

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BURGLENGENFELD
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Maxhütter Str. 48 (WA)“

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

GmbH & Co. KG

Entwurfssfassung: 08.12.2021
Satzungssfassung: 20.07.2022

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung, Legende und Höhenplan	6
4	Textliche Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	11
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).....	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	11
4.4	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	11
4.5	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
4.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
4.8	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	12
4.9	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)	12
4.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	13
4.11	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
4.11.1	Boden- und Gewässerschutz	15
4.11.2	Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
4.11.3	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	15
4.11.4	Pflanzlisten.....	16
4.11.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	16
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	17

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Burglengenfeld den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „**Maxhütter Str. 48 (WA)**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.07.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1386/7 und 1386/10 der Gemarkung Burglengenfeld, Gemeinde Burglengenfeld.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung, Legende und Höhenplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Burglengenfeld, den _____.____._____

.....
Erster Bürgermeister Thomas Gesche

1 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2022 bis 23.06.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis 23.06.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.07.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2022 als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den _____._____._____ (Siegel)

Thomas Gesche, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Burglengenfeld, den _____._____._____ (Siegel)

Thomas Gesche, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

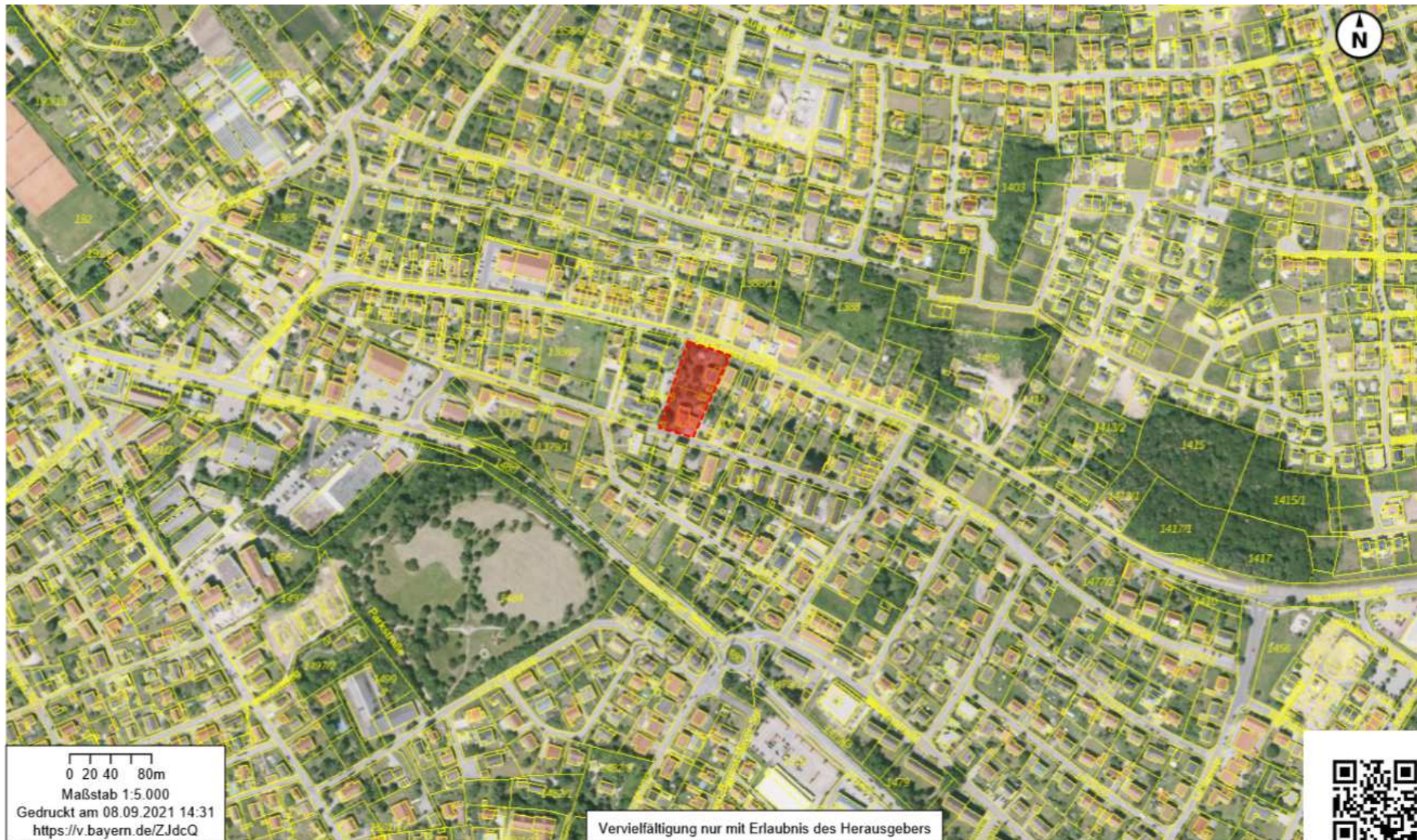
Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Burglengenfeld, den _____._____._____ (Siegel)

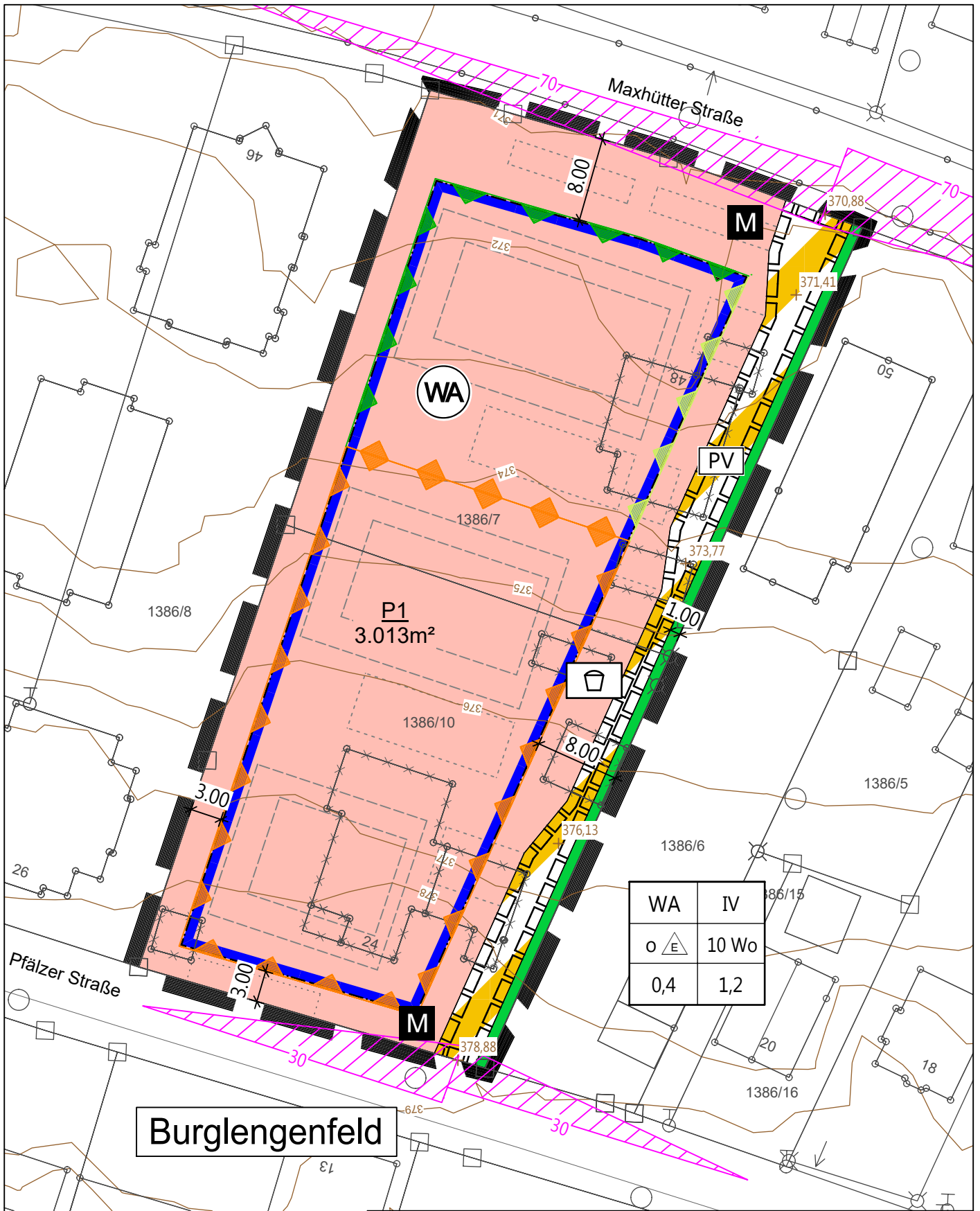
Thomas Gesche, Erster Bürgermeister

2 Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

3 Planzeichnung, Legende und Höhenplan



WA	IV
o \triangle E	10 Wo
0,4	1,2

Burglengenfeld

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. §13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan
"Maxhütter Str. 48 (WA)" in Burglengenfeld**



Planzeichnung



M 1:500

Entwurf vom 08.12.2021
Satzungsfassung vom 20.07.2022

Planverfasser:

 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
 St.-Gunter-Str. 4
 D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
 Internet: www.altmann-ingenieure.de
 e-mail: info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o

3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	IV	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	o 	10 Wo	Zahl der Wohneinheiten je Gebäude (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	1,2	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Festsetzung der Höhenlage in m ü. NHN



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Private Verkehrsfläche)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



Müllsammelstelle

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Private Grünflächen



9d Spielplatz

15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.10



Lärmpegelbereich II



Lärmpegelbereich III



Lärmpegelbereich IV



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
3.013m²

Parzellennummer und -größe



Sichtdreieck mit Vermaßung



geplanter Abbruch bestehendes Gebäude

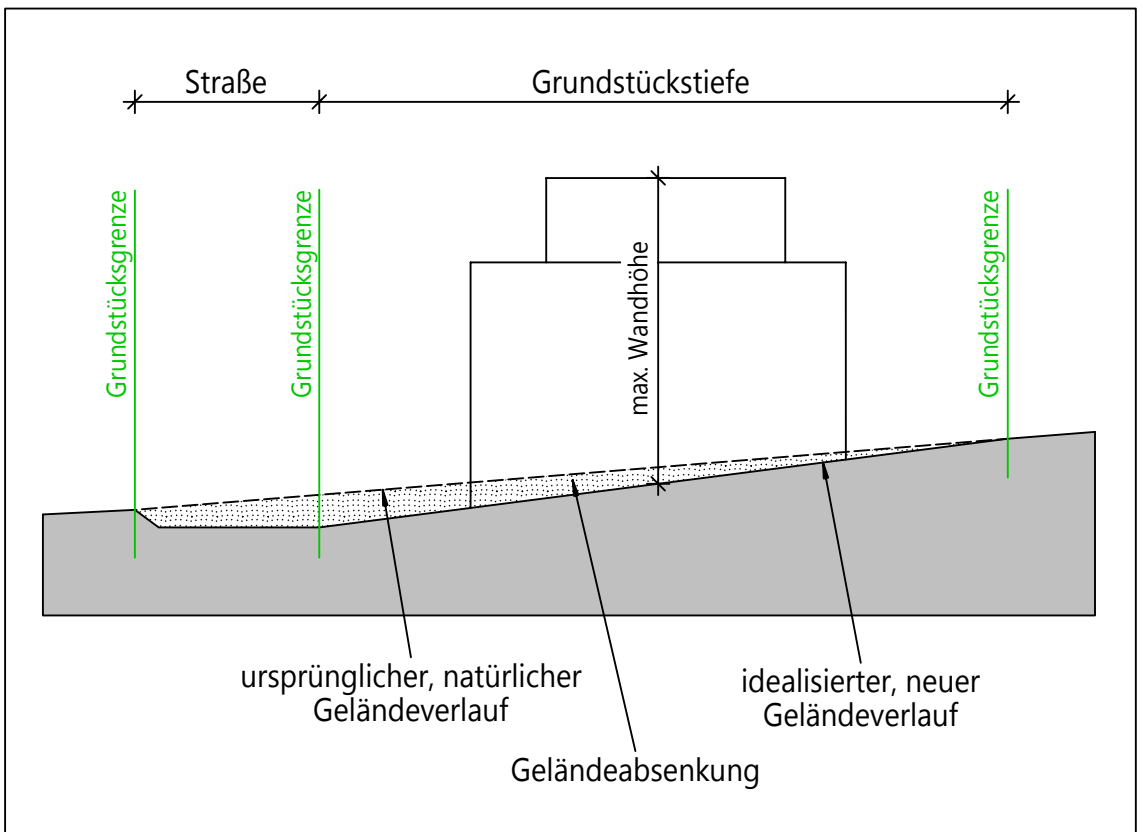
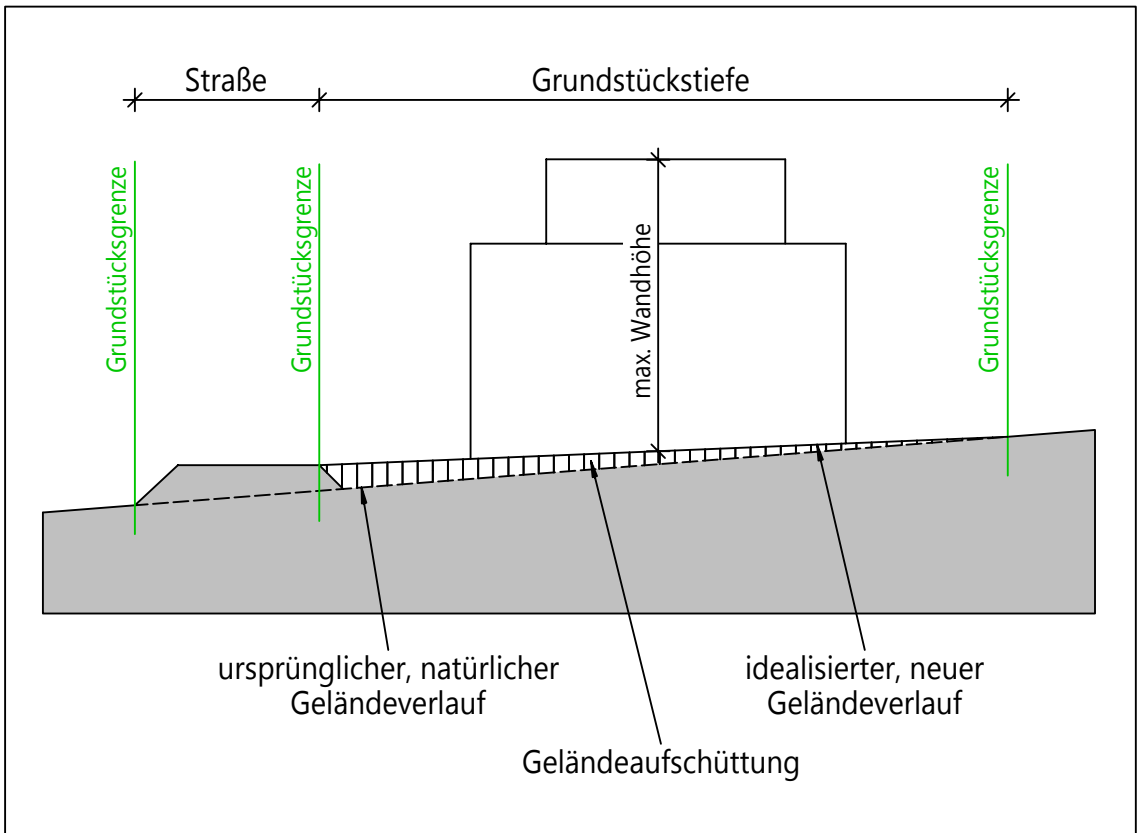


Höhenschichtlinien gemäß Vermessung



geplantes Vorhaben

Höhenplan



Die in der Planzeichnung dargestellten Höhenschichtlinien stellen den ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf dar.

Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. vier Vollgeschosse (IV) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Bei der Ausführung von Sattel- und Pultdächern wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 10,00 m festgesetzt.

Bei der Ausführung von Flachdächern wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 12,00 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.10 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 10 Wohnungen zulässig.

Nach § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB sollen im südlichen Gebäude 3 Wohneinheiten errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden und den Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum entsprechen.

4.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen hin zu öffentlichen Verkehrsflächen die festgesetzten Baugrenzen einhalten.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der privaten Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Private Verkehrsfläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Bewohner der Parzellen belastet.

Diese erhalten für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

Zusätzlich dazu wird die Private Verkehrsfläche mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

4.8 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.9 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nord und West des Gebäudes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,res}		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
IV	45 dB	40 dB	35 dB

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Ost des Gebäudes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,res}		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
III	40 dB	35 dB	30 dB

Alle übrigen Gebäude und deren Fassaden werden nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,res}		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
II	35 dB	30 dB	30 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend der Tab. 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Die Grundrisse von Wohnungen des Gebäudes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind so anzuordnen, dass Schlaf- und Ruheräume nicht auf die lärmzugewandte Seite Nord orientiert ist.

Sollten schutzbedürftige Räume nur zu den lärmzugewandten Seiten hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

4.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhenlage baulicher Anlagen, Garagen und Nebengebäude	Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximal zulässige Wandhöhe. Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich ab dem idealisierten, neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Höhenplan). Bei Flachdächern (Nebengebäude, Garagen) bemisst sich die maximale Wandhöhe ab dem idealisierten, neuen Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade. Der idealisierte, neue Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der Maxhütter und der Pfälzer Straße als angrenzende, öffentliche Verkehrsflächen.
Abstandsflächen:	Es ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgesetzt. Abweichend davon dürfen die Abstandsflächen der Hauptgebäude innerhalb des Geltungsbereiches untereinander auf H/2, mindestens jedoch 3,0 m, bezogen auf den idealisierten Geländeverlauf, reduziert werden.
Dächer:	Zulässig sind flache Satteldächer (20° - 28°), Pultdächer (9° - 24°) oder extensiv begrünte Flachdächer.
Garagen, Nebengebäude	Für Garagen beträgt die maximal zulässige, mittlere Wandhöhe 3,00 m. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.7 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben. Dachform und -material darf von der des Hauptgebäudes abweichen. Flachdächer sind zu begrünen. Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten. Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Dachneigung, Dachmaterial, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung:	Auf den Dachflächen der Hauptgebäude ist je Gebäude eine Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung zu installieren. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module bis max. 20° Neigung zur Waagerechten aufgeständert werden und eine maximale Höhe von

	<p>1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.</p> <p>Bei Hauptgebäuden ist die nutzbare Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Falls wegen der Ausrichtung oder des Standorts eine negative Wirtschaftlichkeit im Bauantrag nachgewiesen wird, entfällt diese Verpflichtung.</p> <p>Die nutzbare Dachfläche wird definiert durch die entstehende Dachfläche abzüglich der notwendigen Flächen für technische Anlagen, Aufzüge, Kamine, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Ausgänge, Absturzsicherungen, Abstandsflächen zu den Dachrändern und brandschutztechnische Abstände.</p>
<p>Aufschüttungen und Abgrabungen:</p>	<p>Entlang der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen ist das fertige Niveau der Privaten Verkehrsfläche an das bestehende Höheniveau der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.</p> <p>Der idealisierte, neue Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwärtigen Grundstücksgrenze (siehe Höhenplan).</p> <p>Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes (siehe Höhenplan), so kann dieser bis auf die Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.</p> <p>Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf die Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.</p> <p>Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m, bezogen auf das idealisierte Gelände, zulässig.</p> <p>Stützwände, die zum Abfangen und zur Überwindung des Höhenunterschiedes des Geländes hin zu Zufahrten, Stellplätzen und Hauszugängen dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das idealisierte Gelände.</p> <p>An den Grundstücksgrenzen sind Stützwände bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das bestehende Gelände, zulässig.</p>
<p>Einfriedungen:</p>	<p>Es sind ausschließlich Zäune ohne oberirdischen Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, zulässig.</p> <p>Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Gelände ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.</p> <p>Geschlossene Einfriedungen (Mauern), geschlossene Hecken und Doppelstabmattenzäune sind entlang der angrenzenden, öffentlichen Erschließungsstraße nicht zulässig.</p>
<p>Werbeanlagen</p>	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.</p> <p>An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.</p> <p>Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,5 m² Fläche zulässig.</p> <p>Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.</p>

Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Die Anstrahlung von Gebäuden und Bepflanzungen ist unzulässig.
-------------	--

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

4.11.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.11.2 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Wohnbaufläche wird die Anlage eines Spielplatzes festgesetzt.

Innerhalb der Spielplatzfläche ist unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände je angefangene 100 m² Fläche ein Großbaum der 1. Ordnung der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1 - 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.11.3 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.11.4 Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 - Hochstamm-bäume

(Mindestqualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm; Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Betula pendula	–	Sand-Birke
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Fraxinus excelsior	–	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	–	Walnuss
Quercus petraea	–	Trauben-Eiche
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Tilia cordata	–	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	–	Sommer-Linde
Ulmus carpiniifolia	–	Feld-Ulme
Ulmus glabra	–	Berg-Ulme

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm)

Malus sylvestris agg.	–	Wild-Apfel
Pyrus communis	–	Holz-Birne
Obstbäume	–	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

4.11.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Pflanznachweis ist der Stadt Burglengenfeld schriftlich anzuzeigen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	<p>Die Parzellen können nur im Bereich der Maxhütter und Pfälzer Straße mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Eine Befahrung der privaten Verkehrsfläche mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer der Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung an der Maxhütter und der Pfälzer Straße an der dafür vorgesehenen und festgesetzten Müllsammelstelle bereitstellen müssen.</p>
Abstandsflächen:	<p>Es wird auf die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen- und -tiefe der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfohlen.</p>
Bodenschutz	<p>Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) sollte nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV verwertet werden.</p> <p>Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.</p> <p>Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.</p> <p>Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sollte geschont werden, bei Baumaßnahmen getrennt abgetragen, fachgerecht zwischengelagert, vor Verdichtung geschützt und wieder seiner Nutzung zugeführt werden. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.</p> <p>Um Verdichtungen vorzubeugen, sollte das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen sollte vermieden werden, ansonsten sollten Schutzvorkehrungen getroffen werden. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sollten ausgewählt werden.</p> <p>Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung sollte eine durchwurzelbare Bodenschicht hergestellt werden, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.</p> <p>Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist</p>

	eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
Brandschutz	<p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	<p>Es liegen keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Es liegt kein Grundwasser an.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von Süden nach Norden geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p> <p>Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.</p>
Immissionsschutz	<p>Die Planungsflächen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrslärm von der Kreisstraße SAD5 (Maxhütter Straße) ausgesetzt.</p>

Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen die den passiven Lärmschutz des geplanten Gebäudes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.</p> <p>Es ist der Mindestabstand von Luftwärmepumpen zur jeweils nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nach den Hinweisen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ zu beachten.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder durch geeignete Anlagen auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern oder zu sammeln.</p> <p>Das in privaten Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen (Drainagen). Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p> <p>Es wird auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar und folgen-dem Link: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).</p>
Photovoltaik	<p>Der Bauträger bzw. Antragsteller sollte mittels eines unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten überprüfen und nachweisen lassen, ob das Dach für die Photovoltaik-Nutzung geeignet ist bzw. der Eigenbedarf gedeckt werden kann oder nicht.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen.</p> <p>In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet. Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sicherzustellen.</p>

Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind aufzuasten.
Stellplätze	Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none">Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burglengenfeld in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.
Vorgärten, Einfriedungen	Es wird auf die Vorgarten- und Einfriedungssatzung der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.