



Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. XXX „An den Bugäckern“ – 1. Änderung

Begründung zum Bauleitplanentwurf gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Burgoberbach
v. d. Herrn 1. Bürgermeister Gerhard Rammler
Ansbacher Straße 24, 91595 Burgoberbach

Bearbeitung: Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau
Dipl. Ing. N. Drießlein

Fassung: Entwurf Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung.....	4
1. Allgemeines.....	4
1.1 Lage im Raum.....	4
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches „An den Bugäckern“.....	5
1.3 Bebauungsplanverfahren.....	5
2. Ausgangssituation.....	6
2.1 Anlass der Änderung, Ziele.....	6
2.2 Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss.....	7
2.3 Erschließung/ Bebauungskonzept, Planänderungen.....	7
2.4 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung.....	9
2.5 Flächenbilanz / Planungsdaten.....	9
3. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Einfügen in die Gesamtplanung.....	9
3.1 LEP/ Regionalplan/ Raumordnung.....	9
3.2 Flächennutzungsplan.....	10
3.3 Bebauungspläne.....	10
4. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung.....	11
5. Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung.....	11
Klimaschutz und Klimaanpassung.....	11
6. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich.....	12
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.1.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	13
6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen.....	14
6.1.5 Abstandsflächen.....	14
6.1.6 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen.....	14
6.1.7 Verkehrsflächen, öffentliche Stellplätze.....	15
6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	16
6.2.1 Dachform, Eindeckung, Dachaufbauten.....	16
6.2.2 Fassadengestaltung.....	17
6.2.3 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO).....	17
6.2.4 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländegestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO).....	18
6.2.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke.....	18
6.2.5 Gestaltung der privaten Zufahrten und Pflasterflächen.....	18
6.2.6 Werbeanlagen.....	19

6.3	Erschließung, Versorgung	19
6.4	Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung	20
6.5	Immissionen und Emissionen	22
6.6	Vorbeugender Brandschutz	22
6.7	Grünordnung.....	22
7.	Belange von Natur und Landschaft / Eingriff/ Ausgleich/ Artenschutz	24
7.1	Eingriff/ Ausgleich	24
7.2	Artenschutz	24
7.3	Landwirtschaftliche Flächen	26
7.4	Altlasten	26
8.	Umweltprüfung, Umweltbericht	26
9.	Kosten	27
10.	Bestandteile des Bebauungsplanes.....	28
B	Umweltbericht	28

ENTWURF

A. Begründung

1. Allgemeines

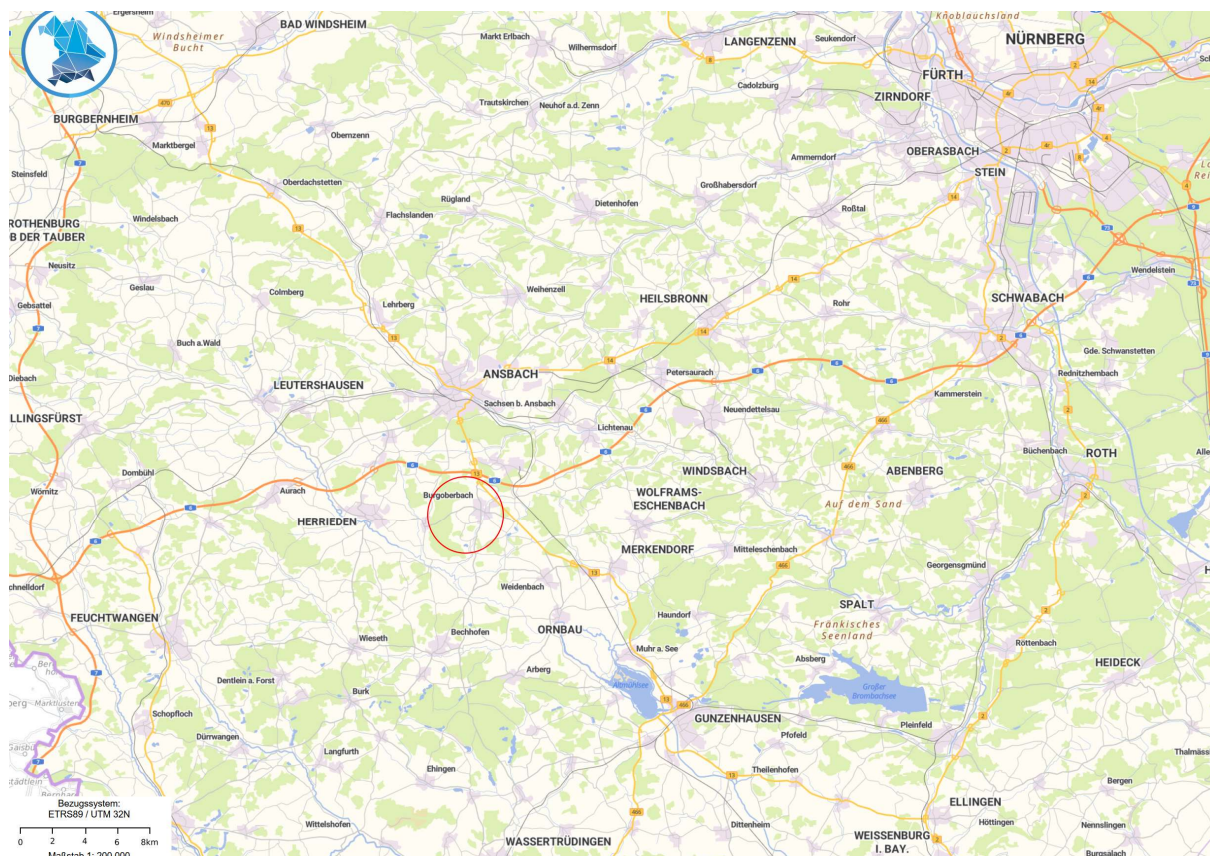
1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Burgoberbach liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken und im südlichen Landkreis Ansbach an der Bundesstraße B13 auf halbem Weg zwischen Ansbach und dem Fränkischen Seenland.

Derzeit leben in der Gemeinde Burgoberbach 4.054 Einwohner (Stand 29.10.2025, Einwohnermeldeamt Gemeinde Burgoberbach).

Die Gemeinde Burgoberbach hat eine Gebietsfläche von 12,61 km². Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Neuses, Niederoberbach, Sommersdorf, Dierersdorf, Gerersdorf und Reisach.

Der Ballungsraum Nürnberg-Fürth ist über die nahe gelegene BAB 6, Anschlussstelle 52, günstig zu erreichen. Zudem stellt die Autobahn A6 eine wichtige, bis in die Nachbarstaaten reichende Verbindungsachse zwischen Ost und West dar.



