

**Bebauungsplan Nr. XXX "An den Bugäckern" der Gemeinde Burgoberbach - 1. Änderung**

**A. Präambel**  
Die Gemeinde Burgoberbach erlässt als Satzung auf Grund a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017, das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dez. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, b) der Bauordnung für den Freistaat Bayern (BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Jul. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Aug. 2007, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dez. 2025 (GVBl. S. 657) durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dez. 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dez. 2025 geändert worden ist, d) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 203) geändert worden ist, sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Febr. 2011, das zuletzt durch §10 des Gesetzes vom 29. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, e) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, das zuletzt durch Art. 10 Nr. 203 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, f) des Gesetzes über die Umweltauflagen zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001, das zuletzt durch Art. 10 Nr. 203 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**B. Textliche Festsetzungen**  
**Räumlicher Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 98/1, 99, 100, 101, 101/2, 102, 104, 104, 104, 150 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 106/2, alle Gemarkung Neus.

Planungstatistik, Gebietsgröße und Flächenanteile

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt	ca. 60.133 qm
Davon sind: Wohnbaufläche	ca. 42.263 qm
öffentliche Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege	ca. 6.970 qm
Grünflächen, öffentlich	ca. 8.200 qm
Grünflächen, privat	ca. 2.950 qm
Fläche für Energieversorgung	ca. 50 qm

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO).**  
**Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO**  
1.1. Das Baugelände wird als Allgemeines Wohngebiet "WA" festgesetzt mit folgenden Abweichungen:  
1.1.1 Nicht allgemein, sondern ausnahmsweise zulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften  
1.1.2 Nicht auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gastwirtschaften und Tankstellen  
1.2 In den Einzelhäusern, Doppelhaushäufen oder gereihten Häusern der Teilbereiche WA1, WA2, WA2.1, WA2.2, WA3, WA3.1 sind max. 2 Wohnheiten pro Wohngebäude zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 3 (3) BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**  
2.1 Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.  
2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze und Zufahrten i. S. des § 19 (4) BauNVO bis zu 50 v. H. überschritten werden.  
**3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) und 4) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO)**  
Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch maximale Wand- und Firsthöhen gemäß Planeartrag festgesetzt:  
3.1. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachbahn bei Flachdächern bis zur Firsthöhe.  
3.2. Als Firsthöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur obersten Kante des Daches. Bei einer Attika ist die Attika als Firsthöhe definiert.  
3.3. Die OKF an der Eingangsart darf maximal 0,5 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche der Zugang des jeweiligen Baugrundstückes liegen.

**4. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 und 2a BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.  
4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beinhalten die Baugrenzen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.  
4.2 Folgende Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen sind zulässig: Ein Überstreifen der Baugrenze durch Terrassen und ihrer Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und maximal der Breite des jeweiligen Hauptbaukörpers zulässig.  
4.3 Im WA3 und 3.1 gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass Hauptgebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind (= Kettenhäuser).

**Planungsrechtliche Festsetzungen - Zeichenerklärung**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO
- z.B. (WA)** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) s. textl. Festsetzungen Nr. 1
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO
- z.B. (0,4)** Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- z.B. (1,2)** Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
- II-III** Zahl der minimal und maximal zulässigen Vollgeschosse (§20 BauNVO)
- z.B. (II)** zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO)
- WH max** Höhe baulicher Anlagen als max. zulässige Wandhöhe über OKF EG (§18 BauNVO) s. Nr. 3, 1. textl. Festsetzungen
- FH max** Höhe baulicher Anlagen als max. zulässige Firsthöhe über OKF EG (§18 BauNVO); s. textl. Festsetzungen Nr. 3,2
- 3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise (Hauptgebäude einseitig ohne eigenen Grenzabstand zulässig)
- E** nur Einzelhaus zulässig
- ED** Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- K** nur Kettenhäuser zulässig
- EK** Einzel- oder Kettenhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung für Hauptgebäude zwingend
- 4. Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- o** Öffentliche Verkehrsfläche
- Platz** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Platz
- FAR** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
- M** Elektrizität (hier: Trafó)
- M** Fläche zur Bereitstellung der Mülltonnen am Abholtag
- 6. Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- o** öffentliche Grünfläche: Wegbegleitgrün
- o** öffentliche Grünfläche: Park
- o** private Grünfläche

- 7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses u. der Versickerung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- RRB** naturnah ausgebauter Regen-Rückhalte- und Versickerungsbecken - RRB
- Versickerungsmulden
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25, 25a und Abs. 6 BauGB
- o** Anpflanzung von Bäumen, Wuchsklasse II, mit Standortpflicht; Abweichung um bis zu 3 m zulässig
- 9. Sonstige Planzeichen**  
Umgrünung von Flächen Gargen (GA) oder Carports (CP) und deren Zufahrten
- GA/CP** Umgrünung von Flächen Gargen (GA) oder Carports (CP) und deren Zufahrten
- Erschließungs-/ Gemeinschafts- und Privatweg
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/ Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4/ § 16 Abs. 5 BauNVO) und unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche/ Schutzstreifen, hier: Stromversorgung (§9 Abs. 1 Nr. 21)
- 10. Örtliche Bauvorschriften**  
SD Satteldach FD Flachdach  
VSD versetztes Satteldach z. B.: 0-10° Dachneigung
- Nachrichtliche Übernahme**  
besiehende Flurgrenzen  
best. Flurstücksnummer  
vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude  
vorgeschlagene neue Flurgrenzen  
Fußweg ohne Standortbindung
- Hinweise**  
566 best. Flurstücksnummer  
vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude  
vorgeschlagene neue Flurgrenzen  
Fußweg ohne Standortbindung
- 11. Höhenlinien/ vorhandenes Gelände**  
6,00 Höhenlinien in Meter  
St. Stellplätze im öffentlichen Raum/ Besucherstellplätze
- 12. Nutzungsschablone/ Füllschema, Beispiel**  
Art d. baul. Nutzung (WA) II-III  
Grundflächenzahl GRZ (0,4) (1,2)  
Bauweise: offen  
Dachform  
max. zul. Wandhöhe WH max.  
max. zul. Firsthöhe FH max.
- 13. Auswahlliste Gehölze**  
Bäume 2. Ordnung  
Botanischer Name  
Deutscher Name  
Auswahlliste Sträucher und Obstgehölze  
Botanischer Name  
Deutscher Name  
Gewöhnliche Berberitze  
Kornelkirsche  
Erdbeeren-Weißdorn  
Quitte  
Mispel  
Sauerkirsche  
Pflaume/ Zwetschge  
Schlehe  
Birne  
Schwarzer Holunder  
Mehlbeere
- 14. Auswahlliste Kletterpflanzen**  
Botanischer Name  
Deutscher Name  
Wilder Wein  
Gewöhnliche Waldrebe  
Waldbreite Viticella  
Chinesischer Blauregen  
Immergrünes Geißblatt

**Nutzungsschablonen**

WA 1	WA 2	WA 2.1	WA 2.2	WA 3	WA 3.1	WA 4
WA1 0,4 II 0,8	WA2 0,4 II-III 0,8	WA2.1 0,4 II-III 1,0	WA2.2 0,4 II-III 1,0	WA3 0,4 II 0,8	WA3.1 0,4 II-III 1,2	WA4 0,4 IV 1,2
o FD 0°-10° SD 20°-48° VSD 15°-45° FD 7,00 m SD 10,80 m VSD 6,80 m	o FD 0°-10° SD 20°-48° VSD 15°-45° FD 7,00 m SD 10,80 m VSD 10,80 m	o EDH FD 7,00 m SD 10,80 m VSD 10,80 m	o EDH FD 7,00 m SD 10,80 m VSD 10,80 m	a FD 0°-10° SD 20°-48° VSD 15°-45° FD 7,00 m SD 10,80 m VSD 6,80 m	o EDH FD 7,00 m SD 10,80 m VSD 10,80 m	o E FD 0°-10° SD 10,80 m VSD 10,80 m

**5. Nebenanlagen/Nebengebäude** (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und Art. 81 BayBO)  
5.1 Nebenanlagen dürfen eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Anlage gegenüber der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße.  
**6. Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten** (§ 9 (1) Ziff. 4, 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO i. V. m. Art. 81 BayBO)  
6.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind nur in den dafür eingezeichneten Flächen zulässig.  
6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für PKW richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Baumtrages gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgoberbach.  
6.3 An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind mit einem Abstand von mind. 0,5 m zu stellen zu errichten. Der Streifen ist zu begrünen.  
6.4 Private Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rassefuge, Drainplaster o.ä.).  
6.5 Baulich geschützte, dem öffentlichen Straßenraum zugewandene Fassaden von Garagen und Carports sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen mit Erdanschluß zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.  
**7. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen** (§§ 11 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
7.1 Ständige neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen (mit Ausnahme u.a. Anlagen für Niederschlagswasser) innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind unverzüglich zu verlegen.  
7.2 Zwischen einer Bepflanzung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
**8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen** (§9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)  
8.1 Im WA sind aneinandergrenzende Hauptgebäude (Doppel-Reihen- und Kettenhäuser) in Höhe, Dachform und Dachneigung einander anzuschließen.  
**Flächdächer**  
8.2 Flächdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 0°-10° zulässig. Die Dächer sind ab einer Größe von 15 m² fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Die Mindestaufbauhöhe der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Von der Dachbegrenzung ausgenommen sind nur Teilflächen der Hauptgebäude für technische Aufbauten und verglaste Flächen. PV-Anlagen sind mit der Dachbegrenzung zu kombinieren. Die extensive Dachbegrenzung ist auf Dauer zu erhalten. Dies ist bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.  
8.3 Technische Anlagen und dazu gehörige Dachaufsätze sind als Dachaufbauten auf den Hauptgebäuden zu realisieren. Deren Grundfläche darf 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Gebäudes und ihre Höhe 1,5 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten.  
8.4 Außerhalb der Flächen für technische Anlagen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den geeigneten Dachflächen (ausreichende Belichtung) der Hauptgebäude zu errichten.  
8.5 Aufgeständerte technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der realisierten Wandhöhe von der darüber Gebäudefläche zurückzusetzen.

**Satteldächer und versetzte Satteldächer**  
8.6 1 Hauptgebäude mit Satteldach sind gemäß Nutzungsschablone mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig.  
8.6 2 Hauptgebäude mit versetztem Satteldach sind gemäß Nutzungsschablone mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.  
8.7 Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche mit einem maximalen Abstand von 20 cm auszuführen.  
**Nebengebäude, Garagen und Carports, private Zufahrten und Stellplätze**  
8.8 Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind entweder in gleicher Form, Material und Neigung dem Hauptgebäude anzuschließen oder als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° auszuführen. Die Flachdächer sind ab einer Größe von 15 m² fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Vegetationsschicht beträgt 10 cm.  
8.9 Eine Aufständerung von Solaranlagen auf Nebenanlagen und Carports ist bis maximal 1 m zulässig. Die Flächen unterhalb der Aufständerungen sind ebenfalls zu begrünen.  
8.10 Bei der Herstellung versickerungsaktiv befestigter Pflasterflächen sind möglichst helle Oberflächen zu verwenden.  
**Fassadengestaltung**  
8.11 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.  
8.12 Solaranlagen an Fassaden sind parallel zur Fassadenwand anzubringen.  
8.13 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.

**12. Öffentliche Grünflächen** (§9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)  
12.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als „multifunktionale“ Flächen mit Funktionen der Regenwasserbewirtschaftung, der Biodiversität und der Erholung zu gestalten, anzupflanzen und mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern parkartig zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
12.2 Zur Begrünung sind krautreiche und insektenfördernde Ansätze mit Regioanalog nach den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsgemäßem Saatgut der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) aus der Herkunftsregion 12 Fränkisches Hügelland zu verwenden. Die Saatgutauswahl muss einen Kräuteranteil von mind. 30 % enthalten und darf keine Kulturarten beinhalten.  
12.3 Mind. 10 % der öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, ausreichend hitze- und trockenheitstoleranten und möglichst heimischen Laubböhlern zu bepflanzen.  
12.4 Innerhalb der Grünflächen sind ein maximal 2,50 m breiter befahrbarer Pflegeweg und die Anlage von Spielflächen zulässig.  
13. Private Grünflächen, südwestlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist gemäß zeichnerischer Darstellung ein durchgehender, mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Bepflanzung ist als durchgängige Laubhecke mit Sträuchern, Kleinbäumen und Obstgehölzen auszuführen. Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist ein Abstand von mind. 2 m zu angrenzenden Flurwegen und von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu berücksichtigen.

**Werbeanlagen**  
8.14 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.  
8.15 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden.  
8.16 Leuchtbewerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung mit Leuchtmitteln im Spektrum Neutral oder Warmweiß bis 3.000 K zulässig und während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) abzuschalten. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.  
8.17 Werbeanlagen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone anzubringen, d.h. maximal bis zur Fensterschleibkante des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.  
**9. Einfriednungen** (§9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)  
9.1 An Grenzen von Baugrundstücken zu öffentlichen Straßen sind nur transparente, blockfreie Einfriednungen aus Stahl und Holz in jeweils einheitlicher horizontaler oder vertikaler Gliederung bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Der transparente, blockfreie Anteil muss insgesamt mind. 1/3 der Gesamthöhe betragen.  
9.2 An allen anderen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriednungen aus kunststoffummanteltem Maschendraht bzw. aus Stahl oder Holz in jeweils einheitlicher horizontaler oder vertikaler Gliederung sowie Hecken aus Laubböhlern bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.  
9.3 In der privaten Grünfläche, entlang der südlichen und westlichen Planzeignis, ist die Einfriednung der Baugrundstücke mit festen Zäunen aus Maschendraht bzw. aus Stahl oder Holz zulässig.  
9.4 Einfriednungen mit Stacheldraht oder aus Kunststoff sowie Zäunblenden und sonstige flächige Sichtschutzelemente sind unzulässig.  
9.5 Einfriednungen sind ohne durchfallende, geschlossene Sockel zu errichten und müssen bis zu einer Höhe von mindestens 15 cm für bodenlebende Tiere ebengleich passierbar. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.  
**10. Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländeveränderung** (§9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)  
10.1 Geländeveränderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) sind nur zur Erstellung der Erschließung, zur Nivellierung der Baugrundstücke und zur Anlage von Regenwasserwirtschaftungsmaßnahmen zulässig.  
10.2 Abgrabungen sind so zu gestalten, dass weiche Böden bis 0,5 m angehäuft werden, sind an Grenzen von Bauflächen zu öffentlichen Straßen, Wegen oder Grünflächen unzulässig.  
10.3 Ein Anböschern oder Absenken des Geländes an die Gebäude ist zur Bewältigung von Höhenunterschieden zulässig.  
10.4 Stützmauern zwischen privaten Grundstücken, auch grenzüberschreitend, sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.  
10.5 In der Eingabepflanzung ist die tatsächliche ehemalige und zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar und prüfbar darzustellen.  
10.6 Ein Anböschern oder Absenken des Geländes an die Gebäude ist zur Bewältigung von Höhenunterschieden zulässig.  
10.7 Stützmauern zwischen privaten Grundstücken, auch grenzüberschreitend, sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.  
10.8 In der Eingabepflanzung ist die tatsächliche ehemalige und zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar und prüfbar darzustellen.

