

BEBAUUNGSPLAN "AM POSTWEG" (WÖLLAND) BA 1

STADT BURGLINGENFELD

BEGRÜNDUNG

Änderung in folgenden Punkten:

- C. Geplante bauliche Nutzung
Stellplätze und Garagenzufahrten
- E. Erschließung
Wasserrückhaltung
- 5. Sonstige Festsetzungen
Freileitungen der OBAG

Nichtgeltendmachung von
Rechtsverletzungen mit Bescheid
des Landratsamtes Schwandorf
vom 28.02.1997 Nr. 240-B-119-23/FLP-119-01

Planung:

Architektur-
u. Planungsbüro
HANEDER & KRAUS
Marktplatz 21
93187 Burglengenfeld
Tel. 0 94 71 / 89 00

Burglengenfeld, den 30.01.1997

geändert:
Burglengenfeld, den 21.05.1997

BEBAUUNGSPLAN
"AM POSTWEG" (WÖLLAND) BA 1

STADT BURGLINGENFELD

BEGRÜNDUNG

Planung:

Architektur-
u. Planungsbüro
HANEKER & KRAUS
Mühlentplatz 21
97126 Burglengenfeld
Tel. 0 94 71 / 89 00

Burglengenfeld, den 30.01.1997

geändert:
Burglengenfeld, den 21.05.1997

B E B A U U N G S P L A N

"A M P O S T W E G" (W Ö L L A N D) B A 1

Verfahren nach BauBG

Aufstellungsbeschluß

Beteiligung Träger öffentl. Belange 4/1

Bürgerbeteiligung 3/1

Billigungsbeschluß

Öffentliche Auslegung 3/2

Satzungsbeschluß

Genehmigung/Anzeige

Für die Stadt Burglengenfeld:

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 8, Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Burglengenfeld stellt gemäß § 8, Abs. 3 den Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan auf (Parallelverfahren). Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Das Gebiet wird jedoch planungsrechtlich im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauGB ausgewiesen werden. Da nach wie vor eine rege Nachfrage nach Baulandgrundstücken besteht wird dieser Bebauungsplan aufgestellt, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes gewährleistet.

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. 4,9 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. 4,9 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

Geplant sind 42 freistehende Einfamilienhäuser, 6 Doppelhäuser, 8 Mehrfamilienhäuser, 1 Geschäftshaus 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 Mindestdtiefe 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. 240 Personen in diesem Baugebiet wohnen.

Vom Bruttowohnbauland (3)	
entfallen demnach auf	
das Nettowohnbauland	79 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	21 %

	100 %

Wohndichte:

Bruttowohndichte	
(=Einwohner je ha Bruttowohnbaufläche)	59,00 E/ha

Nettowohnbaudichte	
(=Einwohner je ha Nettowohnbaufläche)	62,18 E/ha

Wohnungsdichte:

Bruttowohnungsdichte	
(= Wohneinheiten je ha Bruttowohnbaufläche)	17,55 WoE/ha

Nettowohnungsdichte	
(= Wohneinheiten je ha Nettowohnbauland)	22,40 WoE/ha

Mittlere Flächenzahlen:

Grundflächenzahl	(GrZm)	0,32
------------------	--------	------

Geschoßflächenzahl	(GFZm)	0,54
--------------------	--------	------

Das Nettowohnbauland (Gesamtfläche alle Wohnbaugrundstücke) umfaßt (1)	4,07 ha
---	---------

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen (2)	0,69 ha

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (3) (= Summe aus (1) und (2))	4,76 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))	4,90 ha
	=====
Von der Bruttowohnbaufläche (7) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3)	99,7 %

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 30.01.1997

u. Planungsbüro
HANEDER & KRAUS
Marktplatz 21
93133 Burglengenfeld
Tel. 0 94 71 89 90
geändert:
Burglengenfeld, den 21.05.1997

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

340 m²

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 m ² Fensterfläche im inneren Drittel der Dachfläche.
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
Traufhöhe:	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.

Traufhöhe im Mittel nicht über 3,00 m

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

zulässig 3 Vollgeschosse

GRZ = 0,4, GFZ = 1,2

Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau

Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoßausbau

2. Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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.

Parzellennummer

2. Kartenzeichen der bayer. Flurkarten

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

best. Wohngebäude

best. Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

abgemarkter Weg

Flurstücksnummer