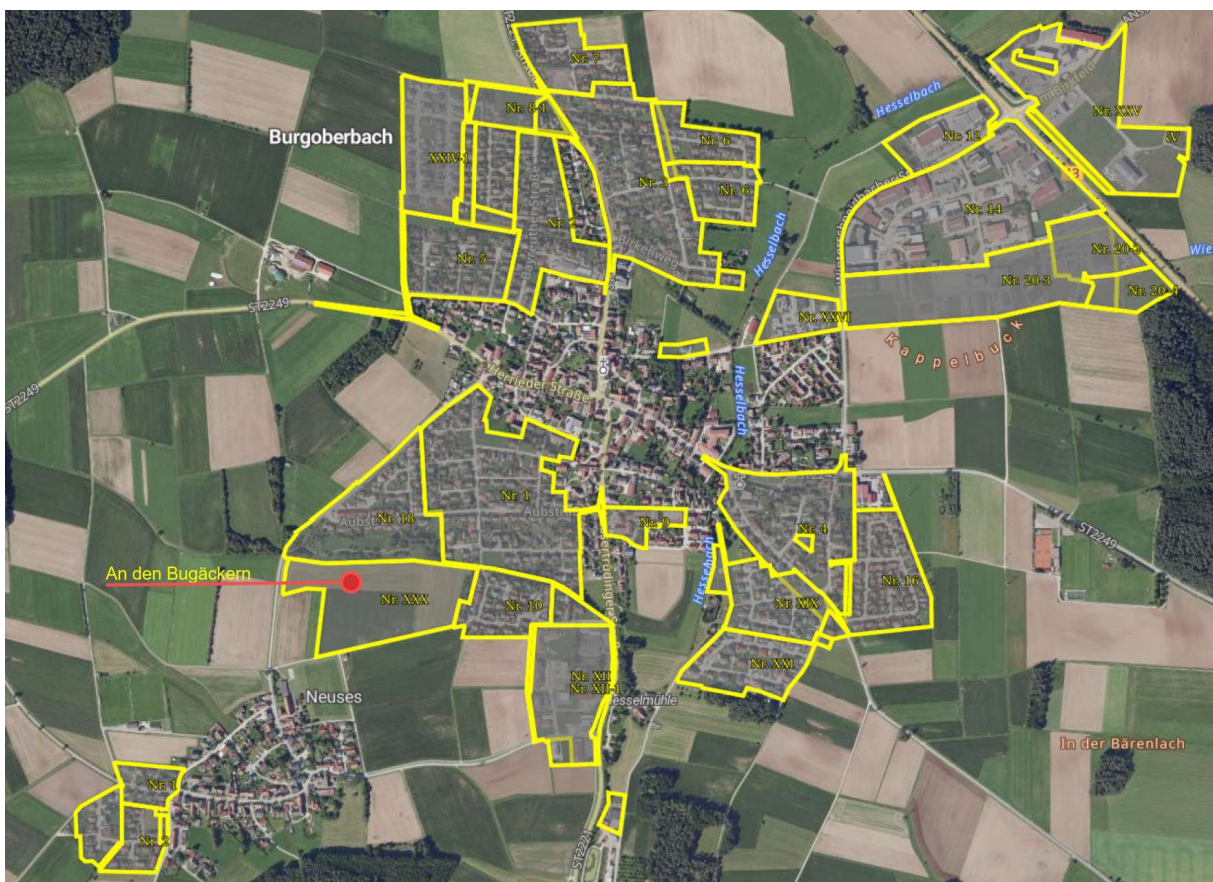
Lage der Gemeinde Burgoberbach (Bay. Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie), o. M.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches „An den Bugäckern“

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes Nr. XXX „An den Bugäckern“ liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes und schließt fast unmittelbar an den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Neuses an.

Das Gebiet wird im Norden begrenzt von einem parkartigen Grünzug mit dem renaturierten Aubgraben, Fuß- und Radweg sowie einem Spielplatz im anschließenden Wohnbaugebiet Nr. XVII „Flüchtlingsgärten“. Im Nordosten grenzt das Wohngebiet Burgoberbach Nr. 1, im Osten das Plangebiet Nr. 10 „In der Aub“ (WA) direkt an. Westlich begrenzt die Ortsverbindungstraße nach Neuses das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 98/1, 99, 100, 101, 101/2, 102, 103, 104, 150 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 108, Gemarkung Neuses, mit einer Gesamtfläche von ca. 6 ha. Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet.



Lage Geltungsbereich (Bay. Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE/BKG 2019, 23.10.2025), o. M.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die nach § 9a BauGB erlassene Rechtsverordnung BauNVO (Baunutzungsverordnung) bilden die Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „An den Bugäckern“ wurde im Regelverfahren aufgestellt und am 05.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Änderungsverfahren wird ebenfalls im Regelverfahren durchgeführt.

Im Gegensatz zum geringen Interesse an gereihten Hausformen besteht ein Bedarf an barrierefreien Wohnungen im Geschosswohnungsbau für die Generation, die ihr Wohnhaus zu Gunsten junger Familien aufgibt und dennoch am angestammten Wohnort bleiben möchten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen in Teilbereichen die Festsetzungen zu Gunsten von Einzelhäusern angepasst und gleichzeitig mehr Wohnraum in Mehrfamilienhäusern möglich werden. Die in der Urfassung der Begründung dargelegte Bedarfsanalyse und das daraus resultierende städtebauliche Ziel der Verdichtung gegenüber des vergleichbaren Siedlungsbestandes (17 WE/ha, netto) mit einer durchschnittlichen Wohnungsanzahl von 25 WE/ha, netto, soll aufrechterhalten werden. Damit wird, wie in der Zusammenfassung der Bedarfsanalyse beschrieben (Begründung zum Urplan, Nr. 1.2.10), eine attraktive Struktur geschaffen, welche dem Bedarf an Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in Ein- und Mehrfamilienhäusern Rechnung trägt. Insbesondere kann in Mehrfamilienhäusern Wohnraum geschaffen werden, der allen Generationen größtmögliche Barrierefreiheit bietet.

Die in der Begründung der Urfassung formulierten Planungsziele und Planungsgrundsätze (dort Nr. 4.1) werden umfassend beibehalten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen soll mit der Änderung des Bebauungsplanes die Anpassung der Bautypologien für das Wohnbaugebiet in nachhaltiger und geordneter Form erfolgen.

2.2 Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Burgoberbach hat in seiner Sitzung am 11.11.2025 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „An den Bugäckern“ einzuleiten. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Dieser Beschluss wurde am 28.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2.3 Erschließung/ Bebauungskonzept, Planänderungen

Die Erschließung des Baugebietes ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits erfolgt. Die Anwohnerstraße sowie die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen mit Regen- und Schmutzwasser-Übergabeschächten wurden bereits gebaut. An dieser vorgesehenen Grundkonzeption werden keine Anpassungen vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes sind in Ost-West-Richtung parkartige Freiflächen mit vielfältigen Funktionen vorgesehen. Diese multicodierten Flächen dienen, neben den fußläufigen Verbindungen sowohl innerhalb des Baugebietes als auch der Anbindung an den vorhandenen Siedlungsbereich und die freie Landschaft, insbesondere der Regenwasserbewirtschaftung. An der Konzeption und Lage dieser Flächen erfolgt keine Änderung.

Das Bebauungskonzept sieht zur freien Landschaft hin eine geordnete Bebauung (WA1) mit Ortsrandeingrünung vor. Die Festsetzungen dazu sollen im Wesentlichen beibehalten werden.

