

**Bebauungsplan  
der Stadt Burglengenfeld**

**Baugebiet „Strassäcker II“**

Anlage A Textliche Festsetzungen

## Inhalt

§ 1 Rechtsgrundlage.....	4
§ 2 Bestandteile der Satzung .....	4
§ 3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
§ 4 Art der baulichen Nutzung.....	4
§ 5 Maß der baulichen Nutzung.....	4
§ 6 Höhe baulicher Anlagen .....	5
§ 7 Bauweise.....	6
§ 8 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	6
§ 9 Abstandsflächen .....	7
§ 10 Flächen für Nebenanlagen.....	7
§ 11 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude.....	7
§ 12 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind .....	7
§ 13 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	7
§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen .....	8
§ 15 Grünordnung .....	8
§ 16 Artenschutz.....	11
§ 17 Ausgleichsflächen.....	12
§ 18 Schallschutz .....	11
§ 19 Werbeanlagen.....	13
§ 20 Lichtimmissionen .....	13
§ 21 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO .....	14
§ 22 Einfriedungen .....	14
§ 23 Versiegelung.....	15
§ 24 Entwässerung.....	15

## **§ 1 Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Baugebiet „Strassäcker II“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, geändert zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

als Satzung aufgestellt.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Baugebiet „Strassäcker II“ besteht aus den textlichen Festsetzungen (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B), der Begründung (C) und dem Umweltbericht (D)

## **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 14.06.2021 in der Fassung vom 16.06.2021 dargestellt.

## **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

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

## **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen 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)

## **§ 6 Höhe baulicher Anlagen**

- (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 Geländeverlaufs abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.

- (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. 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)).

### **§ 7 Bauweise**

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

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

### **§ 8 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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 freizuhaltende 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) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

### **§ 9 Abstandsflächen**

Abstandsflächen gem. §6 Bayerische Bauordnung.

### **§ 10 Flächen für Nebenanlagen**

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.

### **§ 11 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude**

Allgemeines Wohngebiet:

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

Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

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

### **§ 12 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die Anbauverbotszone wird ab Fahrbahnrand der Staatsstraße 2165 mit 20.00 m festgelegt. Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Lärmschutzwall darf errichtet werden.

### **§ 13 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

#### **§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Anbauverbotszone sind unzulässig.  
Aufschüttungen für die Errichtung der Lärmschutzwalls sind zulässig.

#### **§ 15 Grünordnung**

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (2) Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 50 % der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen sind nicht zulässig. Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.
- (3) Auf öffentlichen Grünflächen sind die gem. Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze zu erhaltenden.
- (4) Entsprechend Planzeichnung sind auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße 4 Bäume und am Spielplatz 1 Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig verändert werden, die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- (5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 16 m<sup>3</sup> 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. 15 m<sup>2</sup>. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 16 m<sup>3</sup> unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen

herzustellen.

- (6) Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> 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).
- (7) Von diesen festgesetzten Bäumen ist in den gekennzeichneten Parzellen gem. Planzeichnung mindestens ein Laubbaum (kein Obstbaum) auf der straßenseitigen Grundstückshälfte zu pflanzen. Generell ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (8) Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Burglengenfeld einzureichen.
- (9) Der Lärmschutzwall ist unter Einhaltung der Abstandsflächen so weit wie möglich mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m. Es sind gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland mit Herkunftsnachweis zu verwenden, der die Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2013; Az.: L3-7372.5-1/3 erfüllt.
- (10) 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/](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/)
- (11) 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.

**Bäume 1. Ordnung**  
 (Verwendung von Sorten zulässig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

**Bäume 2. Ordnung**  
 (Verwendung von Sorten zulässig)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria agg.	Mehlbeere



Aufgestellt: .....  
 Fassung vom 16.06.2021

Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Obstbäume	Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	<b>Bäume 3. Ordnung</b>	
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Pyrus communis	Holz-Birne
		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		

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

(13) 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.

(14) 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.

### **§ 16 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.

**§ 17 Ausgleichsflächen**

- (1) Für den Eingriff durch das Baugebiet sind 2.564 m<sup>2</sup> Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen.
- (2) Nachweis der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans: Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsplan Straßäcker II – Ausgleich extern“ mit den dort nachgewiesenen Flächen auf der Sammelkompensationsfläche Greinspitze mit den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Der Ausgleichsplan vom ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen des Ausgleichsplan 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.

