

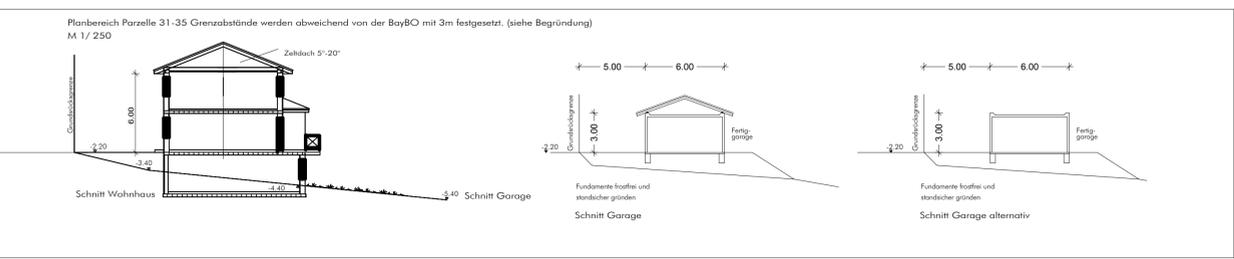
Baugrenze geändert unter Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan vom 30.03.2004

WA	○
I	E E+D E+I
0.40	0.60

Baugrenze geändert unter Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan vom 30.03.2004

**4. vereinfachte Änderung Änderungen:**  
 - Baugrenze Parzelle 2a geändert  
 - Änderung der Anzahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse auf 1  
 - Walmdächer werden zugelassen

Gemeinde und Gemarkung Burglengenfeld



## A. Festsetzungen

### 1. Grenzen

- Grenze des Bebauungsplan vom 01.08.2007
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

### 2. Art der Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäss §04 BauNVO

### 3. Mass der Baulichen Nutzung

- 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

Wohngebäude in E - Bauweise, zulässige Wandhöhe (strassenseitig) an der Traufseite maximal 4.50 m die Wandhöhe wird bestimmt gemäss Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO (siehe Schnitt E)

Wohngebäude in E + I - Bauweise, zulässige Wandhöhe (strassenseitig) an der Traufseite maximal 6.00 m die Wandhöhe wird bestimmt gemäss Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO (siehe Schnitt B; C; D)

Wohngebäude in E + D - Bauweise  
 Wandhöhe (strassenseitig) an der Traufseite maximal 4.50 m die Wandhöhe wird bestimmt gemäss Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO (siehe Schnitt A)

Aufschüttungen oder Grabungen sind bis maximal 0.80 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist massgebend für die Bestimmung der Wandhöhen Stützmauern sind unzulässig Die Abstandsflächen werden in Bezug auf das natürliche Gelände bestimmt.

I Zahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse bei Doppel - und Einzelhäuser mit Pultdächern und flachgeneigten Satteldächern, Zeldächern, Walmdächern (Schnitte B;C;D;E)

I Zahl der zwingend vorgeschriebenen Geschosse bei Doppel - und Einzelhäuser mit Satteldächern 38°-48° Dachneigung (Schnitt A)

### 4. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise

### 5. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

### 6. Dächer der Hauptgebäude

Bei I (E) sind Satteldächer mit Dachneigungen von 38° - 48°, WD, ZD, PD von 10°-20° zulässig

Bei I (E + D) sind Satteldächer mit Dachneigungen von 38° - 48° zulässig

Bei II (E+I) sind Pultdächer mit Dachneigungen von 5° - 20°, sowie Satteldächer, Zeldächer und Walmdächer mit Dachneigungen von 10° - 20° zulässig.

Bei Wohngebäuden mit Satteldächern mit einer Neigung von 38°-48° sind als Dachaufbauten je Gebäudeseite bei Einzelhäusern bis zu zwei Schleppe - oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf maximal 1.50 m betragen. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig

### 7. Höhenlage

Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfussbodenoberkante) wird im Baugenehmigungsverfahren mit 0.20 m - 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. der Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.

## 8. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Wandhöhe gemäss Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel hangseits nicht mehr als 3.00 m (Schnittpunkt Wand Dachhaut) betragen und taleits nicht mehr als 3.50 m Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° bzw. 10° - 20° zu errichten, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 15° oder Zelt-/Walmdächer von 10°-20° Carports sind generell zugelassen. Garagen mit Flachdächer sind generell zulässig.

## 9. Einfriedungen

Strassenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1.00 m hohe Zäune zulässig. Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig

## 10. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche Wohnwege 30 Km/h
- öffentliche Stellplätze
- Pflasterfläche im Kreuzungsbereich
- private Stellplätze

## 10. Grünordnung

- öffentliche Grünfläche

## B. Hinweise

### Schallschutz

siehe textliche Festsetzungen

- vorgeschlagene Firstrichtung
- Flurstücksnummern
- Parzellennummer
- Grundstücksfläche
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- bestehende Gebäude
- oberirdische 110 KV Leitung

## Nutzungsschablone

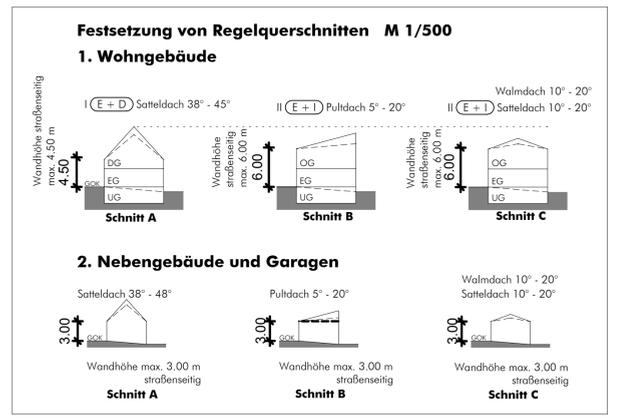
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER ZWINGEND VORGESCHRIEBENEN GESCHOSSE	GEBAUDETYP
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

## C. Grünordnung

- Bäume auf öffentlichen Flächen zu pflanzen
- Bäume auf privaten Grünflächen zu pflanzen

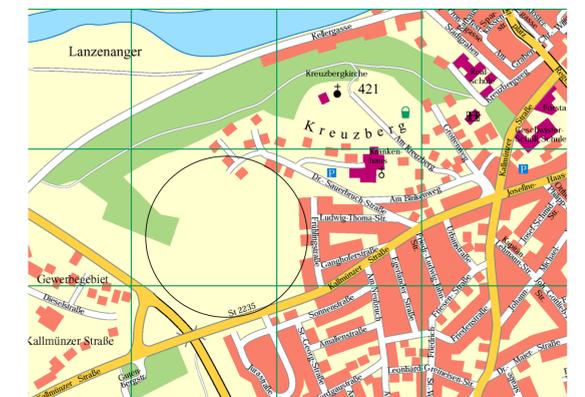
## Verfahrensablauf:

- Beschluß der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB
- Beschluß der Stadt über die Billigung des Bebauungsplanes
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt als Satzung gemäß § 10 BauGB
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch das LA Schwandorf - entfällt
- Ort und Zeitpunkt der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich 1./2./3./4. Änderung  
 "Baugebiet Am Kreuzberg"  
 4. vereinfachtes Änderungsverfahren  
 Teilbereich "A" M1:1000



Stadt Burglengenfeld

Burglengenfeld  
 Burglengenfeld, den

Landschaftsarchitekt Franz Rembold

PREIHL SCHWAN

Preihsl und Schwann Architekten  
 Datum: 17.08.2007  
 Projekt: Bebauungsplan Kreuzberg  
 Blatt: 49 - 3