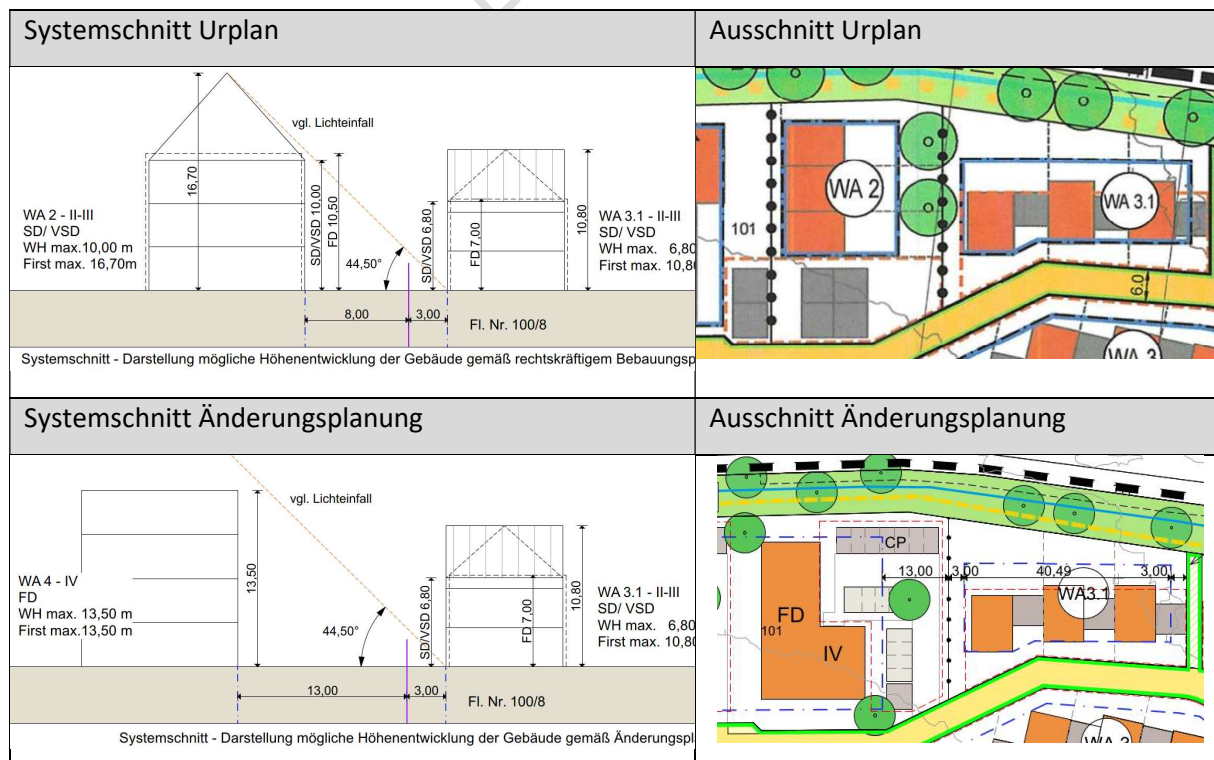
Im zentralen Bereich des Plangebietes (WA2, WA 2.1, Teile des WA3) sowie das südöstliche Baufeld (WA3) werden die Reihenhausgrundstücke mit den vorgelagerten Garagenhöfen sowie die Kettenhausgrundstücke zu Gunsten von Einzelhäusern aufgelöst. Dennoch sollen hier gereimte Häuser oder Hausgruppen zulässig sein.



Bebauungsplan Nr. XXX „An den Bugäckern“, Entwurf 1. Änderung

An der Nordgrenze des Plangebietes wird die Fläche der Reihenhäuser (WA2) mit den Mehrfamilienhäusern (WA4) zu Gunsten des Geschosswohnungsbaus zusammengelegt und neu festgesetzt. Künftig sind hier, mit Blick auf § 1a BauGB und die Vorgabe des flächensparenden Bauens, 4 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 zulässig.

Im östlich des WA 4 liegenden Bereiches WA3.1 sind max. III Vollgeschosse bei gleicher Bodenausnutzung zulässig. Negative Auswirkungen auf den Bereich WA 3.1 durch das vierte Vollgeschoss im WA 4 sind nicht zu erwarten, da die östliche Baugrenze im WA 4 um 5m von bislang 8m auf 13m Abstand zur Grundstücksgrenze verlegt wird. Damit ist ein Mindestabstand von 16m zwischen künftigen Gebäuden sichergestellt.



Die Schnittdarstellungen zeigen, dass, obwohl im WA 4 eine größere Wandhöhe zulässig ist, sich durch die gleichzeitige Verschiebung der Baugrenzen der Lichteinfallswinkel zum WA 3.1 nicht negativ verändert.

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB sind die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt dies mit den verschiedenen Haustypologien vom freistehenden Einfamilienwohnhaus über Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser bis hin zu Geschosswohnungsbauten. So sind die Bedarfe von jungen Familien ebenso abgedeckt wie die der älteren Generation. In Mehrfamilienwohnhäusern besteht insbesondere die Möglichkeit, barrierefreie Wohnraum zu schaffen. Einen Beitrag zur Klimafolgenanpassung können größere Baukörpervolumen wie z. B. Mehrfamilienhäuser leisten, weil sie mit einem günstigen Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen besonders für eine energieeffiziente Bauweise geeignet sind.

Bei der städtebaulichen Überarbeitung wird die im Urplan als wichtiger Bestandteil von Klimaschutz und Klimaanpassung beschriebene städtebauliche Konzeption in Bezug auf die Gebäudestellung und damit mögliche Durchlüftung und Durchströmung in Nordostrichtung aufrechterhalten. Wesentlicher Bestandteil dessen ist hier die Anordnung von privaten Grünflächen im Randbereich und Baumpflanzungen innerhalb der Ringerschließung.

2.4 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung sind für die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2.5 Flächenbilanz / Planungsdaten

Gesamtfläche Geltungsbereich, ca.	ca. 60.133 qm	100 %
Wohnbaufläche, ca.	ca. 42.263 qm	ca. 70,28 %
öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radwege	ca. 6.670 qm	ca. 11,09 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 8.200 qm	ca. 13,64 %
Private Grünflächen	ca. 2.950 qm	ca. 4,91 %
Fläche für Energie (Trafostationen)	ca. 50 qm	ca. 0,08 %

Flächenbilanz, Stand November 2025

3. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Einfügen in die Gesamtplanung

3.1 LEP/ Regionalplan/ Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) sowie der Regionalplan Westmittelfranken (RP8) geben die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung vor.

In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung zum Urplan verwiesen. Hier sind zu berücksichtigende Belange ausführlich beschrieben und bei der Bebauungs- und Grünordnungsplanung berücksichtigt worden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der für den Bereich des Plangebietes wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Bugäckern“ geändert um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Der nun wirksame Flächennutzungsplan sieht einen Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche vor.

