

GEMEINDE BURGSA LACH



BEBAUUNGSPLAN PFRAUNFELD NR. 7
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„LANGES FELD“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 30.07.2024

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 und 10 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 und die örtlichen Bauvorschriften

Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“

per Satzungsbeschluss am 11.02.2025.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 72, 73, 73/1, 74, 74/1, 75, 362 und 1428/109 der Gemarkung Pfraunfeld, Gemeinde Burgsalach, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,24 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ mit integriertem Grünordnungsplan sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 12.12.2023 ausgearbeitete und letztmalig am 30.07.2024 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 Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“

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 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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.

Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

1.3 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.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

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

1.5 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.

Die im Planblatt dargestellten Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

1.6 Stellplatznachweis

Auf jedem Baugrundstück sind pro Wohneinheit zwei private Pkw-Stellplätze anzulegen. Für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche genügt ein Pkw-Stellplatz.

1.7 Flächenbefestigung

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

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 SchlepPGAuben 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 aus Rundhölzern („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 Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind zu beachten.

Schutz angrenzender Bäume und Gehölze

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die eingrünenden Gehölzbestände des bestehenden Wohngebiets sowie die nördlich an das geplante Regenrückhaltebecken angrenzenden Gehölze vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Pflanzgebot A – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Grünflächen entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Randeingrünung eine gemischte, mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen zu pflanzen.

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

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Bäume aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ und „Heimische Obstbäume“.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

V-M 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Die Freimachung des Baufeldes mit Rodungen und Rückschnitt von Hecken und Gehölzen ist außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B.

UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wird die nachfolgende Maßnahme festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme A1 – Ergänzung der Streuobstwiese nördlich von Pfraunfeld

Teilfläche Fl.-Nr. 1428, Gemarkung Pfraunfeld

Zielbiotop: Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung

Die Teilfläche Fl.-Nr. 1428, Gmkg. Pfraunfeld liegt nördlich des Ortes etwas 200 m östlich des geplanten Baugebiets und wird zurzeit überwiegend als Streuobstwiese bzw. als Grünland genutzt.

Maßnahmen:

- unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume Anpflanzung von 12 bis 13 hochstämmigen Obstbäumen alter, regionaler Sorten (Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, oB, StU 10-12 cm);
- fachgerechte Pflege der Obstbäume;
- Regelmäßigen Pflegeschnitt an Obstbäumen durchführen;
- bei Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen;
- Verzicht auf den Einsatz synthetischer Dünger und Pestizide;
- Extensive Pflege/Bewirtschaftung; Wiese zur Aushagerung in den ersten Jahren 2 bis 3 x pro Jahr mähen; anschließend 1 bis 2x jährlich ab dem 15. Juni mähen;
- Mahdgut ist abzutransportieren;
- alternativ ist extensive Beweidung zulässig.

Die Maßnahmenfläche umfasst 2.700 m² mit einer Aufwertung von 16.200 Wertpunkten.

Die Ausgleichsmaßnahme ist nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Empfohlen wird die gesamte nordöstliche Teilfläche mit Obstbäumen zu bepflanzen, als Streuobstwiese zu entwickeln und als Ökokontofläche für künftige Bauvorhaben zu melden (ca. 4.550 m² = 27.300 WP).

3.4 Pflanzlisten

Nachfolgende Pflanzlisten entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter, heimischer Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere heimische Baum- und Straucharten gepflanzt werden. Ausgeschlossen sind fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blau-Tanne, Bambus etc. sowie sterile Sorten. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen

darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

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.

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| - Juglans regia | Walnuss |
| - Malus domestica | Apfel |
| - Pyrus communis | Birne |
| - Prunus avium bzw.
cerasus | Süß- bzw. Sauer-Kirsche |
| - Prunus domestica | Zwetschge |

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Echte Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | Gemeine Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

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 Grund- oder Schichtwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Ableitung von Grund-, Schicht- oder Stauwasser über Drainagen ist nicht zulässig.

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 ist an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

4.4 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.

4.5 Denkmalschutz, Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Lei-

ter, 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.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind von den künftigen Bewohnern des Baugebiets hinzunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

Burgsalach, den _____

Volker Satzinger
Erster Bürgermeister