

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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),

folgende Satzung über die

**2. Änderung des  
Bebauungsplan Nr. XXV  
Gewerbegebiet "Im Birkfeld"**  
mit Grünordnungsplan und Umweltbericht  
in Burgoberbach

**A Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**

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

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) i.S. des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (1 Wohnung pro Betrieb), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (insbesondere mit Sortimenten der Nahversorgung und des Innenstadtbedarfs)
- Speditionen, Logistikunternehmen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Kindergärten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Hundepensionen
- Vergnügungsstätten in Form von Tanzlokalen, Diskotheken und Spielhallen
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

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

- 2.1 Für das Gewerbegebiet gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4.
- 2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf max. III (max. 3 Vollgeschosse) festgesetzt.
- 2.3 In Teilgebiet 1 (TG1) wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen (FH) auf max. 12,0 m über Oberkante (OK) festgelegtes Gelände festgesetzt. Für die Mischanlage des Asphaltmischwerkes (AMF) ist eine maximale Höhe von 40 m, über Oberkante (OK) festgelegtes Gelände, einzuhalten.
- 2.4 In Teilgebiet 2 (TG2) wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen (FH) auf max. 12,0 m über Oberkante (OK) festgelegtes Gelände festgesetzt.
- 2.5 In Teilgebiet 2 (TG2) ist die Errichtung eines Preismastes mit einer maximalen Höhe von 10,0 m zulässig. Der Preismast ist im nordwestlichen Grundstück entlang der B13 (südwestlich der geplanten Erschließungsstraße und südlich des geplanten Geh- und Radwegs) auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
- 2.6 Im südöstlichen Plangebiet ist in Teilgebiet 2 (TG2) für geplante Bauvorhaben in den Baubeschränkungsbereichen der 20 kV-Freileitung und der 110 kV-Freileitung zwingend das Einvernehmen der Main-Donau Netzgesellschaft (MDN) einzuholen.
- 2.7 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.

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

- 3.1 Im Gewerbegebiet gilt gemäß § 22 BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude mit einer Länge über 50,0 m sind mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

## **4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nicht nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unzulässig sind.
- 4.2 Grenzgaragen sind gemäß BayBO in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Sie sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- 4.3 Garagen vor den vorderen Baugrenzen sind so zu errichten, dass ein Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche von 5,0 m einzuhalten ist.

## **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- 5.2 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.

## **6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- 6.1 Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind nur in dem Umfang zulässig, wie dies zur Höheneinstellung der Gebäude und der Anlage von Betriebsstraßen und Parkplätzen notwendig ist.
- 6.2 Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- 6.3 Sind zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Dies gilt auch für Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatffassungen und Randsteinen erforderlich werden sowie für Fundamente von Beleuchtungskörpern.

## **7. Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 7.1 Im Gewerbegebiet sind als Dachformen symmetrische Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- 7.2 Für symmetrische und versetzte Satteldächer ist eine Dachneigung von max. 30 Grad zulässig; für Pultdächer ist eine Dachneigung von 3-12 Grad zugelassen; für Flachdächer ist eine Dachneigung von 0-5 Grad zulässig.
- 7.3 Die Dachdeckung (ausgenommen Flachdächer) ist mit Trapezblechen, Tonziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
- 7.4 Die Dachflächen können in roten, grauen und braunen Farbtönen gestaltet werden.
- 7.5 Untergeordnete Teile der Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien (z.B. Glas, Metall) eingedeckt werden.
- 7.6 Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.
- 7.7 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 7.8 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als In-Dach und Auf-Dachmontagen zugelassen.

## **8. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 8.1 Für die Fassadengestaltung können Putzfassaden oder Materialien wie Stahl, Aluminium, Glas, Holz, Plattenwerkstoffe (z.B. Faserzement- oder Vollkernplatten) sowie Holz eingesetzt werden.
- 8.2 Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder glasierten Keramikstoffen.
- 8.3 Bei der Farbgebung der Fassaden sind keine grellen, fernwirkenden Farben zugelassen.

