

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld
1. Änderung**

Baugebiet „Hussitenweg IV“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

SATZUNG

Fassung vom 08.06.2021

Die 1. Änderung umfasst nur die
Änderung der Parzellierung der Parzellen
76, 77, 78, 79, 80

Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	3
§ 5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 6	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	5
§ 7	Höhenlage der Baugrundstücke	5
§ 8	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB	7
§ 9	Werbeanlagen	7
§ 10	Lichtimmissionen	7
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	8
§ 12	Einfriedungen.....	9
§ 13	Grünordnung	9
§ 14	Artenschutz.....	12
§ 15	Ausgleichsflächen.....	13
§ 16	Versiegelung.....	14
§ 17	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegegewinnung.....	14
§ 18	Festsetzungen zu Luftwärmepumpen.....	15
§ 19	Entwässerung.....	15
§ 20	Schallschutz.....	15
§ 21	Baumfall.....	18
§ 22	Inkrafttreten.....	18

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 08.06.2021 in der Fassung vom 08.06.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind zwingend zu beachten (siehe §14 Grünordnung).

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 08.06.2021 in der Fassung vom 08.06.2021 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 der BauNVO und Mischgebiet (MI) gem. § 6 der BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig.

(siehe zugehörige Planzeichnung)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschöszahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt. (beachte §17 Versiegelung)

Allgemeines Wohngebiet:

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.

Auf den Parzellen 27, 28, 37, 38, 73 und 75 sind Doppelhäuser zulässig, ansonsten nicht.

Aufgestellt:

Fassung vom: 08.06.2021

Pro Parzelle ist je Doppelhaushälfte/Bungalow max. eine Wohneinheit zulässig. Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).

Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit 6 bzw. 8-10 Wohneinheiten, je nach Kennzeichnung auf der Planunterlage zulässig.

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

Nach § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB soll auf der Mehrfamilienparzelle 76 ein Gebäude mit 16 Wohneinheiten errichtet werden, die durch das Programm der Regierung der Oberpfalz den Anforderungen an bezahlbarem Wohnraum entsprechen.

Auf den Parzellen 77 und 78 ist ein Quartierskonzept „Altersgerechtes Wohnen“, welches aus 2 Wohnblöcken mit insgesamt 34 Wohneinheiten besteht zu entwickeln.

Es sollen 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit je 17 Wohneinheiten entstehen.

Zusätzlich sollen 2 Büroeinheiten für die Verwaltung der Altenwohnungen zulässig sein (1 Büroeinheit je Gebäude). Außerdem soll ein Quartierstreffpunkt oder eine, die der Versorgung des Gebiets dienende Nutzung (Quartierscafé, Bäcker, Friseur, Kosmetik und dgl.) möglich sein.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Sämtliche Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden. Die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV und der Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld vom 19.12.2018 sind zu beachten.

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport/ oder frei untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhalten Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum) sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter bis zu einer Größe von L/B/H 1,0/1,5/1,5 m zulässig. Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

- (2) Die Zufahrten zu den Garagen für die Parzellen 5, 12, 19, 26, 29, 39-42, 50-54, 67 werden festgesetzt. Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (3) Sämtliche Parkplätze und Wegeflächen im Mischgebiet sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- (4) Abweichend von der Stellplatzsatzung Burglengenfeld ist auf den Parzellen 77-78 pro Wohneinheit 1,0 Stellplatz ausreichend.
- (5) Auf den Parzellen 77-78 sind 50 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrtsrampen ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgelegt.

§ 7 Höhenlage der Baugrundstücke

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 und 8 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.
- (3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Punkt 8 der zugehörigen Planzeichnung).
- (4) Bei Grundstücken, die zwischen zwei Erschließungsstraßen liegen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraßen.
Bei Grundstücken, die nur an eine Erschließungsstraße angrenzen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.
- (5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp und für Gebäude mit E+II beträgt die maximale Wandhöhe 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.
- (6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.
- (7) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht freigelegt werden. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
- (8) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.
Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.

Aufgestellt:

Fassung vom: 08.06.2021

- (9) Stützmauern sind im rückwärtigen Gartenbereich bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt. Stützmauern sind zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen. Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze sind nicht erlaubt (außer im Zufahrtbereich zur Garage). Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden. Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.

Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße bis zur zulässigen Höhe auf oder graben ab (siehe (8)). Zur freien Landschaft hin sind in einem Abstand von 3,00 m bis zur Grenze keine Stützmauern zulässig.

§ 8 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf im allgemeinen Wohngebiet 0,50 m² nicht überschreiten. Im Mischgebiet sind Werbeflächen bis zu 3,00 m² pro Gebäude zulässig.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 10 Lichtimmissionen

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet:

- (1) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

- (2) Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.
- (3) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- (1) Dächer
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen. Flachdächer sind generell zu begrünen.
Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.
- (2) Als Dachdeckungsmaterial sind rote (ziegelrot bis kaminrot), rotbraune bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- (3) Dachüberstände
Im Quartier A wird der Dachüberstand am Ortgang auf 30 cm und entlang der Traufe auf 50 cm beschränkt.
Im Quartier B dürfen Dachüberstände max. 1,0 m vor die Außenwand hervortreten.
- (4) Die Ausführung von Flachdächern und Pultdächern 0°-15° sind generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.
- (5) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 12 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.

Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.

Zur Anordnung der Garagen an der Grundstücksgrenze können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 0,50 m errichtet werden.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

§ 13 Grünordnung

- (1) Die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopflächen sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) zu ergreifen. Die Schutzmaßnahmen müssen geeignet sein, das Betreten/Befahren der schützenswerten Flächen sowie das Ablagern von Baumaterialien, Bauschutt und Müll zu unterbinden.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- (3) Die Hecke auf der Südgrenze der Parzellen 20-22 auf privaten Grünflächen ist zu erhalten. Eingriffe, Rodungen und Fällungen in Randbereichen sind **nicht** zulässig.
- (4) Auf öffentlichen Grünflächen sind die gem. Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze zu erhaltenden.
- (5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ mit Substrat gem. den Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 10 m².

Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 10 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.

- (6) Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes 2. oder 3. Ordnung gem. Artenliste festgesetzt (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm). Dabei ist maximal 1 Obstbaum zulässig (Mindestgröße: Hochstamm 10-12).
Von diesen festgesetzten Bäumen sollte nach Möglichkeit mindestens ein Baum auf der straßenseitigen Grundstückshälfte gepflanzt werden. Generell ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich bei der Stadt Burglengenfeld vorzulegen.
- (7) Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.
- (8) Zur Eingrünung und gestalterischen Gliederung des Mischgebiets und der Gemeinbedarfsfläche im MI ist entsprechend der zeichnerischen Darstellungen an den Nord- und Ostgrenzen der Parzellen ein mind. zweireihig bepflanzter Grünstreifen in einer Breite von 2,50 m anzulegen. Die Bepflanzung auf der Nordseite darf je Parzelle von einem max. 15 m breiten Einfahrtbereich unterbrochen werden.
Pflanzabstand in der Reihe: max. 1,25 m.
Der Mindestgrenzabstand für Strauchpflanzungen wird auf 0,90 m verkürzt.
- (9) Für die festgesetzten Straßenbäume mit vorgegebenem Standort im öffentlichen Grün sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.
(Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)
http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/
- (10) Für die festgesetzten Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen und die festgesetzten Randeingrünungen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Satzung

Stadt Burglengenfeld
Baugebiet „Hussitenweg IV“



Aufgestellt:
Fassung vom: 08.06.2021

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)		Bäume 2. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Obstbäume	Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Bäume 3. Ordnung	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Pyrus communis	Holz-Birne
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

Sträucher

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gew.	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		

(11) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	Mindest-Pflanzqualitäten
Straßenbäume 1. oder 2. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm ▪ ggf. Straßenraumprofil, falls erforderlich
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm (Halbstamm nicht zulässig!)
Sträucher	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

(12) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen bzw. spätestens fünf Jahre nach Grundstückskauf.

(13) Ausführung und Pflege

Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

§ 14 Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

(1) VM 1: Zeitpunkt für Gehölzentfernung: außerhalb der Vogelbrutzeit / Aktivitätsperiode der Fledermäuse

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum zwischen der ersten, längeren Nachtfrostphase und den ersten milden Tagen im Vorfrühling – anders als bei den Vögeln also je nach Witterung bereits deutlich früher als Ende Februar erfolgen.

Die gem. § 39 BNatSchG für die Entfernung von Gehölzen zulässige Zeit zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar ist in jedem Fall zu beachten.

(2) VM 2: Entfernen des Gehölzbestandes

Das Schnittgut ist vollständig aus dem Eingriffsbereich zu entfernen oder vor Ort zu häckseln, um einen Nestbau in Schnittguthaufen oder Holzstapeln durch Vögel zu

verhindern.

Um zu vermeiden, dass Vögel ihre Nester im Umfeld der Bauarbeiten anlegen und in Folge der baubedingten Störungen möglicherweise ihre Brut aufgeben, sind nach erfolgter Fällung der Gehölze etwa 1 m lange Flatterbänder an den umliegenden Gehölzen anzubringen.

(3) VM 3: potentielle Fledermausquartiere

Während der Maßnahmen zur Entfernung der Gehölze ist auf eventuell auftretende, von unten nicht erkennbare, größere Höhlungen zu achten, in denen sich potentiell Fledermäuse befinden können. In diesem Fall müsste eine Fledermausfachkraft die Fällung begleiten und entsprechende Schutzvorkehrungen einleiten. Pro gefällttem Höhlenbaum wären dann drei Fledermausnistkästen im nahen Umfeld anzubringen.

§ 15 Ausgleichsflächen

(1) Für den Eingriff durch das Baugebiet sind ca. 29.396 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Diese Flächen werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans als Ausgleichsflächen 1-4 nachgewiesen. Die Ausgleichsflächen sind gemäß den Festzungen auf der Planzeichnung umzusetzen.

(2) Nachweis der fehlenden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungs- und Grünordnungsplans: Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsbebauungsplan Hussitenweg IV – Ausgleich extern“ mit den dort nachgewiesenen Flächen auf den Ausgleichsarealen Lanzenanger, Seewiesen und Greinspitze mit den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Der Ausgleichsbebauungsplan vom 02.12.2020 ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen des Ausgleichsbebauungsplans umzusetzen und bis zur Erreichung des Entwicklungsziels extensives Grünland zu pflegen (20 Jahre).

Nach 5 Jahren ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Dokumentation über den Entwicklungszustand der Wiesenflächen zu übermitteln.

- (3) Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss nach Fertigstellung der Erschließung hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

§ 16 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m² als Maximalfläche je Parzelle mit Einfamilienhäusern festgelegt:

Bei der Berechnung können für besondere Belagsarten folgende Faktoren angesetzt werden:

- Schotter- und Schotterrasendecken, Holz- oder Metallroste
über wasserdurchlässigem Untergrund: Anrechnung zu 50 %
- Natursteinpflaster in Splittbettung,
ungebundene Decken, Rasengitterplatten,
versickerungsfähiges Pflaster: Anrechnung zu 75 %
- Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100 %

§ 17 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärme Gewinnung

Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist je Parzelle eine Photovoltaik-Anlage zu installieren. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.

Bei der Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mind. 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit festgesetztem Satteldach ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Falls wegen des Standorts bzw. der Ausrichtung des Hauses, der Photovoltaik-Nutzung eine negative Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, entfällt diese Verpflichtung. Der Bauherr bzw. Antragsteller muss daher im Zweifel 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.

§ 18 Festsetzungen zu Luftwärmepumpen

Es sind nur Luft-Wärmepumpen zulässig, deren Schalleistungspegel einschließlich eines Zuschlages von 6 dB für Ton- und Informationshaltigkeit maximal $L_w = 50$ dB(A) beträgt. Der Abstand zum nächstmöglichen Immissionsort darf dabei 7 Meter nicht unterschreiten. Als Immissionsort ist dabei bei bereits bebauten Grundstücken das nächstgelegene benachbarte Wohnraumfenster und bei unbebauten Grundstücken ein Abstand auf dem eigenen Grundstück zur Grundstücksgrenze von 4,0 m einzuhalten. Der maximale Schalleistungspegel ist durch das Datenblatt der Luft-Wärmepumpe nachzuweisen.

§ 19 Entwässerung

Künftige private Bauflächen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, das Niederschlagswasser von diesen Bauflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgesehenen Richtlinien, über die bewachsene Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

§ 20 Schallschutz

1. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Planteil mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind schutzbedürftige Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können von der

gekennzeichneten Fassade weg zur lärmabgewandten oder leiseren Fassade zu orientieren.

Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume , einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Unterrichtsräume in Schulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

2. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Planteil mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die schutzbedürftigen Räume von der gekennzeichneten Fassade weg zur lärmabgewandten oder leiseren Fassade zu orientieren.

Schutzbedürftige Räume s. Festsetzung unter 1.

3. Soweit die Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten oder leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten, Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen), bzw. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer Lüftungseinrichtung sicherzustellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet, dass bei gewährleiteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 35 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit nicht überschritten wird. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume in Sinne der BayBO genutzt werden können. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.
4. Von den Festsetzungen unter 1 kann abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abschirmungen) sichergestellt wird, dass sich vor dem

Fenster eines Aufenthaltsraumes ein Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von maximal $L_r = 49 \text{ dB(A)}$ ergibt.

5. Von den Festsetzungen unter 2 kann abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abschirmungen) sichergestellt wird, dass sich vor dem Fenster eines Aufenthaltsraumes ein Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von maximal $L_r = 59 \text{ dB(A)}$ ergibt.
6. Die Raumb- und entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.
7. Außenwohnbereiche an Gebäuden (z.B. Terrassen, Balkone) sind durch geeignete bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen aus Straßenverkehr einen Beurteilungspegel von $L_r = 59 \text{ dB(A)}$ tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreitet. Bezugshöhe ist dabei $H = 1,6 \text{ m}$ über Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Geschoßes.
8. Innerhalb der Mischgebietsflächen (MI 1 und MI 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze nach DIN45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	Ausgangspegel dB(A)	Reduzierung zur Nachtzeit dB(A)
MI 1	57	39
MI 2	59	41

9. Außenspielbereiche von Kinder-Tageseinrichtungen sind nur innerhalb des im Planteil entsprechend gekennzeichneten Bereichs innerhalb des Mischgebietes 3 zulässig.
10. Am Abenteuerspielplatz sind Hinweise aufzustellen, dass er von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt werden darf.

Aufgestellt:
Fassung vom: 08.06.2021

§ 21 Baumfall

- Für die Gebäude der Parzellen 27 – 37 ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend in Ansatz zu bringen. Bei den Parzellen 1-3 im Mischgebiet muss bei einer Anordnung von Gebäuden innerhalb der Baumfallzone von 20,0 m bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend in Ansatz gebracht werden.
- Werden Kamine im Abstand von 13,00 bis 20,00 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

§ 22 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld,

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:
Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebiets zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.
Bei Oberbodenarbeiten sollten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
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.
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung darf nur mit Z0-Material erfolgen. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht her zustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

4. 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.
5. Garagenzufahrten sind möglichst mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
6. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
7. Das Baugebiet liegt in einem Teilbereich in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Burglengenfeld. Es liegt hierzu ein Auflagenkatalog vor, der bei allen Maßnahmen und Bauvorhaben zu beachten ist. Die Unterlagen können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
8. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über die bewachsene Oberbodenzone zu versickern. Wegen der

empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

Geothermische Untergrundnutzungen aufgrund der Lage des Baugebietes im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Raffa“ sowie der Lage im Karstgebiet sind nicht möglich.

Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:

- Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22: „Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.
- DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.
- Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

9. Abfallentsorgung

An den Enden der Stichstraße besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen an Stichstraßen müssen Ihre

Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

11. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

12. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

13. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

14. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
15. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn
- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)
 - Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.
16. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden ist eine Haftungsverzichtserklärung für den Waldbesitzer der Fl. Nr. für die jeweils im direkten Anschluss an den Wald gelegenen Gebäude erforderlich.
17. Die unter der Satzung erwähnten Normen sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Dabei gilt aktuell folgender Rechtsstand: BauNVO
(Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.
August 2017

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004

18. Bezüglich der Begriffsbestimmung Vollgeschoss wird auf die Landesbauordnung
verwiesen, sowie auf §20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO)