

**ÄNDERUNG  
DES  
BEBAUUNGSPLANES  
"AM POSTWEG" (WÖLLAND) BA 1**

**STADT BURGLINGENFELD**

Als Satzung beschlossen am  
11.03.1998, Beschluß-Nr.280b.

Burglengenfeld, den 20.03.1998  
Stadt Burglengenfeld

gez.

DS

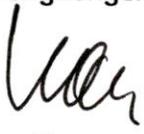
Heinz K a r g  
1. Bürgermeister

Planung:

Architektur-  
u. Planungsbüro  
HANEDER & KRAUS  
Marktplatz 21  
93133 Burglengenfeld  
Tel. 0 94 71 1 80 00

Burglengenfeld, den 06.10.1997

Die Übereinstimmung der vorstehenden  
Satzung mit dem Original wird bestätigt.  
Burglengenfeld, den 26.05.1998  
Stadt Burglengenfeld

  
Heinz K a r g  
1. Bürgermeister



# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## "AM POSTWEG" (WÖLLAND) BA 1

Verfahren nach BauBG			
Aufstellungsbeschuß			
Beteiligung Träger öffentl. Belange 4/1			
Bürgerbeteiligung 3/1			
Billigungsbeschuß			
Öffentliche Auslegung 3/2			
Satzungsbeschuß			
Genehmigung/Anzeige			

Für die Stadt Burglengenfeld: \_\_\_\_\_

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Änderung des genehmigten Bebauungsplanes hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung.

Änderung von Grundstücksgrößen und deren Bebauung.

### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet liegt am Ortsrand der Stadt Burglengenfeld in Richtung Augustenhof.

Es schließt im Westen an noch landwirtschaftliche Nutzflächen an, die in einem 2. Bauabschnitt erschlossen werden. Die nördliche Grenze bildet die Verlängerung der Richard-Wagner-Str., die südliche und östliche Begrenzung ergibt sich durch die Grenzen der an das Baugebiet anschließenden noch landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze hat das Baugebiet eine Größe von ca. 4,93 ha. Es wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der BauNVO festgelegt.

Das Gelände ist als leicht geneigt zu bezeichnen. Die Höhenlage liegt zwischen 400,00 NN und 413,00 NN. Bei evtl. auftretenden Hang- oder Schichtenwasser sind Unterkellerungen wasserdicht auszuführen.

### C. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 4,93 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

Geplant sind 50 freistehende Einfamilienhäuser, 1 Doppelhause, 6 Mehrfamilienhäuser und 1 Kindergarten. Die Bauweise erfolgt in E + D bzw. E + I + D.

Die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschoße gilt als Höchstgrenze.

Es sind bei den Einfamilien- und Doppelhäusern Doppelgaragen mit einer Mindestdiefe von 5,00 m zur öffentlichen Fläche vorgesehen.

Bei den Mehrfamilienhäusern werden Reihengaragen und Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Bei dem Geschäftshaus sind Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Zur Straße hin darf eine Einfriedung der Stellplätze nicht erfolgen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z. B. Schotter, Rasen, Kies, Pflaster (Natur- und Kunststein) Rasengittersteine). Die Versiegelung ist allgemein auf den nunabweisbaren Umfang zu beschränken. Sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme der Haupteerschließungsstraßen sollen nach Möglichkeit mit offener Oberfläche erstellt werden (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke).

Die vorgesehene Wohnbebauung soll den allgemeinen Wohnansprüchen dienen.

Die Tatsache, daß schon jetzt ein dringender Bedarf und eine sehr starke Nachfrage nach Wohnbebauung im vorgesehenen Baugebiet vorhanden ist, läßt erwarten, daß dieses innerhalb 2-3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut ist. Dann werden ca. 210 Personen in diesem Baugebiet wohnen.

Vom Bruttowohnbauland (3)	
entfallen demnach auf	
das Nettowohnbauland	81 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	19 %
	-----
	100 %

Wohndichte:

Bruttowohndichte	
(=Einwohner je ha Bruttowohnbaufläche)	42,60 E/ha
Nettowohnbaudichte	
(=Einwohner je ha Nettowohnbaufläche)	52,37 E/ha

Wohnungsdichte:

Bruttowohnungsdichte	
(= Wohneinheiten je ha Bruttowohnbaufläche)	14,20 WoE/ha
Nettowohnungsdichte	
(= Wohneinheiten je ha Nettowohnbauland)	17,46 WoE/ha

Mittlere Flächenzahlen:

Grundflächenzahl	(GrZm)	0,32
Geschoßflächenzahl	(GFZm)	0,54

Das Nettowohnbauland (Gesamtfläche alle Wohnbaugrundstücke) umfaßt (1)	4,01 ha
---	---------

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen (2) 0,78 ha

-----

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (3) (= Summe aus (1) und (2)) 4,79 ha

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen umfassen (4) 0,07 ha

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen (5) 0,07 ha

Die landwirtschaftliche Nutzfläche umfaßt (6) 0,00 ha

-----

Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (7) (= Summe aus (3), (4), (5) und (6)) 4,93 ha

=====

Von der Bruttowohnbaufläche (7) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 97,2 %

#### D. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht erforderlich, da das Baugebiet als ganzes bebaut wird.

## E. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt in konventioneller Weise durch befahrbare Straßen. Die Haupteerschließungsstraße soll 5,50 m breit mit einseitigem 2,00 m breiten Grün- bzw. Parkstreifen und 1,50 m breiten Bürgersteig werden.

