



**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Geltungsbereich
- Einbeziehungsbereich (3.885 qm)
- Klarstellungsbereich (316 qm)
- Ausgleichsfläche (1.513 qm)
- zu erhaltender Baum
- Pflanzgebot Obstbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (hier Hecke)

**Hinweise**

- bestehende Gehölze (Schnitthecke/Bäume)

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3, Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Burgsalach folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Burgsalach“ (kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 „Burgsalach Burgusstraße“):

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Burgsalach werden gemäß der planzeichnerischen Festsetzung im Bereich der Teilflächen der Fl.Nrn. 107, 107/1, und 107/4, jeweils Gmkg. Burgsalach, klargestellt (vgl. blau schraffierter Klarstellungsbereich; Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

(2) Teilflächen der Fl.Nrn. 107, 107/1, 107/2, 107/3 und 107/4, jeweils Gmkg. Burgsalach werden gemäß der planzeichnerisch festgesetzten Abgrenzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Burgsalach einbezogen (vgl. rot schraffierter Einbeziehungsbereich; Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

(3) Einfriedungen sind sockellos zu gestalten und müssen einen Abstand von mindestens 15 cm von der Geländeoberkante aufweisen. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich in-sektenschonende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden.

(4) Den im Rahmen der Ergänzungssatzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird eine 1.513 qm große Teilfläche der Fl.Nrn. 107, 107/2, 107/3, 107/4, jeweils Gmkg. Burgsalach, als interne Ausgleichsfläche zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Entwicklungsziel ist eine naturnahe Hecke mit einer Obstbaumreihe und Extensivgrünland. Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen:

- Erhaltung der bestehenden Bäume und Sträucher und deren Entwicklung als naturnahe, freiwachsende Hecke (keine Schnitthecke)
- Pflanzung und fachgerechte Pflege von 6 Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten) entsprechend der Planzeichnung
- Extensive Pflege des Grünlands durch 1-2-maligen Schnitt pro Jahr (ab 15. Juni) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)
- Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, darüber und danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

(5) Der Lageplan und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

(6) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festlegungen der Satzung nach § 34 BauGB.

(7) Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Hinweise**

1. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insb. Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
2. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
3. Emissionen oder Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Beteiligten haben dies hinzunehmen. Desweitern sind die Verkehrswege für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu jeglicher Zeit sicherzustellen. Bei der Ableitung des anfallenden Oberflächen-/Niederschlagswassers der Gebäude, ist darauf zu achten, dass für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen und Bewirtschaftungserschwernisse entstehen. Ferner ist darauf zu achten, dass der Aufwuchs des Ausgleiches gepflegt und für die Landwirtschaft in einem erträglichen Rahmen gehalten wird. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin dauerhaft und problemlos möglich sein.
4. Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Heizöl, Bau und Betrieb von Wärmepumpen, Erdkollektoren, o. a.) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder sonstigen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG, hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Bundes-Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen entsprechender Genehmigungsanträge detailliert darzustellen.
5. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind bei späteren Eingriffen zu beachten, um Gefährdungen saP-relevanter Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) zu vermeiden oder zu mindern und um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG zu vermeiden:
  - Der Abriss des Schuppens hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Sollten Fledermäuse vermutet werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde).
  - Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatschG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
  - Im Zuge des Gebäudeabrisses und von Gehölzfällungen ist auf Nester und/oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises geeignete Maßnahmen vorzunehmen.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgsalach hat in der Sitzung vom 09.12.2025 die Aufstellung der kombinierten Satzungen über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Burgsalach und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Burgsalach für das Gebiet Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 „Burgsalach Burgusstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3, Satz 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 09.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2026 bis einschließlich 23.03.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 09.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.02.2026 bis einschließlich 23.03.2026 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Burgsalach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2026 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 „Burgsalach Burgusstraße“ in der Fassung vom 14.04.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burgsalach, den .....

.....  
 Volker Satzinger  
 Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Burgsalach, den .....

.....  
 Volker Satzinger  
 Erster Bürgermeister (Siegel)

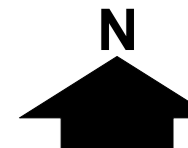
6. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB). Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist damit am ..... in Kraft getreten (Tag der Bekanntmachung; § 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). 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.

Gemeinde Burgsalach, den .....

.....  
 Volker Satzinger  
 Erster Bürgermeister (Siegel)



© Bayerische Vermessungsverwaltung



# Gemeinde Burgsalach

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 "Burgsalach Burgusstraße"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / lb

datum: 14.04.2026 ergänzt:

**TEAM 4** Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 telefon 0911/39357-0  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