7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

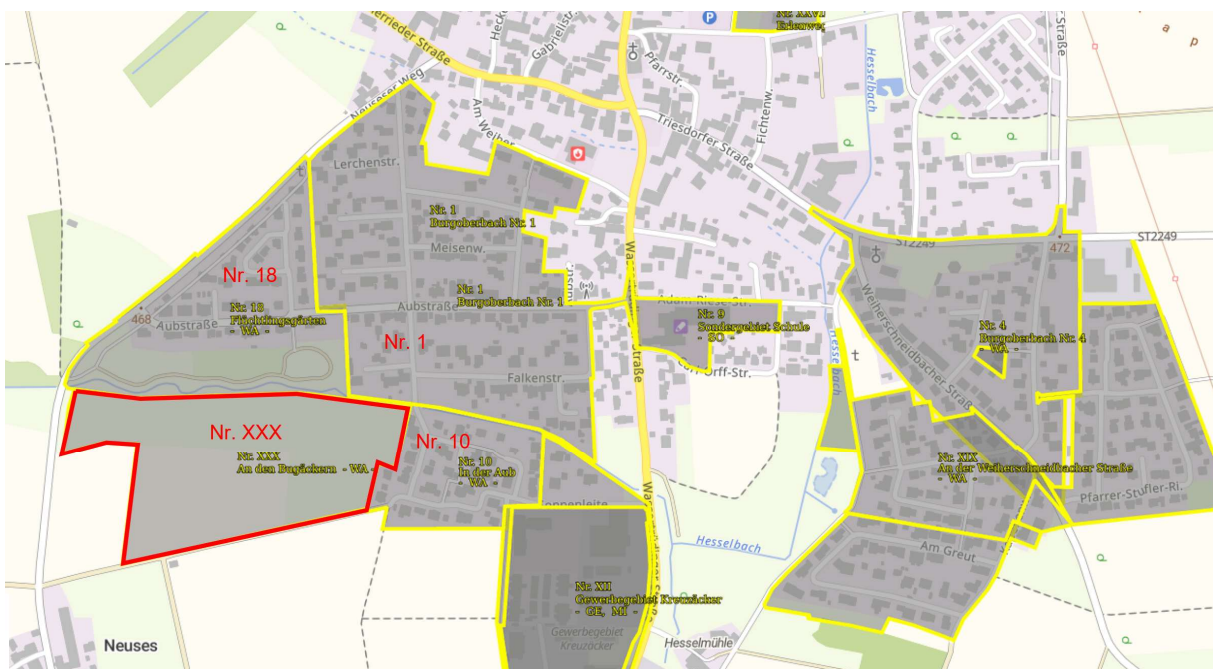


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Burgoberbach -7. Änderung

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an die Geltungsbereiche der Wohnbaugebiete

- Bebauungsplan Nr. 18 „Flüchtlingsgärten“
- Bebauungsplan Burgoberbach Nr. 1 (Aubstraße)
- Bebauungsplan Nr. 10 „In der Aub“ an.



Lage Plangebiet, bestehende Bebauungspläne (Bay. Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie), o. M.

4. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als übergeordnete Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung gem. Art. 3 BayLplG zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (s. §1 (7) BauGB).

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Art. 5 (2) BayLplG).

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung, ob ein hinreichender Bedarf besteht, welcher die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Für die vorliegende Bauleitplanung (Bebauungs- und Grünordnungsplan „An den Bugäckern“) wurden die Planungsalternativen überprüft und der Bedarf in der Urfassung der Begründung (siehe dort, Nr. 1.2 Bedarfsanalyse für das Plangebiet) ausführlich nachgewiesen.

Bedarfsnachweis

Im Bedarfsnachweis zum Urplan wurde ermittelt, dass in Burgoberbach ein rechnerischer Bedarf an 185 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2033 besteht. Im Plangebiet soll gegenüber dem vergleichbaren Siedlungsbestand, bei dem eine Dichte von ca. 17 WE/ ha Nettowohnbaufläche errechnet wurde, eine durchschnittliche Wohnungsdichte von ca. 25 WE/ ha erreicht werden. Damit ergibt sich so ein Bedarf von 7,4 ha Nettobaufläche. Mit dieser maßvollen Verdichtung wird dem Grundsatz des § 1a (2) BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

5. Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Bestandes wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. XXX „An den Bugäckern“, Urfassung, Punkt 3, vorgenommen. Auf diese wird hiermit verwiesen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Insbesondere Klimaschutz und Klimaanpassung sind in der Stadtentwicklung zu fördern.

Durch das leicht nach Norden abfallende Gelände kann, die nachts auf den südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehende Kaltluft, in das Baugebiet einfließen. Dies wird bei der städtebaulichen Konzeption und den geplanten Gebäudestellungen berücksichtigt.

Für den lokalen Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen wirken einer lokalen Überhitzung entgegen.

Die Nutzung solarer Energie zur Erzeugung von Strom auf den Hauptdachflächen wird verpflichtend festgesetzt.

Als ebenfalls wesentlichen Punkt ist das Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit Festsetzungen zur Retention (Zisternen oder Retentionsdach) auf privaten Grundstücken und den naturnah gestalteten, multicodierten Flächen zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser zu nennen. Das verbleibende Oberflächenwasser wird in einem naturnahen Becken gesammelt und gedrosselt abgeleitet.

Bei Flachdächern wird Dachbegrünung festgesetzt. Diese trägt durch Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet bei.

6. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Einschränkend sollen die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (§4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO) wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Verkehrsfrequenzen und damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Immissionen) ausgeschlossen werden. Sie entsprächen auch nicht dem städtebaulichen Ziel für das geplante Baugebiet.

Neben der Wohnfunktion können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Plangebiet sind vorwiegend Einfamilienhäuser in den Typologien freistehendes Einfamilienhaus und Doppelhaus geplant. Einige Grundstücke sind für gereihte Häuser (Kettenhaus/ Reihenhaus) vorgesehen. Für die vorgenannten Wohnhaustypen sind jeweils maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig, um die mögliche Gesamtanzahl an Wohneinheiten zu begrenzen.

An der Nordgrenze des Plangebietes ist in einem Teilbereich Geschosswohnungsbau als verdichtete Wohnform vorgesehen.

Die maximal mögliche Anzahl an Wohneinheiten im gesamten Plangebiet waren im Urplan mit ca. 115 WE angegeben.

Mit der geänderten Planung können voraussichtlich ca. 120 Wohneinheiten entstehen. Durch die Festsetzungen zu GRZ, GFZ und der Festlegung von Baugrenzen sowie die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde innerhalb vorgegebener Flächen wird die Gesamtzahl an Wohneinheiten ebenfalls begrenzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V mit § 4 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und wird mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Anzahl

der Vollgeschosse sowie Höhenbezügen über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

Grundfläche, Grundflächenzahl

Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze und Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Die Grundflächenzahl bewegt sich mit der Festsetzung der max. Grundfläche demnach mit $GRZ \leq 0,4$ im gesetzlich vorgeschlagenen Rahmen (Orientierungswerte) des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Damit folgt die Entwicklung der Fläche den in §1a BauGB verankerten Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ermöglicht eine flächensparende Bebauung.

Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die zulässige GFZ wird in Teilbereichen (WA1 – 4) unterschiedlich festgesetzt und soll zwischen 0,8 und höchstens 1,2 innerhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO liegen.

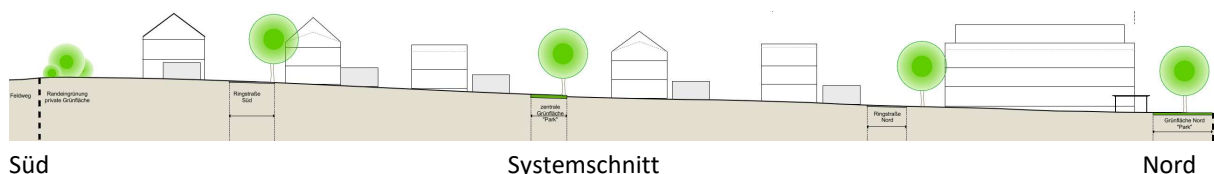
GRZ, GFZ und Anzahl der Vollgeschosse

WA	GRZ	GFZ	Anzahl Vollgeschosse	Lage im Plangebiet
WA 1	0,4	0,8	max. II	Vorwiegend Randbereiche
WA 2	0,4	1,0	II - III	innerhalb Ringstraße, südlich Grünzug
WA 2.1	0,4	1,0	II - III	innerhalb Ringstraße, nördlich Grünzug
WA 2.2	0,4	1,0	II - III	Ost, südlich Grünzug
WA 3	0,4	0,8	max. II	Ost, nördlich Grünzug
WA 3.1	0,4	1,2	II - III	Ost, nördlich der Ringstraße
WA 4	0,4	1,2	max. IV	Nord, Lage am Park

6.1.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V mit § 4 BauNVO)

Für die Gebäudehöhen werden im Plangebiet maximal zulässige Wand- und Firsthöhen festgelegt, die sich innerhalb des Baugebietes in Abhängigkeit der Dachform entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Baufeld gliedern. Damit wird eine Höhenabstufung der Baukörper erreicht. Mit dem nach Norden fallenden Gelände steigen die zulässigen Gebäudehöhen an.



Als Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bestimmt.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) im Erdgeschoss bis zur obersten Kante des Daches. Bei einem Flachdach ist die Attika als Firsthöhe definiert.

Als unterer Höhenbezugspunkt darf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) im Erdgeschoss maximal 0,5 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche / Zuwegung des jeweiligen Baugrundstücks liegen.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen erreicht.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22-23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planblatt durch Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO definiert.

Die Bauweise wird gemäß Nutzungsschablonen im Bereich WA1, WA2, WA2.1, WA2.2 und WA4 als **offene** Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern definiert. In WA 2 und WA 2.1 sind zudem Hausgruppen (gereimte Häuser) zulässig. In WA3 und WA3.1 wird **abweichende** Bauweise festgesetzt, d. h. Hauptgebäude sind einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zulässig (z. B. Kettenhaus).

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und ihre Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m und maximal der Breite des jeweiligen Hauptbaukörpers zulässig.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen ist sichergestellt, dass ein ausreichend großer Abstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten wird und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann.

Entlang der neu entstehenden Siedlungskanten im Süden und Westen wird die Firstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt um eine einheitliche Ausrichtung und Wirkung der Gebäude als Ortsrand zu erzielen.

Gebäudetypologien und überbaubare Grundstücksflächen folgen dem beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Schaffung eines maßvoll verdichteten Wohngebietes mit Einfamilienwohnhäusern, Doppel- oder gereimten Häusern und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau.

Die Festsetzungen lassen gestalterische Spielräume für das Grundstück zu, orientieren sich am lokalen Bedarf und sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung.

6.1.5 Abstandsflächen

(§9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. mit Art. 6 BayBO)

Zur Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Eingangs des Bauantrages oder der Vorlage im Genehmigungsverfahren gültigen Fassung. Die festgesetzten Baufenster beinhalten keine Abstandsflächen.

6.1.6 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr.4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)

a) Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind nur in den auf dem Plan eingezeichneten Flächen zulässig.

- b) Bei indirekter Zufahrt zur Garage/ zum Carport muss ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 0,5 m eingehalten werden.
- c) Vor Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- d) Baulich geschlossene, dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Fassaden von Garagen und Carports sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- e) Private Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen.
- f) Nebenanlagen dürfen eine Wandhöhe (vgl. 6.1.2) von 3,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der baulichen Anlage gegenüber der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße.

Anzahl der PKW-Stellplätze

Die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgoberbach zu ermitteln.

6.1.7 Verkehrsflächen, öffentliche Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen und Stellplätze zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt.

Verkehrerschließung

Die Zufahrt erfolgt im Westen des Baugebietes vom Neuseser Weg, der Verbindungsstraße zum Ortsteil Neuses. Nach ca. 150 m bildet die öffentliche Verkehrsfläche einen kleinen Platz, von dem ab die Straße innerhalb des Baugebietes ringförmig angelegt ist. So kann Durchgangsverkehr vermieden werden.

Die Straße wurde im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bereits gebaut und so dimensioniert, dass die Verkehrsflächen für Kfz als 30er-Zonen mit Gehwegen hergestellt werden können. Müllfahrzeuge und Rettungskräfte können diese mühelos befahren.

Öffentliche Stellplätze

Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen sind Parkbuchten für Besucherfahrzeuge vorgesehen. Bei der Ausarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ging man von ca. 115 neu entstehenden Wohneinheiten und einem daraus resultierenden Bedarf von ca. 10% Stellplätzen aus. Dieser Bedarf kann mit den vorgesehenen Parkbuchten gedeckt werden.

Fuß- und Radwegverbindungen

Das Baugebiet wird mit dem umgebenden Fuß- und Radwegenetz verknüpft und so in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden. Zum einen werden am nördlichen und südlichen Gebietsrand jeweils zwei Verbindungen hergestellt, die in die angrenzenden Freiflächen führen. Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei Ost-West-Achsen, welche multifunktionale Zwecke erfüllen. Hier sind parkähnlich angelegte Freiflächen mit Wegen und offener Oberflächenwasserführung kombiniert. Diese

öffentlichen Grünflächen bieten attraktive, kurze und autofreie Fußwege innerhalb des Baugebietes und stellen gleichzeitig die Anbindung an den Ortskern her.

6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

6.2.1 Dachform, Eindeckung, Dachaufbauten

Es werden im Geltungsbereich Festsetzungen zu Dachform, Dachaufbauten und der Dacheindeckung getroffen.

Hauptgebäude - Dachform

Als Dachform der Hauptgebäude werden Flachdach (FD), Satteldach (SD) und versetztes Satteldach (VSD) zugelassen.

Flachdach

Flachdächer sind mit einer Neigung von 0° - max. 10° zulässig. Sie sind ab einer Größe von 15 m² fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind nur Teilflächen der Hauptgebäude für technische Aufbauten und verglaste Flächen. PV-Anlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Die extensive Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Dies ist bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Technische Dachaufbauten (z. Aufzüge, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen) bei Flachdächern dürfen die maximale Wandhöhe um bis zu 1,50 m überragen, sofern sie mind. um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt sind.

Auf den Hauptdachflächen sind außerhalb der Flächen für technische Anlagen (z. B. Lüftung, Wärmepumpe) Solaranlagen zur Gewinnung von Strom zu errichten. Anlagen zur Gewinnung von Wärme sind auf den Hauptdächern ebenfalls zulässig.

Zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems sind Flachdächer besonders gut geeignet, Regenwasser zurückzuhalten und möglichst auf dem Baugrundstück zu versickern.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserkreislauf, auf Natur, Landschaft und Kleinklima sowie aus gestalterischen Gründen wird für Flachdächer der Hauptgebäude eine mind. extensive Dachbegrünung festgesetzt, welche den Abfluss von Niederschlagswässern verzögert und auf diese Weise die Entwässerungseinrichtungen entlastet.

Die Nutzung von Solarenergie wird als Teil der Maßnahmen zur Klimaanpassung festgesetzt.

Satteldach, versetztes Satteldach

- a) Hauptgebäude mit Satteldach sind mit einer Dachneigung von 20° - 48° zulässig.
- b) Hauptgebäude mit versetztem Satteldach sind mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Dachflächen zu integrieren oder parallel zur Dachfläche mit einem max. Abstand von 20 cm auszuführen.

Nebenanlagen, Garagen und Carports

Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind entweder in gleicher Form, Material und Neigung dem Hauptgebäude anzugleichen oder als Flachdach mit einer max. Dachneigung von 10° auszuführen. Die Flachdächer sind ab einer Größe von 15 m² fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm.

Eine Aufständigung von Solaranlagen auf Nebenanlagen und Carports ist bis max. 1 m zulässig. Die festgesetzte Gesamthöhe von Nebenanlagen kann durch Aufständigungen überschritten werden. Die Flächen unterhalb der Aufständigungen sind ebenfalls zu begrünen.