Der Anschluß an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Augustenstraße und die Verlängerung der Richard-Wagner-Straße. Die innere verkehrstechnische Erschließung soll mit 4,50 bzw. 5,00 m breiten Straßen erfolgen und gewährt die Zufahrt zu allen Baugrundstücken.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Burglengenfeld gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über die zentrale städtische Kläranlage. Die Abwässer des geplanten Baugebietes werden dieser Anlage zugeführt.

Zur Wasserrückhaltung sind auf öffentlichen wie auch privaten Flächen entsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen wie Rückhaltebecken, wasserdurchlässige Beläge und Versickerungen. Das Dachablaufwasser ist nach Möglichkeit in einer dafür vorgesehenen Zisterne für die Verwendung zum Gießen des Gartens zu sammeln.

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Kreisebene, die auch für das Stadtgebiet Burglengenfeld Anschluß- und Benutzungszwang vorschreibt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas sowie Telefon erfolgt über die Anbindung an die bereits vorhandenen Leitungsnetze der Versorgungsunternehmen.

Aufgrund der geltenden Vorschriften für Abstände zu Stromleitungsüberspannungen wird im Zuge der Erschließung diese erdverkabelt.

#### F. Schallschutz

Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### G. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden im Rahmen einer Erschließungssatzung in Abstimmung mit der Stadt Burglengenfeld nach dem BauGB festgelegt.

#### H. Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzung

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist mit landwirtschaftstypischer Beeinträchtigung, wie Lärm und Gerüche zu rechnen.

Aufgestellt:

Burglengenfeld, den 06.10.1997

## Artenliste

- Acer campestre - Feldahorn  
Acer plantanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus laevigata agg. - Zweigriffeliger Weißdorn  
Crataegus monagyna agg. - Eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Malus sylvestris agg. - Wildapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Pyrus communis - Holzbirne  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur- Stieleiche  
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Heckenrose  
Rosa rubiginosa - Apfelrose  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Sorbus aria agg. - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## A. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

"Allgemeines Wohngebiet"

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 und die zulässige Geschoßflächenzahl bei E + D GFZ auf 0,8 und bei E + I + D auf 1,2 festgesetzt, soweit sich aus der Ausnutzung der Bauflächen keine geringeren Werte ergeben.

### 3. Bauweise

offen

### 4. Mindestgröße der Baugrundstücke

400 qm

### 5. Hauptgebäude

Ausführung:

auch in Holzbauweise möglich

Proportion:

Giebelseite: Traufseite = 4:5

Dachform:

Satteldach (Krüppelwalm- und Walmdach sind nicht zulässig)

Dachneigung: 38 - 45 °

Dachdeckung: Kleinteilige Dachelemente

Dachgauben: Satteldachgaube mit max. 1,0 qm Fensterfläche mit einem Abstand von 1/5 der Gebäudelänge von der Gebäudeaußenkante

Untergeordnete Gebäudeteile: Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Zwerchgiebel Erker, o.ä.) dürfen in ihrer Breite max ein Viertel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Dachüberstand: Ortgang: max. 0,30 m  
Traufe: max. 0,50 m

Wandhöhe: bei E + D max. 3,75 m,  
bei E + I + D max. 6,00 m,  
mit Kniestock, bergseits

Kniestock: bei E + D max. 0,75 m  
bei E + I + D max. 0,25 m  
(von OK Rohdecke bis UK Sparren aussen gemessen).

Fassade: Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Alle Fassaden sind in heller, zurückhaltender Farbgebung zu gestalten (gedeckte Erdtöne). Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.

Sockelhöhe:

bergseitig max. 0,25 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes.

Die Höhenlage des Gebäudes gegenüber der Straßenoberkante wird vom Landratsamt bzw. der Stadt Burglengenfeld festgelegt.

#### 6. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

Wandhöhe im Mittel nicht über 3,00 m

An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen eine Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> und einer Länge von 8,00 m maximal aufweisen.

An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbauende dem Vorbauenden anzupassen hat.

#### 7. Bestandschutz

Änderungen am derzeitigen Baubestand werden durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht unmittelbar erforderlich.