**11. Grünordnung Allgemein** (§9 (4) BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)  
11.1 Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsbereiches sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.  
11.2 Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen sind spätestens in der nach Begrünung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.  
11.3 Für die Bepflanzung im privaten und öffentlichen Raum sind standortgerechte, hitze- und trockenheitstolerante Laubböhlern zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen des Arbeitskreises der Städtischen Konferenz der Gartenbaukünstler beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Städtebau im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.  
11.4 Die Mindestqualitäten der Gehölzpflanzungen betragen:  
- für Bäume 2. Wuchsklasse: 18/18 cm STU  
- für Sträucher: 100/125 cm Höhe  
- für Obstbäume: Hochstamm 8 cm STU  
11.5 Für Gehölzpflanzungen in befestigten Flächen sind spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzflächen von mind. 24 m Stützmauer zwischen privaten Grundstücken, auch grenzüberschreitend, sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Sollte das Volumen am Standort nicht erreicht werden, kann der Wurzelraum durch technische Möglichkeiten wie z.B. Wurzelbrücken hergestellt werden.

**12. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
12.1 Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsbereiches sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.  
12.2 Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen sind spätestens in der nach Begrünung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.  
12.3 Für die Bepflanzung im privaten und öffentlichen Raum sind standortgerechte, hitze- und trockenheitstolerante Laubböhlern zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen des Arbeitskreises der Städtischen Konferenz der Gartenbaukünstler beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Städtebau im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.  
11.4 Die Mindestqualitäten der Gehölzpflanzungen betragen:  
- für Bäume 2. Wuchsklasse: 18/18 cm STU  
- für Sträucher: 100/125 cm Höhe  
- für Obstbäume: Hochstamm 8 cm STU  
11.5 Für Gehölzpflanzungen in befestigten Flächen sind spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzflächen von mind. 24 m Stützmauer zwischen privaten Grundstücken, auch grenzüberschreitend, sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Sollte das Volumen am Standort nicht erreicht werden, kann der Wurzelraum durch technische Möglichkeiten wie z.B. Wurzelbrücken hergestellt werden.

**13. Private Grünflächen, Ordnungsdarstellung** (§9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)  
13.1 Entlang der südlichen, südwestlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist gemäß zeichnerischer Darstellung ein durchgehender, mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Bepflanzung ist als durchgängige Laubhecke mit Sträuchern, Kleinbäumen und Obstgehölzen auszuführen. Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist ein Abstand von mind. 2 m zu angrenzenden Flurwegen und von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu berücksichtigen.

**C. Hinweise**

**1. Bodenkennlinie**  
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ansbach oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden (Mitteilungspflicht gem. Art. 6 Abs. 1 BayDOsch).  
**2. Leitungsabstände / Baumabstände**  
In allen Straßen bzw. Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, und das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten. Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Abstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzunehmen.  
**3. Wasser / Grundwasser / Hochwasserschutz**  
Bei der Erschließung des Baugelbtes ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichend Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW-Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.  
Permanente Grundwasserbenutzungen sind nicht zulässig.  
Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungsfallbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayVG.  
Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.  
14.1 2 Der Überlauf der Regenwasserzisternen darf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Anschluss hat in dem Fall am Baugrundstück des jeweiligen Bauvorhabens selbst, an den von der Gemeinde in das jeweilige Grundstück verlegten Entwässerungskanal, zu erfolgen.  
14.2 Nicht bewirtschaftbare Anteile des anfallenden Niederschlagswassers können versickert werden.  
14.3 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

**15. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
15.1 Für den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich werden 10,308 m² des Flurstücks 989 Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen festgesetzt.  
15.2 Auf der Fläche ist eine krautreiche und insektenfördernde Regioanalogmischung aus der Herkunftsregion 12 Fränkisches Hügelland anzusetzen und 2x pro Jahr (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September) zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig abzuführen. Der Einsatz von Düngem- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.  
15.3 Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme (Nutzbarkei) der Haupteinfriedlungsstraße folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

