

Bebauungsvorschriften

für den

Bebauungsplan der Stadt Burglengenfeld

mit Grünordnungsplan

AM NEUBRUCH

§ 1

Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom 13.1.1995 ist wesentlicher Bestandteil.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 13.1.1995 dargestellt.

§ 3

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauVO festgesetzt. Es gliedert sich in

- * Bauflächen in offener Bauweise
- * Öffentliche Verkehrsflächen
- * Öffentliche Grünflächen
- * Private Grünflächen

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind höchstens 1 Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß. Soweit sich aus den Festsetzungen der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden nach § 18 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO festgesetzt:

GRZ = max 0,25 und GFZ = max 0,40

§ 5

Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird offene Bauweise festgelegt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen. Gewächs-, Gartenhäuser mit einer Grundfläche von 6 m² und Pergolen mit einer Grundfläche bis 10 m² sind bei einer Firsthöhe bis zu 2,75m zulässig.

Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach bei Hauptgebäuden und freistehenden Nebengebäuden.
Dachneigung:	Gebäudetyp "E" 28-35° "E+D" 38-42°
Dacheindeckung:	Dachziegel naturrot
Kniestock:	max. 75cm, nur bei Gebäudetyp "E+D"
Dachgauben:	Erst ab 38° Dachneigung Hauptgebäude zulässig. Einzelgaube mit einer Länge von max. 1,50m und einer Höhe von max. 1,50m Ansichtsfläche. Bei Dachneigungen Hauptgebäude < 40° sind nur Dachfenster mit max. Größe 1 m ² zulässig.
Dachüberstände:	Ortgang max. 30cm Traufe max. 60cm
Baukörper:	Verhältnis von Länge zur Breite 5:4 Maximale Giebelbreite 12 m Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf eingangsseitig max. 50cm über dem nächst benachbarten Straßenniveau liegen. Die Schlaf- und Kinderzimmer der Parzellen 2-5 (entlang der St. 2235) und Parzellen 31-40 (entlang der Umgehungsstraße) sind auf den straßenabgewandten Seiten, also auf der Südseite bzw. auf der Ostseite zu errichten.
Außenputz:	Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

Nebengebäude

Nebengebäude sind in gemauerter Bauweise oder Holzbauweise nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude.

Bei Nebengebäuden ist eine Giebelbreite von max. 6,50m zulässig. Die Trauffhöhe wird auf max. 2,75m begrenzt, ein Kniestock ist nicht zulässig. Die Dachform und die evtl. Einschiffung des Daches in das Hauptgebäude ist darauf abzustimmen.

Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer Nachbarsgrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Standort, Bauhöhe usw. an einen bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Einfriedungen

Die an die Erschließung-(Straßen) angrenzenden Grundstücke bzw. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

An Grundstücksgrenzen zu angrenzenden Nachbarparzellen und zur freien Landschaft sind nur Einfriedungen aus Maschendrahtzaun in einer max. Höhe von 0,80m zulässig.

Die Verwendung von lebenden freiwachsenden Hecken als Zaunersatz, max. 0,80m hoch, wird empfohlen.

§ 10

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Umzulagernder Oberboden ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,5 m zu lagern.

Die Oberfläche der Mieten ist mit einer leguminosenhaltigen Ansaatmischung zwischenzubegrünen.

1.2 Vorschriften der Freihaltung zur Überschaubarkeit von Sichtdreiecken

Die Vorschriften der Freihaltung zur Überschaubarkeit von Sichtdreiecken bei Zu- und Ausfahrten sind bei den Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Im Bereich von Straßeneinmündungen sind bei Baumpflanzungen nur Hochstämme mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m über Fahrbahnoberkante zu verwenden.

Vorhandene Bäume, Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

1.3 Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Planungsgebiet

Bei Grenzabständen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

(Bay. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch [ABGB]).

1.4 Verringerung der Flächenversiegelung / Erhalt der natürlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens

Stellplätze, Hofflächen, Lagerflächen und sonstige befestigte Freiflächen wie auch die Garagenzufahrten sowie die Erschließungsstichstraßen zwischen den Grundstücken 21, 22, 23, 24 und 20, 38, den Grundstücken 2-5 und 10-15 sowie die Stichstraße mit dem Feldwegeanschluß zwischen den Grundstücken 31, 2, 4 und der Kallmünzer Straße, sind mit durchlässigen, versickerungsfähigen Deckenbauweisen zu erstellen. Dies gilt auch für die Gehwege im Baugebiet. Versiegelungen sind hier unzulässig.

Erlaubt sind Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken, Spurlplatten oder Schotterrasen.

Zulässig sind daneben auch sogenannte "Öko-Pflaster"

(z.B. Eskoo-Vanoton, Uni-Ökostein, Tegula-Drain, Ferrera-Drain) mit geringem Abflußbeiwert und hoher Luft- und wasserdurchlässigkeit.

Zur Befestigung der Erschließungs-Stichstraße ist auch normales Betonpflaster zulässig.

Zur Befestigung der Parkplätze (Grundstück 20) und der Parkhöfe auf den der Kallmünzer Straße zugewandten Seiten der Grundstücke 2, 3, 4, 5 sind ausschließlich einfache Schotterdecken oder Rasengittersteine zulässig.

1.5 Behandlung des Oberflächenwassers auf Privatflächen
 Anfallendes Oberflächenwasser ist in reinigungswirksamen Grünflächen
 breitflächig zu versickern bzw. zur Verwendung z.B. als Gießwasser zu sammeln.

1.6 Grünflächenzahl
 Innerhalb des Baugebietes wird ein Mindestgrünflächenanteil von 40% festgesetzt;
 wobei alle befestigten Flächen nicht als Grünflächen einzustufen sind.

1.7 Freiflächengestaltungsplan
 Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist für die Begrünung und
 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ein Gestaltungs- bzw. Pflanzplan zu
 erstellen.
 Erforderlich sind detaillierte Angaben über die geplante Begrünung (z.B.
 Pflanzenart, Pflanzgrößen), und die vorgesehene Geländemodellierung.
 Wesentlich ist daneben die vorgesehene Integration der geplanten Anlagen in das
 städtebauliche Konzept.

1.8 Wasserrückhaltung / Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
 Unbelastetes Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen soll möglichst an
 Ort und Stelle über reinigungswirksame Grünflächen versickert werden.
 Nicht versickerbare Oberflächenwässer sind möglichst nur über eine geeignete
 Regenrückhaltung dem Kanalsystem bzw. dem Vorfluter zuzuführen.

1.9 Grünstreifen zwischen den Einfahrten bei an Grundstücksgrenzen
 zusammentreffender Garagen
 Treffen Garagen an den Grundstücksgrenzen zusammen, so ist zwischen den
 Einfahrten beiderseits der Grenze ein jeweils zumindest 0,5 m breiter Grünstreifen
 vorzusehen.
 Er ist mit Sträuchern der in der Pflanzgebotsliste Punkt 3.2 dargestellten
 Artenauswahl zu bepflanzen.

1.10 Topographische Veränderungen
 Durch Baumaßnahmen hervorgerufene kleinere Veränderungen der Topographie
 sind im unmittelbaren Geländebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die
 vorhandene heutige Geländegestalt gewahrt bleibt.
 Geländeterrassierungen mit Böschungshöhen bis 2m sind zulässig.
 Die entstehenden Böschungen sind mit Pflanzungen aus einheimischen Sträuchern
 und Bäumen zu begrünen.
 Wesentlich darüber hinaus gehende Veränderungen des Geländes durch
 Aufschüttung oder Abtragung sind unzulässig.

Stützmauern sind im Baugebiet unzulässig.

1.11 Ansaaten in Randbereichen des Bebauungsgebiets
 Bei Neuansaaten in extensiv genutzten Randbereichen sind ausschließlich
 standortbezogene Extensivrasen- oder Wiesenmischungen mit einem hohen
 standortheimischen Krautanteil zulässig.

1.12 Niveauangleichung von Straßen und Gehwegen
 Die im Baugebiet geplanten Straßen und Gehwege sind niveaugleich zu errichten.
 Ein höhenmäßiger Absatz zwischen Gehweg und Straße durch Bordsteine oder
 ähnliches ist unzulässig.

2. Pflanzmaßnahmen / Begrünungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Flächen entsprechend der planlichen Darstellung Pflanzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die geschlossenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen in der nächsten Pflanzzeit auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

2.2 Gehölzartenauswahl bei Pflanzmaßnahmen

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen die Gehölzauswahl aus der anliegenden Pflanzgebotsliste vorzunehmen.

2.3 Pflanzliste und Mindestpflanzqualität

Gehölze für Neupflanzungen gemäß den Pflanzbindungen Grünordnungsplan. Die Neubepflanzung ist ausschließlich mit folgenden Baum- und Straucharten durchzuführen (im wesentlichen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; daneben sind in dem weitgehend von vorhandener Bebauung bzw. Straßen umrahmten Baugebiet auch einige Zuchtformen und fremdländische Arten zulässig.)

Ausschließlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sind in den vorgesehenen geschlossenen Randbepflanzungen (Pflanzungen im Bereich der Kallmünzer Straße und entlang der südwestlichen Begebietsgrenze) des Baugebiets zulässig.

a) Bäume

1. Wuchsordnung (größere Bäume)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphylla
Stieleiche	Quercus robur
Bergulme	Ulmus glabra

2. Wuchsordnung (kleinere Bäume)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris
Feldulme	Ulmus carpinifolia

Als zulässig erklärt und für die Verwendung als kleinkronige Hausbäume – nicht im Bereich der Grundstückszufahrten – außerhalb der planlich dargestellten geschlossenen Pflanzungen empfohlen wird außerdem Walnuß (*Juglans regia*) sowie die Zierkirschen – bzw. Zierapfelarten *Prunus serrulata* 'Shirofugen' und *Malus 'Hillieri'*.

Innerhalb zusammengehöriger Erschließungs- bzw. Straßenabschnitte ist die Verwendung nur jeweils einer Baumart zulässig.

b) Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Coryllus avellana</i>
Eingr. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigr. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Kellerhals-Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lanata</i>

Für Pflanzungen auf den planlich dargestellten Grünflächen entlang der Erschließungen und des Wegesystems sind daneben folgende Ziersträucher bis zu einem Bestandteil von 30 % an der Gehölzmischung zulässig.

Deutzie	<i>Deutzia x magnifica</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus i.A. u. S.</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Weigelia	<i>Weigela florida</i>
Spirea	<i>Spirea x vanhouttei</i>
	" <i>nipponica</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>

Innerhalb von Sichtdreiecken sind daneben folgende niederwüchsige Strauch(zucht)formen zulässig:

Zwergliguster	<i>Ligustrum "Lodense"</i>
Niedrige Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum "Claveys Dwarf"</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i> oder
Glanzrose	<i>Rosa nitida</i> oder andere niedrige
Bodendeckerrosen	
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum "Schmidt"</i>

c) Ausgeschlossene Pflanzen:

Nicht verwendet werden dürfen:

Alle Nadelgehölze (insbesondere Blaufichten und Blautannen) außer Waldkiefer, Wacholder und Eibe. Gehölze mit roten, gelben oder zweifarbigen Laubtönen. Cotoneaster, Feuerdorn.

d) Mindestpflanzgrößen

- Zur Randbepflanzung des Erschließungssystems bzw. im öffentlichen Bereich entlang von Wegen kommen nur Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm in Frage.

- Ansonsten werden als Mindestpflanzgrößen für die Pflanzgebote der planlich dargestellten Bäume im öffentlichen Bereich bei Hochstämmen ein Mindeststammumfang von 14cm, bzw. ansonsten mindestens Solitäre 3 x v., mB Höhe mindestens 250 - 300 cm, Breite 60-100 cm festgeschrieben.

- Mindestpflanzgröße Pflanzgebot Bäume im privaten Bereich 10/12, 2 x v., mB., bei Pflanzungen an den Grundstückszufahrten Mindeststammumfang 18 cm.

- Mindestpflanzgröße Sträucher: mindestens Str. 60/100

e) Begrünung von Wandflächen und Garagen

Gebäudefassaden ohne Öffnungen über 15 qm Fläche sowie die Garagen sind mit Kletter- bzw. Schlingpflanzen zu begrünen, geeignete Arten sind u.a.:

Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata		
"Veitchii"	-	Wilder Wein (Selbstklimmer)
Partenocissus quinquefolia		
"Engelmannii"	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu
Polygonum aubertii	-	Schling-Knöterich
Clematis i.A.	-	Clematis in Arten

3. Kompensationsmaßnahmen

für die in Folge des Baugebietes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes Die Eingriffe durch die Baugebietsausweisung werden in der der Begründung beiliegenden ökologischen Bilanz ermittelt. In dem ebenfalls in der Begründung dargestellten Umfang (siehe entsprechende Text- und Kartendarstellung) sind außerhalb des Baugebietes Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

§ 11

Maßnahmen zur Luftreinhaltung

Die Errichtung und Erneuerung von Haupt-, Dauer- und Nebenheizanlagen für feste Brennstoffe sind unzulässig. Die Verwendung von Kollektoren für thermosolare Energie wird bis zu einer Fläche von 6 m² pro Hauseinheit zugelassen.

§ 12

Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungsrechte (3m) werden festgesetzt und enthalten zugunsten des Versorgungsträgers das Leitungsrecht auf dieser Fläche die Wasserleitung und den Kanal zu betreiben und zu unterhalten. Überbauungen im Bereich dieser Leitungsrechte sind unzulässig.

§ 14

Kein Entschädigungsanspruch

Gegen die Straßenbaulastträger der St.2235 und der Umgehungsstraße kann kein Entschädigungsanspruch wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen geltend gemacht werden.

§ 15

Inkrafttreten

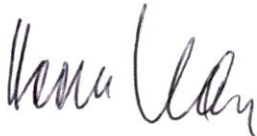
Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der nach § 12 BauGB vorgeschriebenen Bekanntmachung.

Aufgestellt am 13.1.1995
Ergänzt am 23.3.1995

INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. FH-BISCHOF
PFARRER - GRAF - STR. 15
93133 BURGLINGENFELD
TELEFON 09471 - 1616
TELEFAX 09471 - 8989

Der Stadtrat Burglengenfeld hat mit Beschluß-Nr. 889 vom 2.2.1995 die Bebauungsvorschriften beschlossen und gebilligt.

Burglengenfeld,
Stadt Burglengenfeld



Heinz Karg
1. Bürgermeister

Begründung

gemäß §9 Abs.8 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Baugebiet "Am Neubruch"

der Stadt Burglengenfeld

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums; es grenzt im Osten an die vorhandene Bebauung, im Norden an die Staatsstraße St.2235 (Burglengenfeld-Kallmünz) und im Westen an die freie Natur mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung.

2. Bestandssituation und Verkehrserschließung

Derzeit ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit Heckenbeständen ausgewiesen und steigt von Nordwesten nach Südosten um 10m an.

Bis auf die Trafostation auf dem Grundstück Fl.Nr.1982/18 ist das Gebiet unbebaut und liegt zwischenzeitlich bis auf einige Wege und Pfade fast völlig brach.

Die Stadt Burglengenfeld hat die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flst.Nr.1980, 1981, 1982, 1982/2, 1982/10, 1982/18, 2009 u. Teilflächen aus 1839/1 beantragt.

Die Erschließung des künftigen Baugebietes erfolgt über die Kallmünzer-Straße (Staatsstraße St.2235).

3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, Bauflächen für eine Reihenhaus-, Doppelhaus- und Einzelhausbebauung zu schaffen und damit zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfes beizutragen.

Das Gebiet wird nach Maßgabe der Vorschriften der BauNVO und in Fortsetzung der bereits angrenzenden Nutzungsart als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

4. Städtebauliche Einbindung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Gebäude verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen. Im einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung bei Reihen- und Doppelhäusern und für eine ausreichende Begrünung
- Wahlweise bauliche Nutzung bei Einzelhausbebauung (E oder E+D)
- Eingrünung der exponiert zur freien Landschaft liegende Südwestrand des Baugebietes

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas wird durch die jeweiligen Unternehmen gesichert; eine Haupt-Wasserleitung kreuzt bereits das Baugebiet.

Die Einleitung des Schmutzwassers kann in den öffentlichen Hauptsammler neben der Umgehungsstraße erfolgen.

Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Weitere Regelungen hierzu enthält der beiliegende Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan.

6. Schallschutz

Die Schlaf- und Kinderzimmer der Parzellen 2-5 (entlang der Kallmünzer-Str) und Parzellen 31-40 (entlang der Umgehungsstraße) sind auf den straßenabgewandten Seiten zu errichten.

7. Bodenordnung

Die Grundstücksneuordnung kann auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden. Bodenordnende Maßnahmen gemäß den Vorschriften des BauGB sind nicht erforderlich.

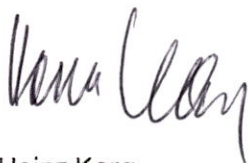
Aufgestellt am 13.1.1995

INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. TH. BISCHOF
PFARRER - GRAF - STR. 15
93133 BURGLINGENFELD
TELEFON 09471 - 1616
TELEFAX 09471 - 8989

Der Stadtrat Burglengenfeld hat mit Beschluß-Nr. 889 vom 2.2.1995 den Erläuterungsbericht beschlossen und gebilligt.

Burglengenfeld, den 15. Feb. 1995

Stadt Burglengenfeld



Heinz Karg
1. Bürgermeister