

Die Stadt Burglengenfeld erfasst aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baumutzungsverordnung (BauMVO), des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als SATZUNG

## I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Einzelhandel  
Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelh.) gemäß § 11 Abs. 3 BauMVO  
Zulässig ist ein Lebensmittelcounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.350 m² für Lebensmittel einschl. der branchentypischen Nebensortimente.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,7 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

**WH** Wandhöhe (WH): max. 6,5 m an der Traufe  
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

392,75 Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoß in Meter ü.NN, hier: 392,75 m ü.NN.  
Abweichungen bis +/- 0,50 m sind zulässig.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

abw. Bauweise Abweichende Bauweise  
Abweichend zur offenen Bauweise dürfen die Gebäude länger als 50 m sein.

### 4. Verkehrsflächen

Ein-/Ausfahrtsbereich

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

### 5. Grünflächen

Grünfläche

Einzelbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.  
Eine lagemaßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.

Bestehende Bäume, zu erhalten

## BEBAUUNGSPLAN



Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

## 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Besonderer Nutzungszweck: Fläche für Webeplan

Richtungssektoren gemäß schalltechnischen Bericht IB GeoPlan

## II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 7. Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachform, Dachneigung:  
Pultdach (PD) bis 10°; Flachdach (FD)

7.2 Dachdeckung:  
Folienabdachung, Blechdeckung (nicht reflektierend oder nicht glänzend).  
Für untergeordnete Bauteile sind auch Glasdeckungen zulässig.  
Bei Dächern mit Blechdeckung sind aus ökologischen Gründen ausschließlich beschichtete Materialien zulässig und zu verwenden. Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupferdeckungen sind unzulässig.

7.3 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen:  
Auf dem Dach sind Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu installieren. Diese müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme betriebsbereit sein. Von der Gebäudekante ist ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten. Freistehende Anlagen oder eine Aufständerung der Anlagen über der Dachhaut sind unzulässig.

7.4 Werbeanlagen:  
Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind am Ort der Leistung zulässig.  
Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen, die zur Staatsstraße orientiert sind und durch eine ablenkende Wirkung die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die Blendwirkung gegenüber dem vorbeifahrenden Verkehr ist zu vermeiden. Es dürfen keine grellen und blinkenden Beleuchtungsanlagen verwendet werden.  
An der Regensburger Straße ist ein Werbeplan im Bereich des Planzeichens (W) mit einer Gesamthöhe von max. 6,0 m zulässig. Für sonstige, nicht verfahrensfreie Werbeanlagen mit einer Ansichtshöhe über 1 m ist eine Genehmigung in Form eines Werbeantrages bei der Stadt Burglengenfeld einzuholen.

7.5 Fassadengestaltung:  
Zulässige Wandoberflächen:  
- Putzfassaden  
- Fassadenverkleidungen aus Aluverbundplatten, Profilblech (nicht reflektierend/ nicht glänzend), Kunstharz-, Faserzement-, Mineralfaserplatte oder aus Holz.

7.6 Abstandsflächen:  
Für die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet (SO) werden die Abstandsflächen eines Gewerbegebietes gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO zugrunde gelegt. Die Tiefe beträgt auf allen Seiten 0,25 H, jedoch mind. 3 m.

### 8. Freiflächen, Verkehrsflächen, Nebenanlagen

8.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren, Stellplätze sind zu pflastern.

8.2 Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Umgrenzung zulässig. Im Parkplatzbereich ist eine Einkaufswagenbox als untergeordnetes Bauteil bis max. 165 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

8.3 Die Anlage einer weiteren unmittelbaren Zufahrt zur Anbindung des Bauteilplangebietes an die Staatsstraße ist nicht gestattet. Die Anbindung muss über die vorhandene Grundstückszufahrt erfolgen.

8.4 Die bestehenden Zufahrtsverhältnisse an der Staatsstraße dürfen nicht verändert werden.

8.5 Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen, auch im Zufahrtsbereich, Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

8.6 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbausträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

### 9. Grünordnung

9.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines:  
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind heimische bzw. standortgerechte Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste). Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzulegen oder eine Pflanzung mit Bodendeckerpflanzen vorzunehmen.

Pflanzenqualitäten:  
Einzelbaum: Hochstamm, 3xv., mDb, STU 12-14 cm

9.2 Zu verwendende Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baum-Hassel	Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche	Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere	Tilia cordata	Winterlinde
Alnus x spaethii 'Spaeth'	Purpur-Eiche 'Spaeth'	Ostrya carpinifolia	gewöhnl. Hopfenbuche
Ulmus hollandica 'Loebel'	Schmalblättrige Stadt-Ulme		

9.3 Unzulässige Pflanzenarten  
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelkastanien, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

9.4 Erhaltung und Schutz von Bäumen  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Bauteile, Abgrabungen und Auf-schüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und -Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen.

9.5 Freiflächengestaltungsplan  
Zusammen mit den Unterlagen zur Genehmigungsplanung ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen und die Oberflächengestaltung darstellt.

