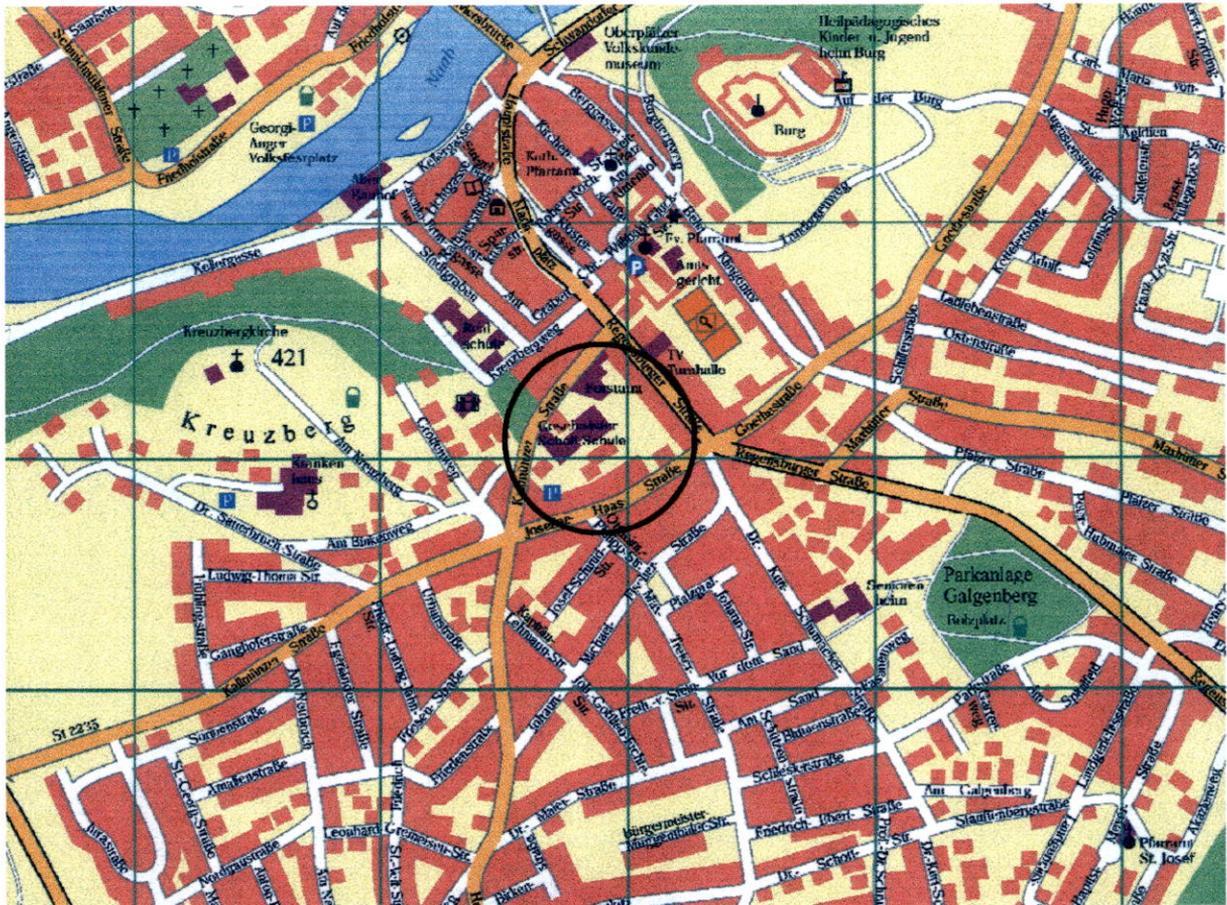


# BEBAUUNGSPLAN

## Baugebiet „Altes Volksschulgelände“ Änderung BA I



### Stadt Burglengenfeld



Burglengenfeld, den 10.02.2005

1. Bürgermeister  
Heinz Karg

Theo Preihsl

**Bebauungsplan Änderung  
der Stadt Burglengenfeld**

**„Altes Volksschulgelände“**

**- BA I -**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Stadt Burglengenfeld folgende

**SATZUNG**

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 10.02.2005 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 10.02.2005 dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

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 als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

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

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der hierfür bezeichneten Fläche errichtet werden (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Sämtliche Stellplätze und die Flächen vor Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Carports sind nur in wasserdurchlässigem Ausbau zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden  
Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten

- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten.