**16. Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**  
Zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Feldlerchenpopulation werden auf den Flurstücken Nr. 1500 (Teilfläche) und 1501 der Gemarkung Großreidert Gemeinde Bechhofen sowie auf Flurstück Nr. 720 der Gemarkung Thann Gemeinde Bechhofen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) festgesetzt. Genaue Angaben zur Art und Weise der Maßnahmen und deren Durchführung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.  
**17. Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz und Vermeidungsmaßnahmen**  
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die im artenschutzrechtlichen Fachbericht geforderten Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.  
**Verpflichtende Vermeidungsmaßnahmen:**  
M01: Gehölzfüllungsarbeiten sind außerhalb der Schutzgebiete von Brühlwögen, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.  
M02: Zum Ufergehölz im nördlichen Rand des Vorhabenbereiches muss erhalten bleiben.  
M03: Zum Ufergehölz im Norden des Plangebietes ist während der Bauphase ein 3m breiter Pufferstreifen einzurichten. Hier darf weder Material gelagert werden noch darf der Bereich befahren werden. Um dies sicherzustellen ist der Bereich mit einem nicht verkökerbaren Bauzaun zu sichern.  
M04: Zum Ufergehölz im Norden ist dauerhaft ein 3m breiter Pufferstreifen einzurichten. Hier darf weder Bepflanzung stattfinden noch darf der Bereich Teil von Privatgärten werden. Der Pufferstreifen muss einmal jährlich fruchtens ab 1. August gemäht werden. Das Mahdgut ist abzuhäufen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.  
M05: Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrünerung der Feldvögel erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufäche nicht als Brutrevier beiseite. Im Rahmen der aktiven Vergrünerung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffrelevanten 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.  
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 Flurwegen oder Jagdhabitaten zu verhindern. In direkter Nähe zum Ufergehölz darf keine dauerhafte Beleuchtung angebracht werden.

**18. Schutz des Motorbodens**  
Aus Gründen des Bodenschutzes ist der vor Ort gelegene Oberboden bei der Herstellung von Vegetationsflächen wasserzuvorden. Eine externe Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen setzt eine Analytik nach den Vorgevorschriften der BBodSchV Anlage 2 Nr. 4 sowie eine Status-QUO-Untersuchung im Verwertungsbereich voraus.  
**9. Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung**  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), die im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsbedingungen im Sinne einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, sind von den Bewohnern zu dulden.  
**10. Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen / Pflanzabstand**  
Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Pflanzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken von mind. 4 m einzuhalten (Art. 18 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist).  
12.1. Innerhalb der Grünflächen sind ein maximal 2,50 m breiter befahrbarer Pflegeweg und die Anlage von Spielflächen zulässig.

**Verfahrensvermerke**

- Der Rat der Gemeinde Burgoberbach hat in seiner Sitzung vom 11.11.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXX "An den Bugäckern" gefasst. Der Beschluss wurde am 28.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2025 hat in der Zeit vom 28.11.2025 bis 09.01.2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2025 hat in der Zeit vom 28.11.2025 bis 09.01.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt. Gleichzeitig wurde dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Burgoberbach, den .....

Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister (Siegel)
Burgoberbach, den .....
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister (Siegel)
Burgoberbach, den .....
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Burgoberbach, den .....

Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister (Siegel)
--

**Gemeinde Burgoberbach**  
Landkreis Ansbach  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
**Nr. XXX "An den Bugäckern"**  
1. Änderung

Lageplan im Maßstab 1:1000 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Planfertigung: Bei Baugesellschaft mbH  
Chemnitz Str. 21, 91564 Neumundtelsau  
22.01.2026 ge.z. N. Drieblain Plan Nr. 3-02 Bebauungsplan

X:\09\_Aufträge\Planung\BOB\_Bugäcker\_BPlan03\_Planer\VE\070\_Bebauungsplan03\_Planung\03\_Bau03\_Z01\_Z02\_VD\_Bauplaner\Entwurf\...