmdächer ist eine Dachneigung von max. 25 Grad zulässig; für Pultdächer ist eine Dachneigung von 5-8 Grad zugelassen; für Flachdächer ist eine Dachneigung von 0-5 Grad zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zugelassen. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt.

Flachdächer sind zu begrünen.

6.2 Garagen und Stellplätze

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist durch die Bauherrenschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

7. Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

7.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über den geplanten Schmutzwasserkanal der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser an das bestehende Trennsystem des im Norden angrenzenden Baugebietes „Auf dem Kappelbuck“ in das Rückhaltebecken einzuleiten.

Für die Bebauung wird festgesetzt, dass je 100 m² Dachfläche eine Zisterne mit 3 m³ Dauerstauvolumen zu errichten ist. Zisternen können mittels Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Burgoberbach ist zu beachten.

7.2 Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Im Bereich des Planungsgebiets ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers (Weiße Wanne mit druckwasserdichten Fenstern) oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für nur eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

7.3 Versorgungsleitungen

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.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen der Main-Donau Netzgesellschaft (MDN) ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

7.4 Emissionen (Landwirtschaft)

Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen und Wirtschaftsgebäude im Umfeld entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

7.5 Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

7.6 Hinweise zum Artenschutz (aus SaP)

Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von April bis Oktober, erfolgen keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder in der Nacht.

Um die Anlockwirkung auf die Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken, sind alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen mit insektenfreundlichen LED-Lampen (< 3.000 K, besser < 2.700 K) ausgestattet. Die Ausrichtung der Lichtkegel ist nur auf den Boden oder auf Außenfassaden und nicht in den freien Himmel oder auf Grünflächen zu richten. Für eine insektenschonende Beleuchtung verweisen wir auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder Eckfenster eingebaut, soll die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe verringert werden. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Bei der Planung soll Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Kleinsäuger etc. gerichtet werden. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

Die Gärten sollen möglichst naturnah gestaltet werden. Es empfiehlt sich die Pflanzung von heimischen, fruchtbetragenden Gehölzen. Auf Schottergärten soll verzichtet werden.

7.7 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Inkrafttreten und Ausfertigung

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Wohngebiet "Auf dem Kappelbuck" wird hiermit als Satzung ausgefertigt;

Gemeinde Burgoberbach, den __.__.2025

.....
Gerhard Rammner, Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Burgoberbach hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht „Auf dem Kappelbuck“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.03.2025 an den Amtstafeln der Gemeinde Burgoberbach.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2025 wurde in der Zeit vom 31.03.2025 bis einschließlich 02.05.2025 in Form einer öffentlichen Planauslegung durchgeführt.
3. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2025 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 31.03.2025 bis einschließlich 02.05.2025 frühzeitig beteiligt.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Behörden am 15.05.2025 gefasst.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 15.05.2025 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2025 bis einschließlich 07.07.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2025 bis einschließlich 07.07.2025 beteiligt.
7. Die Gemeinde Burgoberbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2025 den Bebauungsplan Nr. XIII mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für die 1. Änderung „Auf dem Kappelbuck“ in der Fassung vom 31.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burgoberbach, den 15.10.2025

.....
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. XIII für 1. Änderung „Auf dem Kappelbuck“ wurde am _____.20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Burgoberbach, den _____.20__

.....
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister