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

- (1) Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.
- (2) Es gelten die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

- (1) Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe, zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen.
- (2) Die Höhenlage der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) wird im Baugenehmigungsverfahren mit 0,20 bis 0,40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnitts- bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt. Maßgeblich ist die Entfernung der Hauptgebäude zur Erschließungsstraße.
- (3) Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und den natürlichen, oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Gelände sind durch Böschungen herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist dabei zu berücksichtigen.
- (4) Der künftige Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist den Nachbargrundstücken anzupassen.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone, zulässig. Sie dürfen 0,5 m<sup>2</sup> der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.
- (4) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

(1) Dächer

Bei E+II sind die Hauptgebäude mit Satteldächern/ Pultdächern mit einer Dachneigung von 5° - 20° und Walmdächern auszuführen.

Dächer der Nebengebäude: zulässig sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 ° bis 20 °.

Siehe auch dazu die Regelquerschnitte der Planzeichnung.

Für Carports in filigraner Bauweise sind Pult- und Flachdächer zulässig, gilt auch für Nebengebäude.

Die Wandhöhe von Nebengebäuden wird auf 3,00 m im Mittel festgelegt.

Bei Grenzbebauung ist die Dachform und die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.

Bei E+II sind Dachüberstände zulässig am Ortgang bis 0,60 m und an der Traufe bis 1,00 m

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

1. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung einfügen.
2. Dachgauben oder liegende Dachfenster müssen am Ortgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben und mindestens 80 cm unter dem Hauptfirst ansetzen. Dachgauben und liegende Dachfenster dürfen innerhalb einer Dachfläche kombiniert werden.
3. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

(3) Außenwände

1. Die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Ausnahmsweise ist die Verwendung von Holzverschalung im Rahmen einer architektonischen Gliederung der Gebäude zulässig. Ornamentputze sind unzulässig. Holzhäuser sind zulässig.
2. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,30 m über Gelände nicht überschreiten. Bei fallendem Gelände ist der Sockelabsatz dem Gelände folgend auszuführen.
3. Grelle Außenfarben sind unzulässig.

4. Begrünte Dächer sind zulässig.  
Allseits verglaste Wintergärten und Glasanbauten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.  
Anstelle von Garagen sind auch offene und bedachte Pergolen möglich.
5. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.  
Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.

#### § 12 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m hohe Zäune einschl. eines maximal 20 cm hohen Beton- oder Granitsockels zulässig.  
Die Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur mit Laubgehölzhecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m).

#### § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Burglengenfeld, 10.02.2005

**Stadt Burglengenfeld**

---

Heinz Karg

1. Bürgermeister

### Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:  
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.  
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
7. Maßentnahme  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
8. Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.  
Vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft wurde der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für die Regenwasserversickerung liefert. Dieser ist kostenlos zu beziehen über  

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf  
 Dettenstrasse 20  
 94469 Deggendorf  
 Tel. 0991/2504-0  
 Fax 0991/2504-200  
 E-mail [info@wwa-deg.bayern.de](mailto:info@wwa-deg.bayern.de)  
 Internet <http://www.bayern.de/wwa-deg>
9. Wir weisen auf die wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwässern in Karstgebieten hin. Eine Versickerung ist nur als Muldenversickerung über eine belebte Bodenzone zulässig (vgl. LfW-Merkblatt 4.4/20, Anlage 2) siehe Schemazeichnung

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur Bebauungsplan- Änderung  
der Stadt Burglengenfeld

**„Altes Volksschulgelände“**

**Bauabschnitt I**

## 1. Lage und Bestandssituation

Das ca. 0,79 ha große Plangebiet an der Staatsstraße St 2235 ist derzeit eine Baulücke der alten Hauptschule bzw. des ehem. Hallenbades.

Das Plangebiet ist im Dreieck der Kallmünzer-, Regensburger- und Josefine-Haas-Straße eingeschlossen und liegt auf Höhe ca.370 müNN.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft des Grundstückseigentümers, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnhausgrundstücken zu leisten.

Die Umwidmung dieser Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	0,79 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,14 ha
Allgemeines Wohngebiet:	0,59 ha
Anzahl der Bauparzellen:	12

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung notwendig ist.