9.6 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens  
Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzuführende Boden ist ordnungsgemäß nach den bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben wiederverwenden bzw. zu entsorgen.  
Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.  
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

9.7 Das Entfernen von Gehölzen und Bäumen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen.

### 10. Entwässerung

10.1 Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser)  
Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist analog dem bisherigen Bestand zu versickern.  
Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Genehmigungsverfahren zu regeln.

10.2 Straßenentwässerung  
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.  
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden.

## 11. Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

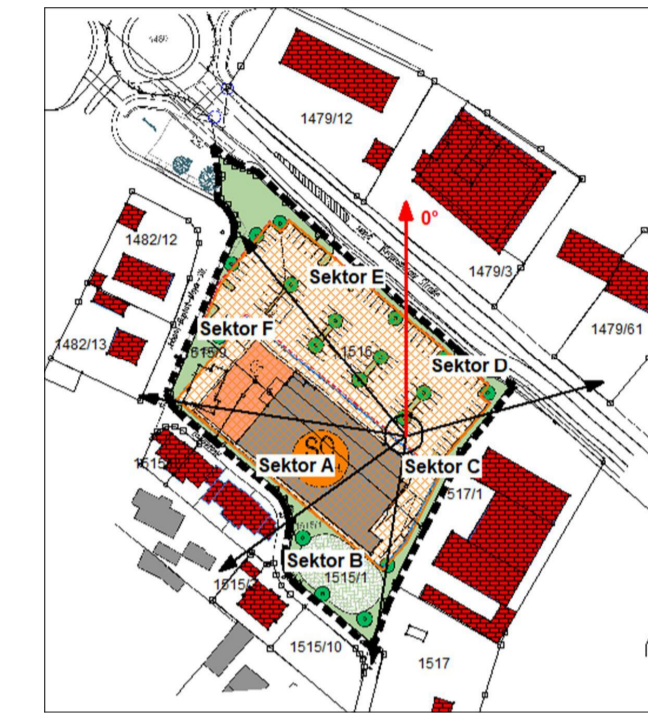
Tags 57 dB(A) Nachts 42 dB(A)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent $L_{EK, Zus}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	Tag (6h – 22h)	Nacht (22h – 6h)
A	0	0
B	4	4
C	7	7
D	5	5
E	8	8
F	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,Zus,k}$  zu ersetzen ist.

Dabei gilt:



Sektor	Anfang	Ende
A	223°	259°
B	187°	223°
C	74°	187°
D	0°	74°
E	321°	0°
F	259°	321°

Bezugspunkt Richtungssektoren:  
x: 722438,53 y: 5454200,26 (UTM 32)

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche. Die Fläche befindet sich innerhalb der Baugrenze sowie der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze und beträgt ca. 6.000 m².

## III. TEXTLICHE HINWEISE

### 12. Grünordnung

Grenzabstände:  
Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 ABGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante).

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen:  
Rechtzeitig vor Baubeginn sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten.  
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.  
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Energieversorger rechtzeitig zu melden.

13. Der schalltechnische Bericht des Ingenieurbüros GeoPlan ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.  
Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.  
Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „Jaulenste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

14. Bodendenkmalschutz  
Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

15. Abfallwirtschaft  
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wandaanlagen (RASI 06) zur Benutzung durch moderne Abfallsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

16. Löschwasserversorgung  
Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

17. Abwehrender Brandschutz  
Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen etc. sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein.

## IV. PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1560 Flurstücknummer
- Schemabaukörper geplant
- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Rampe
- Stellplätze (Standortvorschlag)
- Zu rodende Bäume
- Sickerbecken
- Böschung

## Verfahrensvermerke :

1. Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat in der Sitzung vom 29.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet (SO) Einzelhandel - Regensburger Straße 46" mit integrierter Grünordnung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2020 bis 29.11.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2020 bis 29.11.2020 öffentlich ausgestellt.

4. Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.01.2021 den Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Einzelhandel - Regensburger Straße 46" mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Burglengenfeld, den .....

(Siegel) Thomas Gesche  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Stadt Burglengenfeld, den 21.01.2021

(Siegel) Thomas Gesche  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Burglengenfeld 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 2 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Burglengenfeld, den 25.01.2021

(Siegel) Thomas Gesche  
Erster Bürgermeister



STADT BURGLENGENFELD

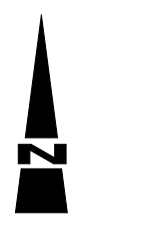
## Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB) mit integrierter Grünordnung

## " SONDERGEBIET (SO) EINZELHANDEL - REGENSBURGER STRASSE 46"

Stadt: Burglengenfeld  
Landkreis: Schwandorf  
Reg.-bezirk: Oberpfalz

Entwurf vom 07.10.2020  
Endfassung vom 20.01.2021

Planung:  
mitschelen + gerstl  
Architekten PartG mbB  
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau  
T: +49 (0) 851 50 196 - 0  
F: +49 (0) 851 50 196 - 20  
info@mitschelen-gerstl.de  
www.mitschelen-gerstl.de



M 1:1000