

Die Gemeinde Burgoberbach erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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) v. 23.1.1990, in der Fassung 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

folgenden

Bebauungsplan Nr. XXIX

„Am Überheidlein“

Ortsteil Neuses

mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 15.05.2025.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 6.740 m² und umfasst die Flurstücke 27, 54/6 und 55, sowie eine Teilflächen des Flurstücks 333/1 der Gemarkung Neuses.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans Nr. XXIX „Am Überheidlein“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf 6,8 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG). Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, dieser darf bis zu 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude wird auf 9,5 m, bei Flachdächern auf 7,0m festgesetzt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur Obersten Kante des Daches. Bei einem Flachdach ist der obere Abschluss der Wand (Attika) als Firsthöhe definiert.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die hierbei maßgebliche Geländeoberfläche ist nicht das gewachsene Urgelände, sondern die maßgebliche Geländehöhe nach der Auffüllung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.

4. Nebenanlagen/ Nebengebäude/ Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden beträgt die maximale Wandhöhe (WH) 3 m ab der maßgeblichen Geländeoberfläche nach zulässiger Auffüllung.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

5. Grünordnung

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten. Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten.

Je 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist eine Grünfläche zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Artenliste festgesetzt.

Freiflächen auf privaten Grundstücken, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, sind gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen anzulegen.

Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m² betragen. Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten

Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen

- Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Zur Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchten mit UV-armem Lichtspektrum, wie z. B. LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen, eingesetzt werden. Der Lichtkegel ist strikt nach unten auszurichten. Die Masthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen, um die Streuwirkung des Lichts zu minimieren.

- Ergänzungen im weiteren Verfahren -

Ausgleichsmaßnahme:

Pflanzung einer mesophilen Hecke auf einem mindestens 5 Meter breiten Streifen am südlichen Rand des Vorhabengebiets (B112). Die Pflanzung erfolgt in mindestens drei versetzten Reihen mit standortgerechten Straucharten. Der Pflanzabstand in der Reihe sollte 1,5 m betragen, zwischen den Reihen 1 m. Die Gehölze müssen versetzt gepflanzt werden. Es sind ausschließlich Laubgehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Hecke muss dauerhaft freiwachsend sein, Formschnitte sind nicht zulässig. Für Anwachspflege (inklusive Bewässerung) ist zu sorgen. Die Heckenpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbisschutzzaun gestellt werden. Dieser ist nach 5-10 Jahren wieder abzubauen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

- Externe Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahren ergänzt -

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Für die Gebäude sind

- Flachdächer (FD)

oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig. Bei den geneigten Dächern sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD)

Als Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Als maximale Auffüllhöhe des fertigen neu herzustellenden Geländes wird die vor dem jeweiligen Grundstück befindliche Straßenoberkante der Erschließungsstraße entlang des Grundstücks festgesetzt. Dieses neu geschaffene Gelände wird als natürliche Geländeoberfläche im Sinne der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Sämtliche Gebäudehöhenmaßangaben sind hierauf zu beziehen.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Anschluss an das südlich gelegene Rückhaltebecken.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers empfohlen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

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.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

5. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

6. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

7. Artenauswahlliste zur Grünordnung

Heimischer Obstbaum

Laubbaumhochstamm:

(Qualität: 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Crataegus laevigata	Rotdorn
Juglans regia	Nußbaum
Platanus acerifolia	Platane
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Auswahlliste: Heckenpflanzen zur Eingrünung

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Sambucus nigra (Schw. Holunder)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)