

**Einfacher Bebauungsplan
der Stadt Burglengenfeld**

„Am Galgenberg“

Anlage A Textliche Festsetzungen

Inhalt

§ 1	Rechtsgrundlage	3
§ 2	Bestandteile der Satzung	3
§ 3	Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 4	Art der baulichen Nutzung	3
§ 5	Maß der baulichen Nutzung	3
§ 6	Höhe baulicher Anlagen	4
§ 7	Bauweise	4
§ 8	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	4
§ 9	PV-Pflicht auf Dächern - Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	4
§ 10	Inkrafttreten	5

§ 1 Rechtsgrundlage

Der einfache Bebauungsplan „Am Galgenberg“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

als Satzung aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der einfache Bebauungsplan „Am Galgenberg“ besteht aus den textlichen Festsetzungen (A), der Begründung (B) und den Festsetzungen durch Planzeichen (C).

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 25.05.2022 dargestellt. Der Geltungsbereich ist in die Quartiere A und B aufgeteilt.

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 der BauNVO festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung)

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl für das Quartier B als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Im Quartier A sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- (3) Im Quartier B sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Auf den Parzellen 1 und 2 ist je Parzelle maximal ein Einzelhaus mit drei Vollgeschossen zulässig. Auf der Parzelle 3 sind zwei Einzelhäuser mit drei Vollgeschossen zulässig.

§ 6 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe im Quartier A bemisst sich ab der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit der Dachhaut.
- (3) Die maximale Wandhöhe im Quartier B bemisst sich ab dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit der Dachhaut. (natürliches Gelände lt. Anlage Höhenplan)
- (4) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D (zwei Vollgeschosse) eine maximale Wandhöhe bergseitig von 4,75 m. Für Gebäude mit E+II (drei Vollgeschosse) beträgt die maximale Wandhöhe 9,50 m (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
- (5) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.

§ 7 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 8 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Im Quartier A sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
Auf den Parzellen 1-3 im Quartier B sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO und nach der höchst zulässigen GRZ/GFZ auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist.

§ 9 PV-Pflicht auf Dächern - Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung

Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist bei einer Aufstockung im Quartier A bzw. eines Neubaus im Quartier B 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.

Fassung vom 25.05.2022

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.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld,

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

1. Auf die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld wird verwiesen.
2. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld in Ihrer gültigen Fassung wird verwiesen.