



**A. PLANTEIL**

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74)

folgende Satzung über den

**Bebauungsplan Nr. 31  
"Sondergebiet Edeka"  
mit integriertem Grünordnungsplan  
Stadt Burgbernheim**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

**§ 1 Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 19.05.2022 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen einschließlich der nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.05.2022.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Fl.-Nrn. 2200 (Teilfläche) und 2229 der Gemarkung Burgbernheim,  
im Osten durch die Fl.-Nrn. 2200 (Teilfläche) der Gemarkung Burgbernheim,  
im Süden durch die Fl.-Nrn. 217/1 (Teilfläche) der Gemarkung Burgbernheim,  
im Westen durch die Fl.-Nrn. 2229 (Teilfläche), 2230 (Teilfläche) und 2231/2 der Gemarkung Burgbernheim

und beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern  
2228/1 und 2200 (Teilfläche) der Gemarkung Burgbernheim.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) in der Fassung vom 19.05.2022 mit A. Planteil, B. Planzeichen, C. Textliche Festsetzungen sowie nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen bilden den Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“.

**§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Stadt Burgbernheim, \_\_\_/2022  
Matthias Schwarz, Erster Bürgermeister

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
  - Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als: Sondergebiet (SO) i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.
  - Zulässig sind
    - ein Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.200 m<sup>2</sup>
    - gewerbliche Ergänzungen (z. B. Post, etc.), die keinen Einzelhandel darstellen. Zusätzlich ist ein Bäcker incl. Café (Gastronomie) mit max. 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt.
  - Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m (max. FH 10 m). Als Bezugspunkte werden festgelegt: oberer Bezugspunkt: Oberkante First unterer Bezugspunkt: OKFF auf 347,00 m NHN +/- 0,50 m.
  - Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornstein) kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO auf Antrag zugelassen werden.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m sind zulässig.
  - Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.
  - Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist nach Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde auch im Bereich der Bauverbotszone (BVZ) und der Baubeschränkungszone (BBZ) zulässig.

**4. Stellplätze, Garage und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt ist als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die weitere verkehrliche Anbindung erfolgt über die Erschließungsstraße, die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ liegt.

**6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie dies zur Höheneinstellung der Gebäude notwendig ist.

Der Anschluss an die Nachbargrundstücke ist soweit wie möglich mit Böschungen herzustellen.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei Einhaltung der in der schallmissionsschutztechnischen Untersuchung (Wolfgang Sorge IFB GmbH & Co. KG, 2021) zugrunde gelegten Betriebsvorgänge und baulichen Nutzungen sind keine organisatorischen und/oder baulichen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

**8. Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen und Beleuchtungskörper auf privaten Grundstücken erforderlichen Böschungen und unterirdischen Stützbauewerke (z. B. Hinterbeton von Rabatsteinen, Fundamente u. ä.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Im Planteil ist eine Fläche gekennzeichnet, innerhalb der Verbaumaßnahmen zur Sicherung des Straßenkörpers der Kreisstraße NEA 43 zulässig sind.

**9. Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**

Im Sondergebiet (SO) sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 - 35° zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind Ton- und Betondachsteine, Blech- und Folieneindeckungen oder Gründächer zulässig.

Die Dachflächen sind mit Ausnahme von Gründächern in roten oder rotbraunen Farbtönen zu gestalten.

**10. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**

Grelle oder fernwirkende Fassadenfarben und -gestaltungen sind nicht zulässig.

**11. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**

Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Sie dürfen die höchste Gebäudekante um max. 2,0 m überragen.

Zulässig ist die Errichtung eines Werbeplatzes mit einer max. Höhe von 10,0 m sowie eines Einfahrtsschildes mit einer Höhe von max. ca. 3,80 m. Für die Höhenmittlung ist in beiden Fällen als unterer Bezugspunkt das bestehende Gelände festzulegen.

Die Errichtung eines Werbeplatzes und eines Einfahrtsschildes sind nur innerhalb der jeweiligen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

**12. Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**

Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche incl. Aufständerung zulässig. Die max. zulässige Firsthöhe ist dabei zu beachten.

**13. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen. Die Baumstandorte sind im Planteil gekennzeichnet. Die Strauchpflanzungen sind als durchgängige Randeingrünung auszuführen. Hierzu sind auf den privaten Grünflächen mit Strauchsynbbl dreireihige Strauchpflanzungen vorzunehmen, mit Ausnahme des ca. 3 m breiten Randbereiches im Norden. Bei der Strauchpflanzung ist darauf zu achten, dass der Anteil der domniechen Straucharten (gekennzeichnet mit \*) mindestens 30% beträgt. Dadurch werden die Anforderungen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 2 erfüllt. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus den nachfolgenden Artenlisten A und B zu verwenden. Die unbepflanzten Bereiche der privaten Grünflächen sind als dauerhafte Krautsäume mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) mit einem Blumen-/Kräuteranteil von mind. 90 % anzulegen. Für die dauerhafte Pflege sind die Flächen einmal im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

**13.2 Artenlisten**

<b>Artenliste A</b> Baum- und Strauchpflanzungen	
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baum-Hassel
Crataegus x laivallei 'Carrierei'	Apfeldorn
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. mB, 12/14 cm StU	

**Artenliste B** Strauchpflanzungen

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata*	Zweiggriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica*	Echte Mispel*
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rosa canina*	Hunds-Rose*
Rosa rubiginosa*	Wein-Rose*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm (* domnieche Straucharten)	

Im Bereich des Parkplatzes sind mind. fünf Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen; die Pflanzstandorte sind innerhalb des Parkplatzbereiches frei wählbar. Zu verwenden sind Arten der Artenliste A.

Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück enthält.

**14. Beleuchtung (Art. 81 BayBO)**

Für die Außenbeleuchtung sind Lichtquellen mit einem insektenfreundlichen Lichtspektrum zu verwenden.

Die Außenbeleuchtung ist nur im Zeitraum von 5:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

**B Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahme in der Begründung verwiesen, die zu beachten ist.

**1. Maßnahmen zur Vermeidung Vermeidungsmaßnahme V1**

Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden, Gehölz-entfernung) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

**Vermeidungsmaßnahme V2**

Pflanzung von Gebüsch mit einem Anteil von 30% an Domsträucher an den künftigen Rändern der Planungsfläche als potenzielles Brutplatz-Angebot für Hecken bewohnende Vogelarten zur Vermeidung von langfristigem Lebensraumverlust (s. Festsetzung 13.1).

**2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich

**Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**

**1. Wasserwirtschaft**

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser und Regenwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

**2. Schutzzonen / Baubeschränkungen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden.

Im Planteil dargestellt sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße NEA 43. Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße:  
- BVZ Bauverbotszone 15,0 m  
- BBZ Baubeschränkungszone 30,0 m.

**3. Grenzabstand von Pflanzen**

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze ausreichend.

**4. Denkmalpflege**

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim als Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

**5. Landwirtschaft**

Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehen, sind zu dulden.

**Verfahrensvermerk**

a) Der Stadtrat Burgbernheim hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Sondergebiet Edeka" mit integriertem Grünordnungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ sowie die Begründung, beides in der Fassung vom 27.01.2022, wurden in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 öffentlich ausgelegt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ in der Fassung vom 27.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 beteiligt.

d) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Stadtrates Burgbernheim am 19.05.2022 durchgeführt.

Der Stadtrat Burgbernheim hat mit Beschluss vom 19.05.2022 den Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgbernheim, den \_\_\_/2022  
Matthias Schwarz, Erster Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 "Sondergebiet Edeka" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am \_\_\_/2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 31 "Sondergebiet Edeka" mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burgbernheim, den \_\_\_/2022  
Matthias Schwarz, Erster Bürgermeister



**Stadt Burgbernheim**  
**Bebauungsplan Nr. 31**  
**Sondergebiet "Edeka"**  
mit Grünordnungsplan  
**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**



ohne Maßstab

Fassung vom 19.05.2022 (Satzungsbeschluss)	Datum	Name
entf	05/2022	Dall
gk	05/2022	Eckart
ppf	05/2022	Härtfelder

Vorbereitender: **Stadt Burgbernheim**  
Landkreis: **Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim**

Stadt Burgbernheim, den \_\_\_\_\_

Unterschrift, Siegel



**HÄRTFELDER-IT GmbH**  
96355 Fachlangen, Aischler Straße 29  
Tel.: 09261/92984-0 Fax: 09261/92984-4  
14, 1308 Bad Windsheim, Geschäftsbereich 1  
Tel.: 09261/92988-0 Fax: 09261/92988-8