Die Höhenentwicklung E +II orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

### 3.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Staatsstraße St 2235 (Kallmünzer Straße).

Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadt gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft wurde der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für die Regenwasserversickerung liefert.

### 3.5 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Burglengelfeld plant zur weiteren Deckung des Bedarfs an Flächen für Wohnbebauung die Ausweisung von Bauflächen für die Wohnnutzung im Bereich der aufgelassenen Hauptschule, bzw. des ehemaligen Hallenbades an der Kallmünzer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.396 m<sup>2</sup>.

4. Anwendung der naturschutzrelevanten Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bzw. Berücksichtigung der umweltschützerischen Belange in der Abwägung nach BauGB

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung führt die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts ohne Zulassung weiterer Versiegelung zu keiner Ausgleichspflicht (S. 4 des Leitfadens). Da im Geltungsbereich derzeit sehr hohe Versiegelungsgrade kennzeichnend sind – im Zuge der Neubebauung wird der Versiegelungsgrad sogar deutlich geringer sein - ergibt sich dementsprechend für die Baugebietsausweisung keine Verpflichtung zu Ausgleich/Ersatz.

5. Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Die wasserwirtschaftlichen Vorschriften zur Versickerung von Oberflächenwässern in Karstgebieten müssen beachtet werden.

Wir weisen auf die wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwässern in Karstgebieten hin. Eine Versickerung ist nur als Muldenversickerung über eine belebte Bodenzone zulässig (vgl. LfW-Merkblatt 4.4/20, Anlage 2) siehe Schemazeichnung.

6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Grundstückseigentümers. Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 10.02.2005

**Preihsl und Schwan**  
**Beraten + Planen im Bauwesen**  
**Kreuzbergweg 1 A**  
**93133 Burglengenfeld**

.....  
Theo Preihsl

Satzungsbeschluss der Stadt Burglengenfeld vom: 07.12.2004

Burglengenfeld, 10.02.2005

**STADT BURGLENGENFELD**

---

Heinz Karg  
1. Bürgermeister



**FLÄCHENERMITTLUNG**

**Grundstücksflächen:**

[1]	547	m <sup>2</sup>	[7]	389	m <sup>2</sup>
[2]	564	m <sup>2</sup>	[7a]	463	m <sup>2</sup>
[3]	729	m <sup>2</sup>	[8]	372	m <sup>2</sup>
[4]	562	m <sup>2</sup>	[8a]	451	m <sup>2</sup>
[5]	533	m <sup>2</sup>	[9]	372	m <sup>2</sup>
[6]	532	m <sup>2</sup>	[9a]	469	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche aller Grundstücke:</b>				<b>5.983</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Verkehrsflächen**

**Mehrzweckstreifen:**

öffentliche Stellflächen	196	m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	62	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>258</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Fahrbahn:**

befestigte Wendefläche	47	m <sup>2</sup>
Fahrbahn	1366	m <sup>2</sup>
öffentliche Grundfläche	139	m <sup>2</sup>
private Zufahrtsfläche (bei befestigter Fläche)	64	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>1.616</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Gesamtfläche Baugebiet: 7.857 m<sup>2</sup>**

**Anbindung an die Kallmünzer Str. (ca. 20 m<sup>2</sup>) 7.877 m<sup>2</sup>**

**Bei den angegebenen Grundstücksgrößen handelt es sich um zirka-Größen aufgrund der Entwurfsplanung vom 10.02.2005. Die exakten Größen werden vom Vermessungsamt im Zuge der Vermessung ermittelt.**

**Aufgestellt: Burglengenfeld, 10.02.2005**

## **Bekanntmachung**

### **Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan „Alte Volksschule, Bauabschnitt I“**

Das Landratsamt Schwandorf hat mit Bescheid vom 18. Juni 2003, Az.: 5.5-FLP119-01/13, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Baugebietes „Alte Volksschule, Bauabschnitt I“ genehmigt.

Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 10.05.2001 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Alte Volksschule, Bauabschnitt I“ in der Fassung vom 15.03.2001, gefertigt vom Architekturbüro Gierstorfer, Köstlbacher, Miczka, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzung liegt im Rathaus der Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2-6, Zi.-Nr. 7 und 8, während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme aus. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 und § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB der Bebauungsplan in Kraft.

Burglengenfeld, den 25.06.2003

Stadt Burglengenfeld,  
Heinz Karg, 1. Bürgermeister