

GEMEINDE BURGSA LACH



BEBAUUNGSPLAN NR. 18
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„BURGSALACH SÜD – ERWEITERUNG I“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 16.11.2021

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Burgsalach im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 und die örtlichen Bauvorschriften

„Burgsalach Süd – Erweiterung I“

per Satzungsbeschluss am 12.04.2022.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 374 (Teilfläche) und 390 der Gemarkung Burgsalach, Gemeinde Burgsalach, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,81 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 18 „Burgsalach Süd – Erweiterung I“ mit integriertem Grünordnungsplan sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 10.06.2021 ausgearbeitete und letztmalig am 16.11.2021 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Burgsalach, den _____

Volker Satzinger
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 18 „Burgsalach Süd – Erweiterung I“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II). Bei der Bauweise E+D muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festzulegen.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m freizuhalten.

Grenzgaragen und grenzständige Nebengebäude sind nach Maßgabe der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht zur Straße hin.

Die im Planblatt dargestellten Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

1.7 Stellplatznachweis

Für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohnung ein Stellplatz.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt (vgl. auch Ziffer 2.2.1)

- für Gebäudetyp 1 (E+D: SD₁ 27-48°): WH 4,20 m
- für Gebäudetyp 2 (E+D: SD₂ 22-34°): WH 5,60 m
- für Gebäudetyp 3 (II: SD₃ u. WD 15-30°): WH 6,30 m
- für Gebäudetyp 4 (VPD 15-30°): WH 6,30 m

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform und -neigung

Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude zugelassen:

- Satteldach SD₁: Dachneigung 27-48° bei WH max. 4,20 m
- Satteldach SD₂: Dachneigung 22-34° bei WH max. 5,60 m
- Satteldach SD₃ u. Walmdach WD: Dachneigung 15-30° bei WH max. 6,30 m
- Versetztes Pultdach VPD: Dachneigung 15-30° bei WH max. 6,30 m ,
Pultversatzhöhe max. 1,50 m

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind sämtliche Dachformen (auch Flach- und Pultdächer) mit Dachneigungen von 0-48° zugelassen.

2.2.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind zur Dacheindeckung Dachziegel oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelrot, braun und grau/anthrazit zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten, Anbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppegauben sind zulässig. Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Turmartige Anbauten an das Hauptgebäude, insbesondere mit rundem Grundriss, sind unzulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden; grelle Farben sind unzulässig.

Blockhäuser („Baumstammhäuser“) sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich.

Außerdem zugelassen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe; ansonsten sind Mauern unzulässig.

Die Gesamthöhe von Zäunen an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,30 m Höhe festgelegt.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind zu beachten.

Pflanzgebot A – Baum- und Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind als Randeingrünung entlang des Versickerungsgrabens heimische Laub- und Obstbäume sowie Hecken in Anlehnung an die Plandarstellung zu pflanzen. Abweichungen von den eingezeichneten Pflanzstandorten sind zulässig sofern das Grundprinzip einer durchgängigen Ortsrandeingrünung erhalten bleibt.

Zulässig sind heimische Bäume und Sträucher aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“, „Heimische Obstbäume“ sowie „Heimische Sträucher“.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß Plandarstellung eine Baumreihe aus heimischen Laub- oder Obstbäumen zu pflanzen. Auf einem 5 m breiten Pflanzstreifen sind 9 Bäume in einem Abstand von jeweils etwa 10 m zu pflanzen.

Zulässig sind Arten aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ und „Heimische Obstbäume“.

Der Unterwuchs ist als Grün- oder Saumstreifen extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Bäume aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ und „Heimische Obstbäume“.

3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme aV1 – keine Nachtbaustellen (kompletter Vorhabenbereich)

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten oder die im Umfeld vorkommenden Eulenarten nicht gestört werden, ist auf Nachtbaustellen zu verzichten.

Vermeidungsmaßnahme aV2 – Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Vogelschlags an neu entstehenden größeren Glasfassaden (z.B. Windschutzdecken, Wintergärten) sind auf Vorhabenebene geeig-

nete Maßnahmen zu ergreifen. Dergleichen Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären je nach Funktion der Scheiben z.B.:

- Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases;
- Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas);
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad);
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%);
- Montieren von Insektenschutzgittern;
- permanent angebrachte (vorzugsweise Außen-) Jalousien oder Lamellenvorhänge.

Dagegen hat sich die Anbringung von einzelnen Greifvogel-Silhouetten auf Fenstern als nicht ausreichend wirksam erwiesen.

