



Maßstab: 1 : 1 000  
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

**A. PLANTEIL**

**B. PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  

WA	II	Baugebiet (Nutzungsart)	Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
GRZ	GFZ	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise, Hausformen			
Gebäudehöhe (GH)			

Nutzungsschablone: Teilgebiet

WA	II	Baugebiet (Nutzungsart)	Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
GRZ	GFZ	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise, Hausformen			
Gebäudehöhe (GH)			

alle Dachformen 0° - 48°
- Bauweise, Baugrenze**  
  - offene Bauweise
  - abweichende Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - nur Hausgruppen zulässig
  - nur Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - geplante Grundstücksgrenzen
- Verkehrsflächen**  
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - öffentlicher Geh-/Radweg
  - öffentliche Parkplätze
  - Parkfläche
- Grünflächen**  
  - private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
  - Spielfeld
  - Parkanlage
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzung Bäume
  - Anpflanzung Sträucher
  - Erhalt von bestehenden Einzelbäumen
  - Rödung von bestehenden Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**  
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
- Nachrichtliche Übernahmen**  
  - Bauverbotszone Kreisstraße (NEA 43)
  - Baubeschränkungszone Kreisstraße (NEA 43)
  - vorhandene unterirdische Telekommunikationsleitung
  - Bodendenkmal
- Hinweise**  
  - vorgeschlagene Bebauung
  - Mäßangabe in Metern
  - Höhenlinie im 1,0 m Raster

Die Stadt Burgberheim erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Bauanzuordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350)

folgende Satzung über die

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gartenfeld Ost" mit integriertem Grünordnungsplan**  
Stadt Burgberheim

**§ 1 Geltungsbereich**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 2020 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 2020.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:  
im Norden durch die Fl.-Nm. 2143 (Teilfläche), 2143/8 (Teilfläche), 2143/9 (Teilfläche) und 2157 (Teilfläche), im Osten durch die Fl.-Nm. 2200 (Teilfläche), 2198 (Teilfläche), 2193 (Teilfläche) und 2187, im Süden durch die Fl.-Nm. 2171 (Teilfläche), 2171/1 (Teilfläche), 2192/1 (Teilfläche), 2191 (Teilfläche), 2192 (Teilfläche), 2228 (Teilfläche) und 2228/1, im Westen durch die Fl.-Nm. 2230 (Teilfläche), 4795/40, 4795/39, 4795/38 (Teilfläche), 4795/36, 4795/25, 4795/24 (Teilfläche), 4795/23, 4795/22, 4795/21, 4795/20, 4795/19, 4795/18, 4795/17, 4795/16, 4795/15 (Teilfläche), 4795/14, 4795/13, 4795/12, 4795/11, 4795/10, 4795/9, 4795/8, 4795/7, 4795/6, 4795/5 (Teilfläche), 4795/4, 4795/3, 4795/2, 4795/1, 4795/0, 4795/38, 4795/37 und 4795/36

und beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern  
2186, 2189, 2190, 2191 (Teilfläche), 2192 (Teilfläche), 2192/1 (Teilfläche), 2193 (Teilfläche), 2198 (Teilfläche), 2200 (Teilfläche), 2200, 2203, 2204, 2204/1, 2205, 2205/2, 2207/2, 2207/3, 2207/4, 2208, 2208/2, 2208/3, 2208/5, 2208/6, 2208/8, 2208/9, 2208/10, 2208/11, 2208/12, 2208/13, 2208/14, 2208/15, 2208/16, 2208/17, 2208/18, 2208/19, 2208/20, 2208/21, 2208/22, 2208/23, 2208/24, 2208/25, 2208/26, 2208/27, 2208/28, 2208/29, 2208/30, 2208/31, 2208/32, 2208/33, 2208/34, 2210, 2210/1, 2210/3, 2210/4, 2210/7, 2210/8, 2210/9, 2210/10, 2210/11, 2210/12, 2210/13, 2211, 2211/1, 2211/4, 2211/31, 2211/31, 2213/6, 2213/8, 2213/11, 2213/13, 2214/1, 2214/2, 2214/9, 2214/12, 2214/14, 2215/1, 2215/3, 2215/5, 2215/6, 2215/7, 2215/8, 2215/12, 2216, 2217, 2217/2, 2217/3, 2217/4, 2217/6, 2217/8, 2217/7, 2217/8, 2217/10, 2217/11, 2217/12, 2217/18, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226 (Teilfläche), 2227, 2228, 2229.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gartenfeld Ost" in der Fassung vom 2020 mit A. Planteil, B. Planzeichen, C. Textliche Festsetzungen sowie die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen bilden die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gartenfeld Ost".

**§ 3 Inkrafttreten**  
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gartenfeld Ost" wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtskräftig.

Stadt Burgberheim, 2020  
Matthias Schwarz, 1. Bürgermeister

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
  - Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als: "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO und "Mischgebiet" (MI) i.S.d. § 6 BauNVO.
  - Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
  - Im Mischgebiet „MI“ sind entgegen § 6 Abs. 2 Nr. 8 Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
  - Die detaillierten Festsetzungen für die jeweiligen Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind den zugeordneten Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
  - Für das Maß der baulichen Nutzung betragen die Höchstgrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte.
  - Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse:  
    - II max. zwei Vollgeschosse zulässig  
Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschosse oder Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse, Dachgeschoss kein Vollgeschosse
    - III max. drei Vollgeschosse zulässig:  
Erd-, Ober- und Dachgeschoss als Vollgeschosse oder Erd- und zwei Obergeschosse als Vollgeschosse, Dachgeschoss kein Vollgeschosse
  - Die jeweils für die Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Dachform sind in den Nutzungsschablonen angegeben und sind zu beachten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
  - Die Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist für jeden Teilbereich in der zugeordneten Nutzungsschablone festgesetzt.
  - Im allgemeinen Wohngebiet sowie im nördlichen Mischgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - Im südlichen Mischgebiet dürfen die Gebäude eine Länge von 50,0 m überschreiten. Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
  - Entsprechend den Festsetzungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen sind zulässig:  
    - E nur Einzelhäuser
    - ED nur Einzel- und Doppelhäuser
    - H nur Hausgruppen
    - HD nur Hausgruppen und Doppelhäuser
    - HE nur Hausgruppen und Einzelhäuser
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.
  - Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hier für festgesetzten Flächen errichtet werden. Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versenkbaren Belägen zu versehen (z. B. Pflaster mit Rasen- oder Drainagen), sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

- Gestaltung der Gebäude**  
  - Höhenentwicklung und Höhenlage**  
    - Die Oberkante des Erdgeschosses - Fertigfußboden - darf höchstens 0,50 m über dem Fahrbahndarf an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn (Borsteneberkante) liegen (Bauzpunkt: Mitte des Zufahrtsbereiches zum Grundstück).  
Von der hergestellten Geländeoberkante dürfen Abtragungen und Aufschüttungen 0,50 m nicht überschreiten. Dem Bauantrag sind zum Nachweis Geländeschnitte beizufügen.
    - Für das südliche MI gilt in Bezug auf die Geländeoberänderung folgendes:  
Veränderungen der natürlichen Geländeform sind zu minimieren. Diese können nur in dem Umfang zugelassen werden, wie dies für die jeweilige Nutzung des Grundstücks unerlässlich ist. Dem Bauantrag sind zum Nachweis ein Geländeentwicklung mit Darstellung Bestands- und Planlage beizufügen.
    - Mäßliche Begrenzung der Bauhöhe im südlichen Mischgebiet MI:  
max. zulässige Firsthöhe 10,0 m gemessen vom natürlichen Gelände senkrecht unter den Dachfirst.
  - Gestaltung der Dächer**  
    - Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind wie folgt zwingend festgesetzt:  
Die Firstrichtung ist immer parallel oder rechtwinklig zu einer Straßenecke anzuordnen.
    - Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 48° zugelassen.
    - Für Garagen, Nebengebäude und Carports kann die Dachform unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes gewählt werden.
    - Für die Dachendeckung sind Ton- und Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbönen vorgeschrieben.  
Für fach geneigte Dächer bis max. 15° sind auch Blechendeckungen zulässig; hierfür sind ebenfalls rote oder rotbraune Farböne vorgeschrieben.
    - Dachaufbauten sind nur in Form von Schlep- und Gehldgäuben als Einzelgäuben zulässig. Die Gesamtfläche der Gäuben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Giebel und zwischen den Gäuben muss mindestens 1,20 m betragen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Dächer von Dachaufbauten müssen in der gleichen Farbe wie die umgebende Dachfläche gehalten werden.
  - Gängen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude**  
    - Alle Gängen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen, der im Zufahrtsbereich wieder eingezäunt hoch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden darf. Die Zufahrtsbreiten sind auf max. 6,0 m begrenzt.  
2204, 2204/1, 2205, 2205/2, 2207/2, 2207/3, 2207/4, 2208, 2208/2, 2208/3, 2208/5, 2208/6, 2208/8, 2208/9, 2208/10, 2208/11, 2208/12, 2208/13, 2208/14, 2208/15, 2208/16, 2208/17, 2208/18, 2208/19, 2208/20, 2208/21, 2208/22, 2208/23, 2208/24, 2208/25, 2208/26, 2208/27, 2208/28, 2208/29, 2208/30, 2208/31, 2208/32, 2208/33, 2208/34, 2210, 2210/1, 2210/3, 2210/4, 2210/7, 2210/8, 2210/9, 2210/10, 2210/11, 2210/12, 2210/13, 2211, 2211/1, 2211/4, 2211/31, 2213/1, 2213/3, 2213/6, 2213/8, 2213/11, 2213/13, 2214/1, 2214/2, 2214/9, 2214/12, 2214/14, 2215/1, 2215/3, 2215/5, 2215/6, 2215/7, 2215/8, 2215/12, 2216, 2217, 2217/2, 2217/3, 2217/4, 2217/6, 2217/8, 2217/7, 2217/8, 2217/10, 2217/11, 2217/12, 2217/18, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226 (Teilfläche), 2227, 2228, 2229.
  - Einfriedungen**  
    - Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzläden oder Metallläden mit max. 1,20 m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,20 m über die angrenzende öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig.
    - Zwischen den Grundstücken sind Interpflanzte Läden ohne Sockel (Holzläden oder Maschenzaunläden) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
    - Als Einfriedungen nicht zulässig sind: - Mauern und Stützmauern  
- Einfriedungen aus Nadelgehölzen
    - Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wandhämmer, Parkstreifen) sind um 0,50 m auf die Privatgrundstücke zurückzusetzen.
  - Einfriedungen**  
    - Die Darstellungen der Gehwege, Mehrzweck- und Parkstreifen im Planteil sind als planerische Hinweise zu betrachten. Die Ausführung im Rahmen der Erschließung kann von diesen Darstellungen abweichen.
    - Für öffentliche Verkehrsflächen und Belichtungskörper evtl. auf privaten Grundstücken erforderliche Belüchtungen und unterirdische Stützwerke (z. B. Retorten von Rabattstaven, Fundamente u. a.) sind vom Grundstückseigentümer zu realisieren.
  - Versorgungsanlagen**  
    - Die im nordwestlichen Bereich verlaufende unterirdische Telekommunikationsleitung ist zeichnerisch dargestellt.
  - Wasserwirtschaft**  
    - Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.
  - Schutzzonen**  
    - Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von bestehenden Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen der Stromversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.
    - Im Planteil dargestellt sind Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße. Diese betragen, gemessen vom Fahrbahndarf der Kreisstraße:  
- BVZ Bauverbotszone 15,0 m  
- BBZ Baubeschränkungszone 30,0 m.
  - Denkmalpflege**  
    - Archäologische Befunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unter Beachtung der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Landesamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim als Untere Denkmalbehörde zu melden.
  - Grünordnung (integrierter Grünordnungsplan)**  
    - Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
    - Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind v. a. zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.  
      - Gehölze bis 2,0 m Höhe: Grenzabstand mindestens 0,50 m
      - Gehölze über 2,0 m Höhe: Grenzabstand mindestens 2,0 m, zu landwirtschaftlichen Nutzländen mindestens 4,0 m
    - Für Baufleichen mit festgesetzten Pflanzgehöfen ist ein Freilichengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

**Verfahrensvermerk**

- Der Stadtrat Burgberheim hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gartenfeld Ost" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde am 11.12.2020 ersichtlich bekanntgemacht.
- Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gartenfeld Ost" sowie die Begründung, beides in der Fassung vom 19.11.2020, wurden in der Zeit vom 21.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gartenfeld Ost" in der Fassung vom 19.11.2020 wurden die berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.
- Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Stadtrates Burgberheim am 11.02.2021 durchgeführt.

Der Stadtrat Burgberheim hat mit Beschluss vom 11.02.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet "Gartenfeld Ost" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgberheim, den 12.02.2021  
Matthias Schwarz, 1. Bürgermeister

Burgberheim, den 23.02.2021  
Matthias Schwarz, 1. Bürgermeister

**Verfahrensvermerk**

- Der Stadtrat Burgberheim hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gartenfeld Ost" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde am 11.12.2020 ersichtlich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gartenfeld Ost" mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burgberheim, den 23.02.2021  
Matthias Schwarz, 1. Bürgermeister

**Stadtrat Burgberheim**  
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gartenfeld Ost" mit Grünordnungsplan

ohne Maßstab

Fassung vom 11.02.2021 (Satzungsbeschluss)

Datum	Name
erf.	1/19/21 Dst
prf.	1/19/21 Ekar
brf.	1/19/21 Herteke

Stadtrat Burgberheim, den 12.02.2021

Stadtrat Burgberheim  
Neustadt a. d. Aisch | Bad Windsheim

Stadtrat Burgberheim, den 12.02.2021

Unterföhr, Segel

**HÄRTFELDERT GmbH**  
Härtfelder Straße 10  
91074 München, Tel. 089 23 10 10  
www.haertfelder.de