**§ 19 Schallschutz**

1. Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Lagen und Höhe entsprechend der nachfolgenden Koordinatenangaben (UTM ETRS89 (EU), geozentrisch, GRS80):

Rechtswert	Hochwert	Fußhöhe	Wallhöhe	Rechtswert	Hochwert	Fußhöhe	Wallhöhe
714573,49	5454530,20	348,52	352,52	714588,95	5454557,49	350,46	354,46
714569,12	5454551,64	348,72	352,72	714597,66	5454557,54	350,89	350,89
714573,36	5454556,87	349,11	353,11				

Aufgestellt: .....  
 Fassung vom 16.06.2021

2. Auf den Teilflächen 6 und 7 dürfen die Erdgeschoß-Fertig-Fußböden folgende Höhen in Meter über NHN nicht überschreiten:

Teilfläche 6: 355,23 m      Teilfläche 7: 352,63 m

Teilfläche 8: 350,47 m      Teilfläche 9: 350,19 m

3. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Fenster von Haupträumen auf den folgenden Teilflächen nicht an die nachfolgend aufgeführten Fassaden orientiert werden:

Teilfläche	Wohn- und Aufenthaltsräume		Schlafräume und Kinderzimmer	
			Erdgeschoß	West
6			1. Obergeschoß	
			Alle Geschoße	
7	1. Obergeschoß	West	Alle Geschoße	Nord
				Süd, West
8	Alle Geschoße	Süd, West	Alle Geschoße	Süd, West
9	Alle Geschoße	Nord, Süd, West	Alle Geschoße	Nord, Süd, West

Legende:

Die Geschossigkeit für die Berechnung der Lärmimmissionen an den Gebäuden (Oberkante Fensteröffnung bezogen auf die EFOK = Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) gilt dabei wie folgt:

Geschoß	Höhe in Meter (m)
EG	0,0 m – 2,8 m
1. OG	2,9 m – 6,0 m

4. Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Schallschnachweis gegen Außenlärm nach

DIN 4109-1:2018-01 hat nach dem Verfahren der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS-19 zu erfolgen. Dabei sind mindestens folgende Verkehrszahlen zugrunde zu legen:

Maßgebliche Verkehrsstärke Tag:  $m = 125,4$  Kfz/h

Maßgebliche Verkehrsstärke Nacht:  $m = 19,8$  Kfz/h

LKW-Anteil Tag:  $p1 = 4,4 \%$ ,  $p2 = 7,3 \%$ ,  $pKrad = 0 \%$

LKW-Anteil Nacht:  $p1 = 9,2 \%$ ,  $p2 = 11,0 \%$ ,  $pKrad = 0 \%$

Die Streckengeschwindigkeit ist von Norden bis zum Ortsschild mit  $v = 100$  km/h für PKW, Krad und  $80$  km/h für LKW und ab Ortsschild mit  $v = 50$  km/h für alle Kfz-Arten anzusetzen.

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

## **§ 20 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf im allgemeinen Wohngebiet  $0,50$  m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

## **§ 21 Lichtimmissionen**

- (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.

### **§ 22 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

- (1) Dächer  
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
- (2) Als Dachdeckungsmaterial sind rote (ziegelrot bis kaminrot), rotbraune bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- (3) Dachüberstände  
Der Dachüberstand wird Ortgang auf 30 cm und entlang der Traufe auf 50 cm beschränkt.
- (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.

### **§ 23 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.

## **§ 24 Versiegelung**

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m<sup>2</sup> 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 %

## **§ 24 Entwässerung**

Im Baugebiet soll ein Trennsystem vorgesehen werden.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Dafür muss eine Berechnung des Leistungsnetzes erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist über den geplanten Grünstreifen über die bewachsene Oberbodenzone zu versickern.

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

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

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation wird durch die zuständigen  
Versorgungsträger sichergestellt.



### **Hinweise zu den textlichen Festsetzungen**

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 herzustellen, 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 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.

#### 8. 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.

9. 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.

10. 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.
11. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.
12. 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.
13. 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.
- 14. Bezüglich der Begriffsbestimmung Vollgeschoss wird auf die Landesbauordnung verwiesen, sowie auf §20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO)
- 15. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastenträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.
- 16. Das Straßengrundstück der Staatsstraße darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.
- 17. Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- 18. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbare Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) ergeben, die auf das Baugebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als zumutbar hinzunehmen.
- 19. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.