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

Vermeidungsmaßnahme aV3 – zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten

Um sicherzustellen, dass es zu keiner Störung oder gar Tötung der Entwicklungsstadien bei Feldlerchen kommt, sind die Erdarbeiten zur Erschließung des Baugebiets nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Im Falle, dass außerhalb dieses Zeitfensters Bauarbeiten erfolgen, sind vor Baubeginn wirksame Maßnahmen zur Verhinderung einer möglichen Ansiedlung von Offenlandbrutvögeln zu ergreifen. Hierzu kann beispielsweise die Einplanung des Oberbodens zu einer völlig vegetationsfreien ebenen Fläche dienen. Im Zweifelsfall ist ein Experte hinzuzuziehen.

3.3 CEF-Maßnahmen

Maßnahme CEF1: Schaffung neuer Lebensräume für die Feldlerche (3 Reviere)

Im Sinne einer CEF-Maßnahme sind drei Brutpaare der Feldlerche auf geeigneten Agrarflächen zu kompensieren. Es empfehlen sich bereits von Lerchen besiedelte Bereiche, wo durch Optimierung eine Erhöhung der Siedlungsdichte zu erwarten ist. Diese sind daher im Sinne der nachfolgenden Maßnahmen dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

Ausgleichsflächen für die Feldlerche eignen sich nur, wenn mindestens 150 m Abstand zu höheren Kulissenstrukturen und insbesondere Waldrändern besteht.

Als Ergebnis der in der saP genannten Maßnahmenoptionen wird folgende Maßnahme festgesetzt.

Auf Fl.-Nr. 365, Gmkg. Burgsalach sowie auf der nordwestlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 348, Gmkg. Burgsalach werden insgesamt 1,5 ha als optimierter Lebensraum für die Feldlerche entwickelt.

Dafür ist je Fläche eine Blühfläche bzw. ein Blühstreifen in Kombination mit einer Brachfläche im Verhältnis 50:50 anzulegen:

- Blühstreifen durch Ansaat mit einer standortspezifischen, regionalen Saatgutmischung mit niederwüchsigen, ein- und mehrjährigen Arten;

- lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen;
- Brachestreifen als Kurzzeitbrache mit Selbstbegrünung;
- bei streifiger Umsetzung Streifen jeweils mind. 10 m breit;
- Verzicht auf Tiefpflügen, Bearbeitungstiefe bis 30 cm erlaubt;
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- bei Bedarf ist zur Distelbekämpfung in Abstimmung mit der UNB Mitte Juli eine Hochmahd zulässig, Schnitthöhe mind. 40 cm;
- keine Beregnung der Flächen;
- Rotation möglich, jährlich bis spätestens alle 3 Jahre;

Die Durchführung der Maßnahmen hat außerhalb des Brutzeitraums, d. h. nicht zwischen 15.03. und 01.07., zu erfolgen. In Abstimmung mit der UNB ist ggf. ein (zumindest teilweiser) Rückschnitt der östlich liegenden Hecken zu prüfen. Schnittmaßnahmen sind im Winterhalbjahr durchzuführen.

Die Umsetzung sollte mit geschulten Fachkräften abgestimmt werden. Zudem sollte ein Monitoring den Erfolg der Maßnahme belegen, um ggf. Nachbesserungen ansetzen zu können.

Die naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann in das Ökokonto der Gemeinde Burgsalach eingebucht werden.

Alternativ ist gemäß saP die Anlage von 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen zuzüglich 10 Lerchenfenstern je Brutpaar oder die Verdreifachung des Saatreihenabstands auf mind. 30 cm auf jeweils 1 ha Fläche je Brutpaar möglich. Die Flächen können in Abhängigkeit der Fruchtfolge wechseln. Über die Lage und Durchführung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde jährlich ein Nachweis vorzulegen.

3.4 Pflanzlisten

Nachfolgende Pflanzlisten entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter, heimischer Gehölze. Prinzipiell können auch andere heimische Baum- und Straucharten gepflanzt werden. Ausgeschlossen sind jedoch nicht heimische Arten wie Bambus, Thuja u.ä. sowie sterile Sorten.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Betula pendula | Hänge-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

Pflanzliste „Heimische Obstbäume“

Hochstämmige Obstbäume typischer Streuobstsorten, z.B.

- *Malus domestica* Apfel
- *Pyrus communis* Birne
- *Prunus domestica* Zwetschge
- *Juglans regia* Walnuss

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

- *Euonymus europaea* Europäisches Pfaffenhütchen
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Gemeine Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
- *Rosa arvensis* Feld-Rose
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* Wasserschneeball

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Einleitung von Drainagewasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

4.3 Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.

Der Zisternenüberlauf kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

4.4 Flächenbefestigung

Es wird empfohlen, Einfahrten, Hofbefestigungen und offene Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

4.5 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Bauflächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.6 Denkmalschutz, Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Werden beim Baugrubenaushub Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den jetzigen und zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Burgsalach, den _____

Volker Satzinger, Erster Bürgermeister