6.2.2 Fassadengestaltung

Haupt- und Nebengebäude

Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Sichtmauerwerk oder Holz in hellen Farben zulässig. Baustoffe und Anstriche in stark kontrastierenden, leuchtenden Farben und mit glänzender oder spiegelnder Oberfläche sind ausgeschlossen.

Aus klimaökologischen Gründen sollen Gebäudefassaden in möglichst hellen Farbtönen hergestellt und Materialien berücksichtigt werden, welche einen hohen Albedo-Effekt (Reflexionsvermögen von Oberflächen) besitzen. Damit kann die Oberflächenerwärmung der Bauteile im Gegensatz zu dunklen Flächen verringert werden. Gut geeignet sind dafür Farben, die einen Hellbezugswert von mind. 70 aufweisen.

Solaranlagen an Fassaden sind parallel zur Fassade wand anzubringen.

Außenwände von Garagen und Carports die entlang öffentlicher Verkehrsflächen angeordnet sind, sind durch Fassadenbegrünungen mit Hilfe von Anpflanzungen entsprechend der Pflanzenliste auf ihrer gesamten Höhe einzufassen.

6.2.3 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung der Einfriedungen privater Grundstücke getroffen.

Zur öffentlichen Straßenseite hin sind nur transparente, blickoffene Einfriedungen aus Stahl und Holz in jeweils einheitlicher, horizontaler oder vertikaler Gliederung bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Der transparente, blickoffene Anteil muss insgesamt mind. 1/3 der Gesamtfläche betragen.

An allen anderen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedungen aus kunststoffummanteltem Maschendraht bzw. aus Stahl oder Holz in jeweils einheitlicher horizontaler oder vertikaler Gliederung sowie Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

In der privaten Grünfläche entlang der südlichen und westlichen Plangrenze ist die Einfriedung der Baugrundstücke mit festen Zäunen aus Maschendraht bzw. Stahl oder Holz zulässig.

Einfriedungen mit Stacheldraht oder aus Kunststoff sowie Zaunblenden und sonstige flächige Sichtschutzelemente sind unzulässig.

Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für bodenlebende Tiere eine Durchschlupfhöhe von mind. 15 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum zu sichern. Zudem kann der durchgrünte

und offene Charakter des Gebiets unter Berücksichtigung der Bedürfnisse nach Privatheit gefördert werden.

Bei der Errichtung der Einfriedungen ist auf Sockelmauern zu verzichten, weil diese für Kleintiere wie z. B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung negativer Auswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

6.2.4 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländegestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

Es wird festgesetzt, dass die Gestaltung der Außenanlagen so erfolgen muss, dass das Gelände möglichst ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur zur Erstellung der Erschließung, zur Nivellierung der Baugrundstücke und zur Anlage von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zulässig.

Erdwälle, welche höher als 0,5 m angehäuft werden, sind an Grenzen von Bauflächen zu öffentlichen Straßen, Wegen oder Grünflächen unzulässig.

Ein Anböschchen oder Absenken des Geländes an die Gebäude zur Bewältigung von Höhenunterschieden ist zulässig. Werden Stützmauern zwischen Privatgrundstücken, auch grenzständig, erforderlich, so sind diese bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 0,50 m zulässig.

In der Eingabeplanung ist die tatsächliche ehemalige und zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar und prüfbar darzustellen.

Diese Regelungen werden getroffen, um sowohl eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum als auch auf die jeweiligen Grundstücksnachbarn zu vermeiden und eine harmonische Einbindung von Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

6.2.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gemäß Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig zu belassen. Ein Abdecken der Freiflächen mit Schotter oder Kies, insbesondere das Anlegen von reinen Schotterflächen, ist nicht zulässig (siehe dazu Grünordnung unter Punkt 6.7).

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung, der Regenwasserversickerung, Erhaltung der Biodiversität und positiver Auswirkung auf das Mikroklima überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit standortgerechter Bepflanzung kann hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

6.2.5 Gestaltung der privaten Zufahrten und Pflasterflächen

Bei der Herstellung versickerungsaktiv befestigter Flächen der privaten Zufahrten sind aus klimaökologischen Gründen möglichst Materialien mit hellen Oberflächen zu verwenden. Dies trägt dazu bei, die Oberflächentemperaturen der Bauteile möglichst gering zu halten und einer Überhitzung entgegenzuwirken.

6.2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und ausschließlich in der Erdgeschosszone bis max. Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach, Leuchtwerbung und blinkende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind als angeleuchtete und/ oder hinterleuchtete Werbung zulässig und in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf den Baukörper abzustimmen. Um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken, sind Leuchtmittel im Spektrum Neutral oder warmweiß (bis 3.000 K) zu verwenden und in der Nachtzeit abzuschalten.

6.3 Erschließung, Versorgung

Verkehrerschließung

Die Anbindung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt ausschließlich über die angrenzende Ortsverbindungsstraße nach Neuses (Neuseser Weg).

Strom

An der Nordgrenze des Plangebietes liegt eine 20kV-Kabeltrasse. Zwischen der Kabeltrasse und einer Bebauung ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Das Plangebiet wird unter Anpassung des vorhandenen Leitungssystems erschlossen. Für die Stromversorgung werden zwei Trafostationen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser)

Die Gemeinde Burgoberbach liegt im Verbandsgebiet der Reckenberg-Gruppe und wird von dieser mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt.

Die im Urplan beschriebene Ortsnetzleitung an der Südgrenze des Plangebietes wurde zwischenzeitlich stillgelegt. Damit entfallen die dort vorgesehenen Schutzmaßnahmen.

Wasserabgabesatzung

Im Plangebiet ist die Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe anzuwenden. Siehe dazu Punkt 6.4.

Telekommunikationslinien

In Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Diese Hinweise ergeben sich aus Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, welche im Rahmen von Beteiligungsverfahren zu Bebauungsplänen abgegeben werden.

Das Telekommunikationsnetz wurde im Rahmen der Erschließung des Plangebietes bereits hergestellt.

Leitungen Allgemein

Die Anschlüsse für Strom, Wasser, Telekommunikationslinien wurden im Zuge der Erschließung des Baugebietes neu hergestellt und unterirdisch verlegt. Ausreichende Trassen sowie Leerrohre für eine zukunftsfähige Breitbandversorgung wurden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

Der Abstand zwischen einer Bebauung und Versorgungsleitungen muss mind. 1,0 m, der Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen mind. 2,50 m betragen. Alternativ können Stromleitungen in Schutzrohren verlegt werden.

6.4 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung

Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und verzögert abzuleiten.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung Rechnung zu tragen, wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach grundsätzlich empfohlen, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Dabei wird auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“ verwiesen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Mischsystem. Die dafür erforderlichen Kapazitäten werden durch die Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Systems geschaffen.

Das Abwasser wird der kommunalen Kläranlage Burgoberbach (Betrieb Nr. 05753, Baujahr 1993, Ausbaugröße 5.900 EW) im südlich der Gemeinde nahe der Wassertrüdingen Straße zugeführt.

Regenwasser

Für das Plangebiet wurden verschiedene Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Regenwassers vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit als möglich im Baugebiet bewirtschaftet werden. Da das Plangebiet sehr heterogen ist, wurden die Versickerungseigenschaften des Bodens im geotechnischen Bericht unterschiedlich bewertet. Gegebenenfalls sind weitere Schluckversuche erforderlich.

Zu den Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zählen Versickerung im privaten und öffentlichen Bereich, Verdunstungsflächen (z. B. Dachbegrünung), Retentionsmulden und Rückhalteflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Ziel ist es, die Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Wasser möglichst gering zu halten. Wasser soll daher nicht nur schadlos abgeleitet werden, sondern auch in multifunktionalen Grünflächen verdunstet werden. Das verbleibende Oberflächenwasser wird in einem naturnahen Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt abgeleitet.

Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Versickerung und Ableitung

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in das naturnah ausgebaute Rückhaltebecken am östlichen Rand des Geltungsbereiches eingeleitet und dort soweit möglich versickern.

Das Niederschlagswasser auf den mit dem natürlichen Geländeverlauf von West nach Ost fallenden multifunktionalen Grünflächen wird über offene Versickerungsmulden ebenfalls dem Rückhaltebecken zugeführt.

Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Versickerung

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsaktiven, wasserdurchlässigen Oberflächen oder Belägen auszuführen. Der Unterbau muss dazu entsprechend wasserdurchlässig sein. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

Retention

Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken wird in Zisternen gesammelt und möglichst auf den privaten Grundstücken versickert. Der Überlauf kann bei Bedarf über einen Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt dem Rückhaltebecken zugeführt werden.

Diese Festsetzungen dienen dazu, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit die Entwässerungseinrichtungen zu entlasten. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich Gründächer positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus.

Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch in Regenwasserzisternen zurückgehalten und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf soll ortsnah versickern.

Diese Empfehlung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen und dient der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Frischwasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

In der Wasserabgabesatzung – WAS der aktuellen Fassung des ZV-RBG im §5 Abs. 2 ist zur Regenwassernutzung folgendes geregelt:

„Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und die Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“

Grundstückseigentümer sind verpflichtet, vor Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) zu oben genannten Zwecken dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ansbach.

6.5 Immissionen und Emissionen

Relevante Emissionen sind auf Grund der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet aus dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Emissionen (Lärm, Staub, Geruch), die durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen, sind zu dulden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.6 Vorbeugender Brandschutz

Durch die Ausbildung der geplanten Erschließungsstraße liegen die vorgesehenen Baugrundstücke an der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anfahrbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr ist damit gegeben.

Der erforderliche Löschwasserbedarf - „Grundschatz“ - orientiert sich an der geplanten Nutzung im Plangebiet und der Gefahr der Brandausbreitung. Dieser bemisst sich nach der Tabelle für den Löschwasserbedarf nach der DVGW-Richtlinie W405. Demnach ist bei einer Bebauung mit N>3 Vollgeschoss, einer Geschossflächenzahl von $\leq 1,2$ und einer kleinen bis mittleren Gefahr der Brandausbreitung von einem Löschwasserbedarf von 96 cbm/h im Plangebiet auszugehen, der seitens des Versorgungsträgers als Grundschatz der Löschwasserversorgung im gegenständlichen Ortsgebiet aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden muss.

Gemäß Auskunft der Reckenberg-Gruppe kann der erweiterte Grundschatz von 96 cbm/ im Geltungsbereich bereitgestellt werden.

Da die Feuerwehren der Gemeinde Burgoberbach über kein Hubrettungsfahrzeug verfügen, ist bei Gebäuden, deren Anleiterhöhe 8 m über Gelände überschreitet (Oberkante Fertigfußboden oberste Nutzungseinheit > 7 m gem. Art. 2 (3) Satz 2 BayBO) ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

Sollte die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke für die Feuerwehr erforderlich sein, sind diese Flächen nach DIN 14090 auszubilden.

6.7 Grünordnung

Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Grün- und Freiraumplanerisches Konzept

Das für den Urplan ausgearbeitete Konzept der Grünordnung sieht im Wesentlichen Festsetzungen zur Anlage der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für die Flächen der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vor. Die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung werden getroffen, um sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich die Belange von Natur und Landschaft sowie explizit des Klimaschutzes und der Biodiversität zu berücksichtigen.

Die öffentlichen Grünflächen werden als multifunktional gestaltete Freiflächen angelegt und übernehmen die Funktionen der Regenwasserbewirtschaftung, der Biodiversität und der Erholung. Die

Gestaltung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen, Sträuchern und die Ansaat mit regionalem Saatgut fördern die Biodiversität.

Allgemeine Festsetzungen (private und öffentliche Grünflächen)

Es sind Mindestqualitäten der Pflanzungen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und die Mindestgrößen ihrer Pflanzgruben geregelt. Bei Gehölzpflanzungen wird auf die Mindestabstände zu Nachbargrundstücken oder landwirtschaftlichen Flächen (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch AGBGB Art. 47 -52) hingewiesen. Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume dienen im Quartier als Schattenspende und lokale Frischluftproduzenten. In Verbindung mit der lockeren Gebäudestellung ermöglicht die Durchgrünung eine gute Durchlüftung und wirkt durch Abkühlungseffekte positiv auf das Klima im Plangebiet ein.

Freiflächen (privat und öffentlich)

Großflächig, mit Steinen, Glas oder Schotter bedeckte Flächen ohne Bepflanzung sind unzulässig. Steingärten müssen eine Bepflanzung von mind. 40% ihrer Gesamfläche erhalten. Kiestraufen bis max. 0,5 m Breite entlang von Gebäudesockeln sind davon ausgenommen.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden als naturnah gestaltete, pflegeleichte, nährstoffarme Blühflächen angelegt. Für die Einsaat wird eine autochthone Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 30% und ohne Kultursorten wie z. B. Sonnenblume, Buchweizen oder Ringelblume etc. festgesetzt, um blütenreiche und insektenfreundliche Flächen zu schaffen. Um artenreiche und insektenfreundliche Flächen zu schaffen, werden für die Grünflächen Vorgaben zur Pflege in die Satzung aufgenommen.

Die intensiver genutzten Erholungsflächen sind nach Bedarf zu mähen. In die öffentlichen Grünflächen sind ein durchgehender Fuß- und Radweg sowie Spielstationen für Kinder zu integrieren, deren Lage und Art noch im Rahmen der Freiraumplanung festgelegt wird.

Private Freiflächen

Für die privaten, nicht bebauten Freiflächen werden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung getroffen, um auch hier die Belange von Natur und Landschaft und speziell des Klimaschutzes und der Biodiversität zu berücksichtigen.

Zur Förderung der Biodiversität aus Gründen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und als Übergang der neuen Bebauung in die Umgebung wird an der südlichen, südwestlichen und südöstlichen Plangrenze ein durchgehender mind. 5 m breiter Pflanzstreifen als Laubhecke mit Sträuchern, Kleinbäumen und Obstgehölzen festgesetzt. Mit der Eingrünung des Ortsrandes entsteht ein behutsamer räumlicher Übergang von der neuen Bebauung zur freien Landschaft.

Die Bepflanzung ist mind. zweireihig und aus der Auswahlliste der Gehölze anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anforderungen an Pflanzabstände gemäß AGBGB zu Nachbargrundstücken (Bäume mind. 2 m, Sträucher mind. 0,5 m), zu landwirtschaftlichen Flächen (Bäume mind. 4 m) sowie zu Leitungen (Bäume mind. 2,50 m) sind einzuhalten.

7. Belange von Natur und Landschaft / Eingriff/ Ausgleich/ Artenschutz

7.1 Eingriff/ Ausgleich

Bei der Realisierung des Baugebietes werden im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichsflächen erforderlich.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde der Kompensationsbedarf gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) ermittelt. Dabei ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 61.849 Wertpunkten. Da der Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann, sind externe Maßnahmen erforderlich.

Als Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen eine krautreiche und insektenfördernde Regio-Saatgutmischung aus der Herkunftsregion 12 – Fränkisches Hügelland angesät.

Die Fläche ist anschließend 2 x pro Jahr zu mähen (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September). Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme (Nutzbarkeit) der Haupterschließungsstraße folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Unter Punkt 6. des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sind die Methodik und die Ausgleichsflächenermittlung sowie die Maßnahmen erläutert und definiert.

7.2 Artenschutz

Mit der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes wurde eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche für den Wohnungsbau nutzbar gemacht.

Auf Grund der Lage im Außenbereich wurde das Plangebiet einschließlich eines größeren Bewertungsraumes im Vorfeld im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP – begutachtet (Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, 12/2022).

Da im Untersuchungsraum zwei Feldlerchen-Brutpaare nachgewiesen wurden, waren artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dazu wurden auf den Flurstücken Nr. 1500 (Teilfläche) und 1501 der Gemarkung Großenried, Gemeinde Bechhofen, sowie auf Flurstück Nr. 720 der Gemarkung Thann, Gemeinde Bechhofen, auf insgesamt 1,69 ha Fläche Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität in Form vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 44 (5) S.3 BNatSchG (CEF-Maßnahme) festgesetzt und zwischenzeitlich umgesetzt. Im Umweltbericht wurden die erforderlichen Maßnahmen unter Punkt 7 erläutert.

Nach Untersuchung der zu bewertenden Parameter kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Schluss (siehe dort Seite 28) dass, bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Baumaßnahmen sehr gering ausfallen. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt aus diesem Grund.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind dabei zu berücksichtigen:

Übersicht verpflichtender Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP

	Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01	Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen ab 1. Oktober bis 28./ 29. Februar, durchzuführen.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung während der Bauphase
M02	Das Ufergehölz am nördlichen Rand des Vorhabengebietes muss erhalten bleiben.	Vermeidung (verpflichtend)	Dauerhafte Beachtung
M03	Zum Ufergehölz im Norden des Vorhabengebietes ist während der Bauphase ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Hier darf weder Material gelagert werden, noch darf der Bereich befahren werden. Um dies sicherzustellen, ist der Bereich mit einem nicht verrückbaren Bauzaun zu sichern.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung während der Bauphase
M04	Zum Ufergehölz im Norden des Vorhabengebietes ist dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Hier darf weder Bebauung stattfinden, noch darf der Bereich Teil von Privatgärten werden. Der Pufferstreifen muss einmal jährlich frühestens ab 1. August gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutragen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung während der Planung und dauerhaft
M05	Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldvögel erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von zwei Meter über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung während der Bauphase in den Monaten März bis Juni
M06	Die Beleuchtung muss mit LED-Lampen (Neutral- oder Warm-LED) ausgestattet werden. Die Leuchtkörper und Reflektoren müssen ausschließlich auf den Boden ausgerichtet werden, um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdhabitaten zu verhindern. In direkter Nähe zum Ufergehölz darf keine dauerhafte Beleuchtung angebracht werden.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung während der Planung und dauerhaft

7.3 Landwirtschaftliche Flächen

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGB Änderung 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Hier besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 (§1a Abs. 2 BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind hier die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch z.B. Nachverdichtung zu Grunde zu legen.

Die Standortwahl für das Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Urplanes unter Punkt 1.2 „Bedarfsanalyse für das Plangebiet“ begründet.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses war die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

Zum Zeitpunkt der Planänderung sind die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet bereits abgeschlossen.

7.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten vorhanden sein können.

8. Umweltprüfung, Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei wird ein Umweltbericht (§2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs.4, § 2a und §4c BauGB) erstellt. Die Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, welche durch das geplante Vorhaben entstehen, zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Urplanes erstellt und hat weiterhin Gültigkeit, da die Planänderung keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich oder die Flächenbilanz und das Regenwassermanagement hat. Sie betrifft im Wesentlichen Festsetzungen zu Gebäudetypologien, der Höhenentwicklung oder Dachneigungen, die zu Grunde liegenden Bewertungsparameter verändern sich nicht.

In Teilbereichen wird die im Urplan vorgesehene Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 1,5 auf 1,0 – 1,2 reduziert. Dadurch sind einerseits die Vorgaben der Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf (Grundschutz aus dem Trinkwassernetz) für das Wohnbaugebiet mit $N > 3$ Vollgeschossen und $GFZ 0,7 \leq 1,2$ gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405

eingehalten. Andererseits wird durch die Reduzierung der GRZ auf 0,4 im gesamten Gebiet die Anzahl der erforderlichen Wertpunkte für den Ausgleichsbedarf ebenfalls geringer.

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung

s. S. 17, Umweltbericht v. 25.01.2024:

Bezeichnung	Fläche (m ²) Eingriffsbereich	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschafteter Acker/ Grünland	40.773	3	0,4	48.928
Intensiv bewirtschafteter Acker/ Grünland	7.117	3	0,5	10.676
Mesophile Gebüsche	1.645	8	1	13.160
Summe	49.535			72.763
Begründete Reduzierung:			-15%	61.849

Bilanzierung nach Reduzierung der GRZ und Aktualisierung der Flächen im Plangebiet:

Bezeichnung	Fläche (m ²) Eingriffsbereich	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschafteter Acker/ Grünland	48.110	3	0,4	57.732
Mesophile Gebüsche	1.645	8	1	13.160
Summe	49.755			70.892
Begründete Reduzierung:			-15%	60.258

Der Umweltbericht in der Fassung vom 25.01.2024 wird nachrichtlich mit aufgenommen als Bestandteil der Planbegründung. Er ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Verwirklichung des Baugebietes wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bereits vorgenommen oder sind derzeit gemäß dem im Umweltbericht festgestellten Ausgleichsbedarfes in der Umsetzung. Für künftige Bauleitplanverfahren kann ggf. auf die entstandene Differenz von 1591 Wertpunkten zurückgegriffen werden.

Im noch laufenden Jahr 2025 wurde die gesamte Erschließung des Plangebietes mit Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Straße im Baugebiet realisiert.

9. Kosten

Das Plangebiet ist, bis auf wenige bereits veräußerte Grundstücke, im Eigentum der Gemeinde Burgoberbach. Diese trägt die im Zusammenhang mit der Planung und den geplanten Erschließungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück entstehenden Kosten, welche mind. kostendeckend auf die Grundstückskosten umgelegt werden.

10. Bestandteile des Bebauungsplanes

- Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes – Teil A
- Umweltbericht – Teil B, Fassung vom 25.01.2024
- Zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung

Anlagen: ./.

Begründung zum Bebauungsplan NR. XXX „An den Bugäckern“, 1. Änderung

Stand 14.01.2026 - ND

aufgestellt, den

.....
Beil Baugesellschaft mbH
i.A. Nanna Drießlein
Chemnitzer Straße 21
91564 Neuendettelsau

.....
Gemeinde Burgoberbach
v. d. Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister
Ansbacher Straße 24
91595 Burgoberbach

B Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXX

Der Umweltbericht des Urplanes vom 25.01.2024 ist nachrichtlich als Teil B der Begründung beigelegt.