

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), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist"

folgende Satzung über die

**1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. XXII
Gewerbegebiet "Im Herrmannshof II"
und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht**

**A I Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO für das
Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“**

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

1.1 Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) „Im Herrmannshof II“ i.S. des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

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.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten aller Art

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. 3 Vollgeschosse (max. III) begrenzt.
- 2.3 Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen (FH) wird auf maximal 11,0 m über Oberkante festgelegtes Gelände festgesetzt, maximal ist jedoch eine Höhe von 482,0 m ü.NN einzuhalten.
- Für die Höhe baulicher Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante festgelegtes Gelände; oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First.
- Bei Tonnendächern beträgt der Scheitelpunkt 11,0 m über Oberkante festgelegtes Gelände.
- 2.4 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 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude mit einer Länge über 50,0 m zulässig. In der abweichenden Bauweise darf unabhängig von der bestehenden Bebauung an die Grundstücksgrenze gebaut werden, soweit dies die im Planteil gekennzeichnete Baugrenze vorgibt.
- 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, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nicht nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unzulässig sind.
- 4.2 Vor Garagen, Carports und Stellplätzen ist zur Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- 4.3 Grenzgaragen sind gemäß BayBO in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Sie sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

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

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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 notwendig ist.
- 6.2 Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- 6.3 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Böschung mit einer Breite von 5,0 m anzulegen. Die Oberkante Böschung darf maximal 1,0 m unter dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird jeweils lotrecht auf die Straßenachse.
- 6.4 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 Rabatrfassungen 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 Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Tonnendächer sowie Flachdächer zulässig.
- 7.2 Für Satteldächer und Walmdächer ist eine Dachneigung von max. 20 Grad zulässig; für Pultdächer ist eine Dachneigung von 5-8 Grad zugelassen; für Flachdächer ist eine Dachneigung von 0-4 Grad zulässig.
- 7.3 Die Dachdeckung (ausgenommen Flachdächer) ist mit Trapezblechen, Wellplatten, Tonziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
- 7.4 Die Dachflächen können in roten (ziegelrot bzw. naturrot), rotbraunen, grauen sowie anthrazitfarbenen und metallischen Farbtönen gestaltet werden.
- 7.5 Auf Flachdächern ist eine Dachbegrünung zulässig.
- 7.6 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen 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 sowie Holz eingesetzt werden.
- 8.2 Bei der Verwendung von Trapezblechen dürfen maximal 50 % der gesamten Fassadenfläche mit Trapezblechen gestaltet werden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Fassaden mit Trapezblech nicht zugelassen.
- 8.3 Bei der Farbgebung der Fassaden sind keine grellen, fernwirkenden Farben zugelassen.

9. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 9.1 Die Errichtung von Werbeanlagen (z.B. Fahnen, Fassadenwerbung, Werbepylone) ist bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig,
- 9.2 Fassadenwerbung (Werbetransparent) ist mit einer Länge von maximal 65,0 m und einer Höhe von maximal 2,25 m zugelassen, wenn sie maßstäblich auf die Bebauung abgestimmt sind.

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

- 10.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als senkrecht gegliederte Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Straßenoberkante zugelassen.
- 10.2 Massive Einfriedungen (z.B. Gabionenwände, Mauern) sind abschnittsweise und bis zu max. 1/3 der Gesamtlänge der Einfriedung zulässig.
- 10.3 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind um 0,50 m auf Privatgrund zurückzusetzen.
- 10.4 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Diese sind auf 3/4 der Gesamtlänge der Einfriedung mit einheimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 10.5 Eine Hinterpflanzung von Einfriedungen mit Nadelgehölzen (Koniferen etc.) ist nicht zulässig.
- 10.6 Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.

A II Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Die textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung in der Fassung vom 31.05.2016 bleiben von der Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

B Grünordnerische Festsetzungen

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wurden die Ausgleichsflächen in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2016 dargestellt und festgesetzt.

Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht der Ursprungsfassung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2016 zu entnehmen.

Die in der Ursprungsfassung festgesetzte Ausgleichsmaßnahme (A1 – Ansaat eines extensiven Grünlandbereiches auf einer Teilfläche der Flurnummer 208, Gemarkung Neuses) wurde geändert und wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen festgesetzt.

Maßnahme: Ansaat eines extensiven Grünlandbereiches
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 989 (Teilfläche), Gemarkung Sachsbach
Größe: ca. 10.340 m²

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

- 2.1 Auf der festgesetzten Grünfläche sind im Bereich des geplanten Geh- und Radweges 12 hochstämmige Laubbäume (Acer campestre, 14/16 StU, 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Standorte sind in der Planzeichnung verzeichnet. Die Pflanzscheiben der Bäume sollten mindestens ein Maß von 2,00 m x 2,00 m aufweisen. Die Baumpflanzungen sind gemäß dieser Festsetzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind art- und größengleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 2.2 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind im Bereich der Regenrückhalteanlage 9 hochstämmige Laubbäume der Artenliste A zu pflanzen. Die Standorte sind in der Planzeichnung verzeichnet. Die Pflanzscheiben der Bäume sollten mindestens ein Maß von 2,00 m x 2,00 m aufweisen. Die Baumpflanzungen sind gemäß dieser Festsetzung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgängigkeit sind art- und größengleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 2.3 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen des Sondergebietes sind innerhalb der Betriebsfreiflächen 10 hochstämmige Laubbäume (Acer platanoides „Olmstedr, 14/16 StU, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Die Standorte sind in der Planzeichnung verzeichnet. Die Pflanzscheiben der Bäume sollten mindestens ein Maß von 2,00 m x 2,00 m aufweisen. Die offenliegenden Flächen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind gemäß dieser Festsetzung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgängigkeit sind art- und größengleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

Artenliste A:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche

Mindestqualität: Hochstamm, 10/12 cm StU

3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Erhaltungsbindung ist die vorhandene Strauchhecke dauerhaft zu sichern.

4. Versiegelungen

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Als Beläge eignen sich wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

C Artenschutzrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Artenschutz

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist folgende Maßnahme zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG festgesetzt und umzusetzen:

Die Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes haben zum Schutz der Vögel ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

D Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserwirtschaft

- 1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über den geplanten Schmutzwasserkanal der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- 1.2 Anfallendes Drainagenwasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
- 1.3 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der gewerblichen Grundstücksflächen wird den öffentlichen Regenrückhaltebecken **nördlich** des Planvorhabens zugeführt.

2. 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.

3. Emissionen (Landwirtschaft)

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

4. 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.

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.

G Ergänzende Festsetzungen zur 1. Änderung

1. Auffüllung bestehendes Rückhaltebecken

Zur Verfüllung des bestehend Rückhaltebeckens sind Auffüllungen bis zur Böschungsoberkante zulässig. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke sind übergangslos herzustellen.

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 Flurstücke 454 und 455 und Teilflächen der Flurstücke 453 und 481 angewendet. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde geringfügig angepasst.

2.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

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 13.1. abgehandelt.

Die Kompensation umfasst die Anlage eines Extensivgrünlandes.

Hierfür werden 3.465,5 m² der Flur-Nr. 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen mit einer „Frischwiese“ gemäß Referenzmischung angesät.

2.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

Inkrafttreten und Ausfertigung

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Im Herrmannshof II" wird hiermit als Satzung ausgefertigt;

Gemeinde Burgoberbach, den __.__.2025

.....
Gerhard Rammner, Erster Bürgermeister