## **9. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 9.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als senkrecht gegliederte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über Straßenoberkante zugelassen.
- 9.2 Massive Einfriedungen (z.B. Gabionenwände, Mauern) sind abschnittsweise und bis zu max. 1/3 der Gesamtlänge der Einfriedung zulässig.
- 9.3 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Diese sind auf 3/4 der Gesamtlänge der Einfriedung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über dem natürlichen Gelände liegen, um Kleintieren das unterqueren zu ermöglichen.
- 9.4 Eine Hinterpflanzung von Einfriedungen mit Nadelgehölzen (Koniferen etc.) ist unzulässig.

9.5 Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.

9.6 An den Grenzen zur freien Landschaft ist Sockelmauerwerk nicht zugelassen.

## **B Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

### **1. Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach §1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
GE 01	tags LEK = 64 dB(A)	nachts LEK = 54 dB(A)	Flächengröße = 4194 m <sup>2</sup>
GE 02	tags LEK = 60 dB(A)	nachts LEK = 50 dB(A)	Flächengröße = 10474 m <sup>2</sup>
GE 03	tags LEK = 61 dB(A)	nachts LEK = 48 dB(A)	Flächengröße = 15109 m <sup>2</sup>
GE 04	tags LEK = 65 dB(A)	nachts LEK = 55 dB(A)	Flächengröße = 2990 m <sup>2</sup>
GE 05	tags LEK = 63 dB(A)	nachts LEK = 53 dB(A)	Flächengröße = 8378 m <sup>2</sup>
GE 06	tags LEK = 68 dB(A)	nachts LEK = 48 dB(A)	Flächengröße = 19449 m <sup>2</sup>

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

### **2. Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Im Planteil (Rasterlärmkarte - Nacht - Immissionshöhe 4 m) sind die sich durch die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zur Nachtzeit ergebenden Beurteilungspegel dargestellt.

Hinweis: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Schalldämmmaße entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) eingehalten werden.

Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an die lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

## C Grünordnerische Festsetzungen

### 1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind entsprechend der Kennzeichnung freiwachsende dreireihige Strauchhecken mit Arten der Artenliste A zu pflanzen. Bei den Strauchpflanzungen ist in der Reihe ein Pflanzabstand von ca. 1,50 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 1,00 m einzuhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.  
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung, auf denen neben der Strauchpflanzung auch Laubbäume zu pflanzen sind, sind Arten der Artenliste B zu verwenden. Die Baumstandorte sind gekennzeichnet, die Anzahl ergibt sich daraus.
- 1.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht, u. a. durch Strauchpflanzungen oder durch Einsaat einer blütenreichen regionalen Wiesensaatgutmischung zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Einsaat einer Wiesensaatgutmischung ist die 1. Mahd nach dem 15. Juni durchzuführen, eine 2. Mahd kann in der 2. Septemberhälfte erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.
- 1.3 Auf den gewerblich nutzbaren Grundstücken ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste B zu pflanzen; alternativ kann ein Obstgehölz gem. Artenliste C verwendet werden. Die Pflanzscheiben der Bäume sind auf mind. 2,00 m x 3,00 m/6 m<sup>2</sup> von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern. Eine Begrünung der Pflanzscheiben mit z. B. bodendeckenden Pflanzen ist möglich.
- 1.4 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- 1.5 Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine Wiesenansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen. Diese Flächen sind zweimal jährlich nach dem 15. Juni und nach dem 1. September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.
- 1.6 Mit dem Bauantrag ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 1.7 Artenlisten

#### Artenliste A (Heckengehölze)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix spec.	Weiden

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm	

#### Artenliste B (Laubbaum-Hochstämme)

##### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

##### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14/16 cm StU	

#### Artenliste C (Obstgehölze)

Apfel	Birne
Gravensteiner	Schwäbische Wasserbirne
Jakob Fischer	Bayerische Weichbirne
Kaiser Wilhelm	Palmischbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Sonnenwirtsapfel	Gellerts Butterbirne
Mindestqualität: Hochstamm, 8 cm StU	

## 2. Versiegelungen

Pkw-Stellplätze, deren Zufahrten sowie betriebliche Umgangsflächen sind mit wasser- durchlässigen Belägen auszuführen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. wassergebundene Decken, Schotter- rasen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

## D Naturschutzrechtliche Festsetzungen

### 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen und -maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden die Flächen mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriff zugeordnet. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsflächen sowie detaillierte Beschreibungen der Herstellungsmaßnahmen sowie zur dauerhaften Pflege der Flächen sind aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen und umzusetzen.

Ausgleichsfläche A 1	Grünlandansaat und Oberbodenabtrag
Maßnahmenfläche:	Fl.-Nr. 989 - Gmkg. Sachsbach, Markt Bechhofen
Größe:	ca. 15.549 m <sup>2</sup>

Ausgleichsfläche A 2	Ansaat einer Ackerblühbrache
Maßnahmenfläche:	Fl.-Nr. 989 - Gmkg. Sachsbach, Markt Bechhofen
Größe:	ca. 5.013 m <sup>2</sup>

## **E Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind und daher keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich sind.

## **F Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Wasserwirtschaft**

- 1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.
- 1.2 Anfallendes Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle der biologischen Kläranlage im Süden von Burgoberbach zugeführt.
- 1.3 Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
- 1.4 Anfallendes Niederschlagswasser der neu geplanten, öffentlichen Verkehrsflächen und der neu geplanten, gewerblichen Grundstücksflächen im Südosten des Plangebietes, südlich der KR AN1, werden über ein geplantes Kanalsystem dem neu geplanten Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken im östlichen Plangebiet zugeführt. Vom Regenrückhaltebecken wird das Wasser dann dem Winterschneidbächlein zugeleitet. Für die Oberflächenentwässerung im Nordwesten des Plangebietes, nördlich der KR AN1, hat die AMF, wie bislang geschehen, selbst Sorge zu tragen.
- 1.5 Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dachflächen, Zufahrten und Stellplätzen soll auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und behandelt werden. Dies soll möglichst einer Brauchwassernutzung zugeführt werden (z.B. in Zisternen für Gartenbewässerung).

### **2. Entsorgung**

Anfallende Sonderabwässer und Sonderabfälle sind, in Absprache mit den fachkundigen Stellen beim Landratsamt Ansbach, nach den geltenden abfall- bzw. wasserrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

### **3. Denkmalpflege**

- 3.1 Für Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG einzuholen.
- 3.2 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.

### **4. Schutzzonen / Baubeschränkungen**

- 4.1 Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine überirdische 110 kV und eine überirdische 20 kV-Freileitung der Main-Donau-Netzgesellschaft (MDN). Der eingezeichnete Baubeschränkungsbereich ist zu beachten. Innerhalb dieses Bereiches dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen und Abgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit der Zustimmung der Main-Donau-Netzgesellschaft, Hainstraße 34, 90461 Nürnberg, erfolgen.
- 4.2 Im Bereich der 110 kV-Freileitung und der 20 kV-Freileitung ist der in der Planzeichnung eingetragene Bewuchsbeschränkungsbereich zu beachten. Innerhalb dieses Bereichs dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 4,50 m gepflanzt werden.

- 4.3 Entlang der Bundesstraße B13, südlich der Kreisstraße KR AN1, besteht eine Bauverbotszone von 20 m und eine Baubeschränkungszone von 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.  
Die Bauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten, darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, Werbeanlagen, des Weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze".  
Im Bereich der Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde zulässig.
- 4.4 Entlang der Kreisstraße KR AN1 besteht eine Bauverbotszone von 10,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke und eine Baubeschränkungszone von 15,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.  
Die Bauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.  
Im Bereich der Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde zulässig.