Bei baulichen Veränderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Tiefe der Abstandsflächen bemißt sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

## 8. Umweltschutz/Naturschutz

Eine Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft ist zu gewährleisten.

Eine Artenliste der zu verwendenden, heimischen, standortgerechten Laubgehölze liegt bei. Es besteht Pflanzgebot.

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

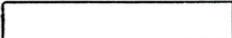
### 1. Bauliche Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
II	zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
III	zulässig 3 Vollgeschosse GRZ = 0,4, GFZ = 1,2
E+D	Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau
E+I+D	Erdgeschoß + Obergschoß + Dachgeschoßausbau

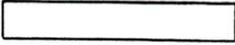
### 2. Bauweise

-----	Baugrenze
—————	Baulinie
.SD	Satteldach

### 3. Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
—————	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

#### 4. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Pflanzgebot - Einzelbaum auf öffentlichen Grund (standortgebunden)



Pflanzgebot - Einzelbaum auf Privatgrund (nicht standortgebunden)

#### 5. Sonstige Festsetzungen



Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen (Mindesttiefe 6,00 m)



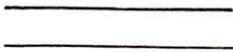
Flächen für Garagen  
Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Sichtdreieck (Einfriedungen nicht höher als 1,00 m und Bäume mit einem Astansatz ab mind. 2,50 m)



landwirtschaftliche Nutzfläche



Grundstückseinfriedung Höhe max. 1,00 m (incl. Sockel Höhe 20 cm) in ländlicher Ausführung.

Im Bereich von vorhandenen 20 kV Freileitungen und der zugehörigen je 8,0 m Sicherheitszone der Energieversorgung Ostbayern AG ist diese über alle Vorhaben zu informieren.

Bei Einsatz von größeren Baugeräten sind Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung auf weniger als 3 m an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden.

### C. Planliche Hinweise

#### 1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

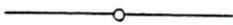


Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung.

⑤

Parzellennummer

#### 2. Kartenzeichen der bayer. Flurkarten



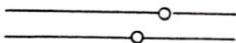
Flurstücksgrenze mit Grenzstein



best. Wohngebäude



best. Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)



abgemarkter Weg

612

Flurstücksnummer

# Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Postweg BA I“

1. Aufstellungsbeschuß des Stadtrates am 29.09.1997, Beschuß Nr. 221 (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 08.10.1997 (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.10.1997 – 18.11.1997, ortsüblich bekanntgemacht am 08.10.1997
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.10.1997
5. Billigungs- und Auslegungsbeschuß vom 10.12.1997, Beschuß Nr. 254 gem. § 3 Abs. 2 BauGB
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 17.12.1997 (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 18.12.1997
8. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 30.12.1997 – 02.02.1998
9. Beschlußmäßige Prüfung der Bedenken und Anregungen durch Stadtrat mit Beschuß vom 11.03.1998, Beschuß Nr. 280a
10. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB vom 11.03.1998, Beschuß Nr. 280b
11. Ausfertigung der Satzung am 20.03.1998
12. Ortsübliche Bekanntmachung am 23.03.1998
13. Vorlage des Bebauungsplanes an das Landratsamt Schwandorf mit Schreiben vom 27.05.1998

Burglengenfeld, den 27.05.1998  
Stadt Burglengenfeld



Heinz K a r g  
1. Bürgermeister



*Rechtskraft unterlegen  
F. Andlauer*

**Satzung der Stadt Burglengenfeld über die Änderung des  
Bebauungsplanes „Am Postweg BA I“  
vom 20.03.1998**

Gem. § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, erläßt die Stadt Burglengenfeld folgende Satzung über die verbindliche Änderung des Bebauungsplanes „Am Postweg BA I“:

**§ 1**

Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.1997 wird als Satzung beschlossen.

**§ 2**

Der Bebauungsplan mit der Begründung sowie den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen und den zeichnerischen Erläuterungen ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Burglengenfeld, den 20.03.1998  
Stadt Burglengenfeld

gez.

DS

Heinz K a r g  
1. Bürgermeister

Die Übereinstimmung der vorstehenden Satzung mit dem Original wird bestätigt:

Burglengenfeld, den 29.04.1998  
Stadt Burglengenfeld

*Heinz Karg*

Heinz K a r g  
1. Bürgermeister



VGH-Akt Nr.

*22* CE 06 . 2529

Beiakt-Nr. *5*

## Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung der Stadt Burglengenfeld über die Änderung des Bebauungsplanes „Am Postweg“ BA I“ vom 20.03.1998 wurde am 23.03.1998 im Rathaus Burglengenfeld zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 25.03.1998 angeheftet und am 28.04.1998 wieder abgenommen.

Burglengenfeld, den 29.04.1998  
Stadt Burglengenfeld



Heinz K a r g  
1. Bürgermeister