## **5. Sichtflächen**

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## **6. Dächer**

Dächer können auch mit umlaufender Attika (max. Höhe 1,0 m) ausgeführt werden.

## **7. Fassadenbegrünung**

Im Gewerbegebiet können Fassadenflächen über 75 m<sup>2</sup> durch Rank- oder Klettergewächse begrünt werden. Die Bepflanzungen sollten gepflegt und dauerhaft unterhalten werden. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzflächen sollten ausreichend dimensioniert werden.

## **8. Emissionen aus der Landwirtschaft**

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

## **9. Grenzabstand von Pflanzen**

Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten.

Danach ist bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis 2 m ist ein Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

## **10. Meldung von Ausgleichsflächen**

Gemäß Art. 9 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an der Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

**11. Hinweise zu den Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

- 11.1 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.
- 11.2 Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

## G Ergänzende Festsetzungen zur 2. Änderung

### 1. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1,

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
GE 01-01	tags $L_{EK} = 64$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 53$ dB(A)
GE 02-01	tags $L_{EK} = 60$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 49$ dB(A)
GE 03-01	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 48$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

### 2. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)

#### 2.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und werden nun auch auf die Teilflächen des Flurstücks Nr., 516/1 angewendet.

#### 2.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichsflächen für die 2. Änderung festgesetzt.

Berechnung und Beschreibung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht abgehandelt (Begründung mit Umweltbericht, Kapitel 4.2).

Die Kompensation umfasst die Anlage eines Extensivgrünlandes.

Hierfür werden 920,50 m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 989, Gemarkung Sachsbad, Gemeinde Bechhofen mit einer „Frischwiese“ gemäß Referenzmischung angesät.

### Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff:

BNT	WP	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffs- faktor/GRZ	Kompensations- bedarf in Wertpunkten
Intensiv bewirtschafteter Acker A 11	3	2.422	0,8	5.812,80
Planungsfaktor: Verwendung Durchlässiger Beläge	Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW- Stellplätze, Zufahrten und Wegflächen zur Verminderung des oberflächigen Abflusses von Niederschlägen (Festsetzung im BP)			- 5 %
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				5.523

Der Kompensationsbedarf von 5.523 WP erfolgt auf einer Teilfläche von ca. 920,5 m² der Flur- Nr. 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen. Es ist eine Frischwiese gemäß Referenzmischung (vgl. Begründung, Punkt 13.3,b Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) anzulegen. Es wird das Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt.

Die Abgrenzung der Fläche ist im Planteil dargestellt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsflächen sowie detaillierte Beschreibungen der Herstellungsmaßnahmen sowie zur dauerhaften Pflege der Flächen sind aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen und umzusetzen.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

## Inkrafttreten und Ausfertigung

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Im Birkfeld" wird hiermit als Satzung ausgefertigt;

Gemeinde Burgoberbach, den \_\_\_\_\_.2024

.....  
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Burgoberbach hat in seiner Sitzung am 22.02.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet „Im Birkfeld“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am \_\_.\_\_.2024 an den Amtstafeln der Gemeinde Burgoberbach.
2. Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 22.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 1 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis einschließlich \_\_.\_\_.2024 öffentlich ausgelegt
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis einschließlich \_\_.\_\_.2024 beteiligt.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am \_\_.\_\_.2024 gefasst.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Unterlagen gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis einschließlich \_\_.\_\_.2024 öffentlich ausgelegt
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis einschließlich \_\_.\_\_.2024 beteiligt.
7. Die Gemeinde Burgoberbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2024 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für die 2. Änderung für das Gewerbegebiet „Im Birkfeld“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burgoberbach, den \_\_.\_\_.2024

.....  
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan für die 2. Änderung „Im Birkfeld“ wurde am \_\_.\_\_.2024 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 \_\_.\_\_.2024

.....  
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister

