

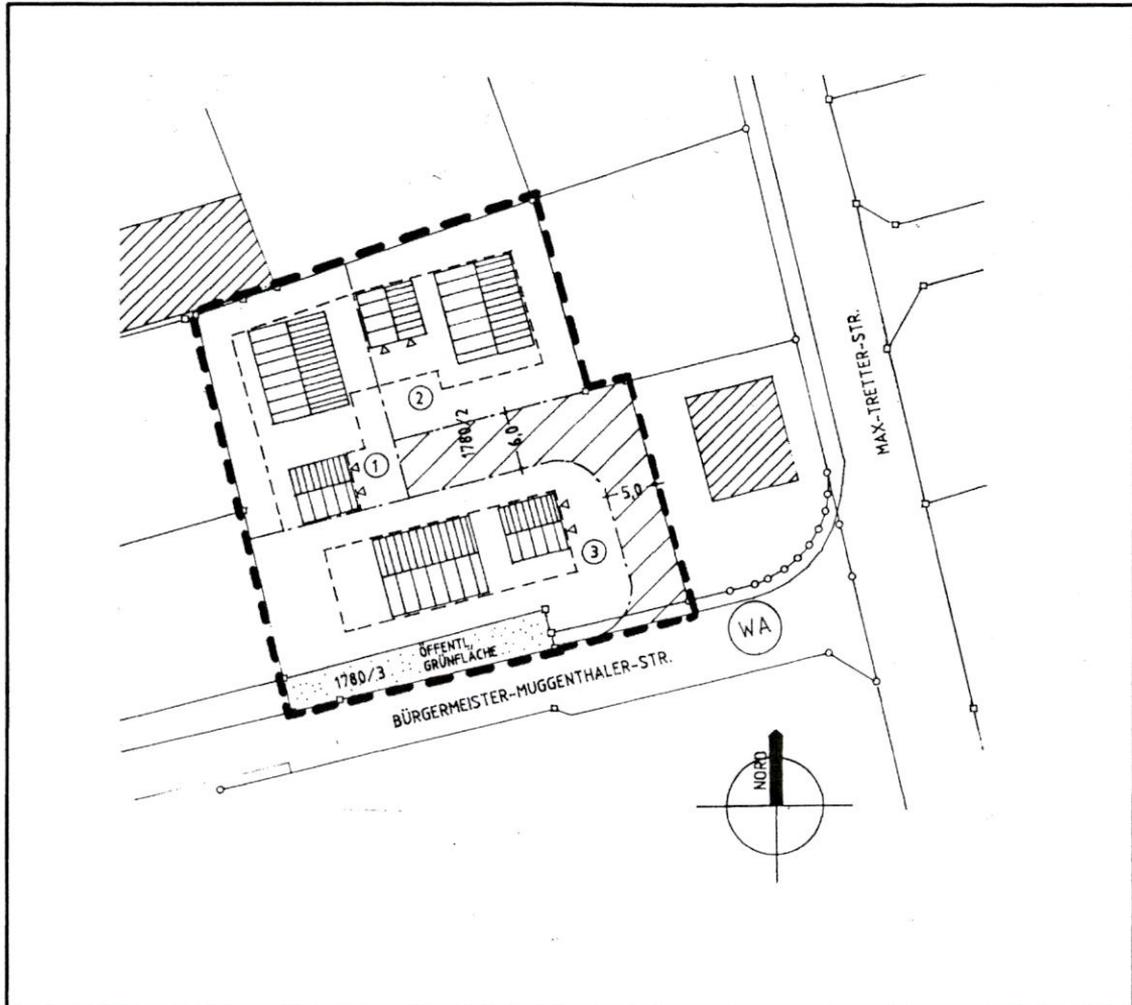
STADT BURGLENGENFELD

Stadt Burglengenberg
Eingang am

12. Jun 2006

Bebauungsplanänderung

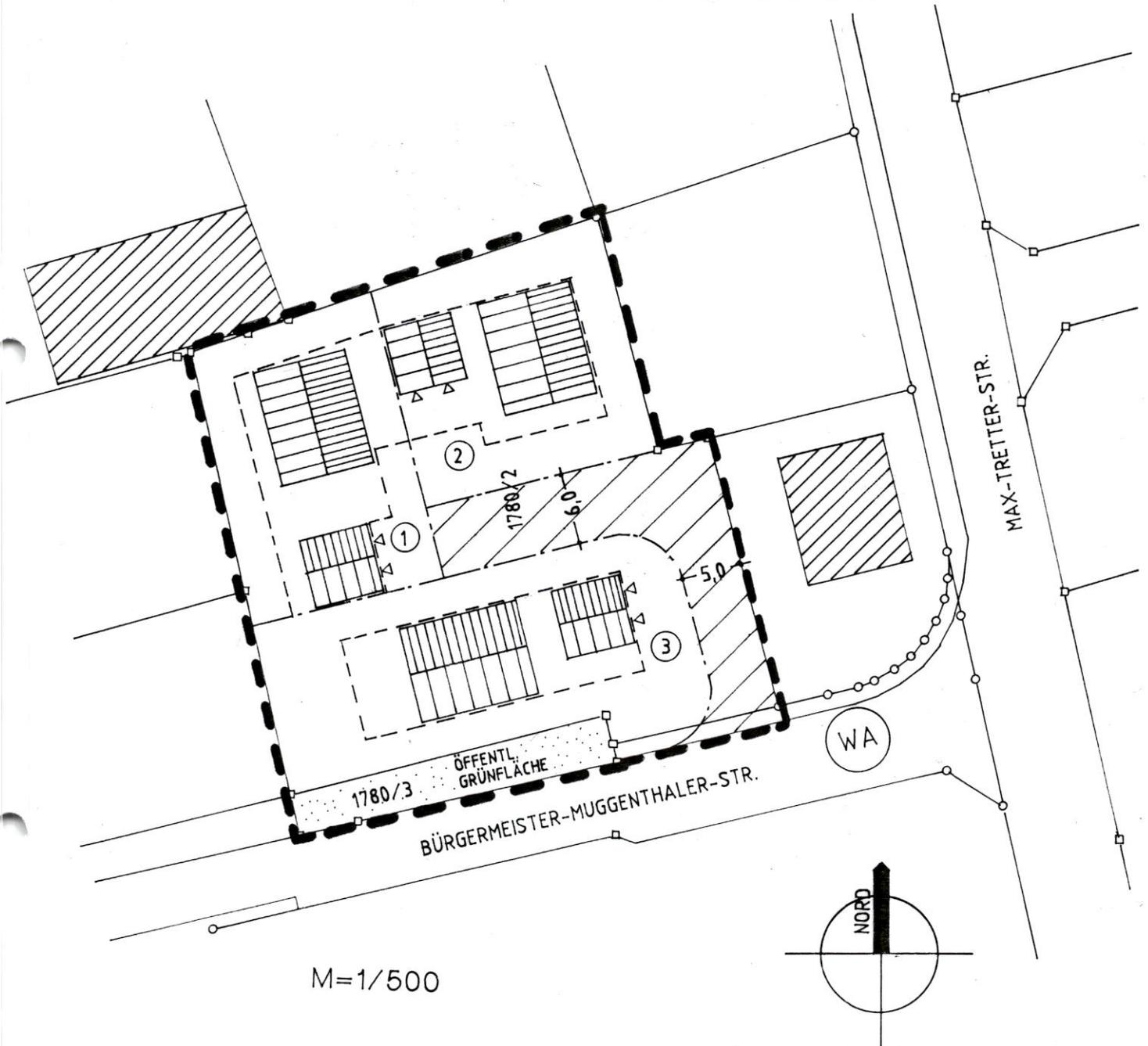
Max-Tretter-Straße / Bürgermeister-Muggenthaler-Straße



Datum: 01.06.2006

Kernhaus GmbH Regensburg
Nußberger Str. 6 - 6b
93059 Regensburg
T. 0941 / 640 920 F. 0941 / 640 9220

STADT BURGLENGENFELD
BAUGEBIET
MAX-TRETTNER-STR. ECKE ZUR
BÜRGERMEISTER-MUGGENTHALER-STR.



DATUM: 01.06.2006

Kernhaus GmbH Regensburg
Nußberger Str. 6 - 6b
93059 Regensburg
T. 0941 / 640 920 F. 0941 / 640 9220

Änderung des Bebauungsplanes Stadt Burglengenfeld
Max-Tretter-Straße Ecke zur Bürgermeister-Muggenthaler-Straße

Festsetzung Planzeichen

Bauliche Nutzung (Art der Nutzung)



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

< 0,50 max Geschoßflächenzahl

< 0,40 max Grundflächenzahl

I + D Gebäude mit 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß

Bauweise, Grenzlinien

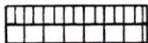
SD Satteldach

PD Pultdach

KWD Krüppelwalmdach

--- Baugrenze

--- Baulinie



Firstrichtung der geplanten Gebäude



Bestehende Gebäude

--- Neue Grundstücksgrenze

--- Bestehende Grundstücksgrenze

--- Grenze des Geltungsbereiches

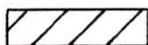


Parzellennummer

—○— Bestehender Grenzpunkt

1000/4 Flurstücksnummer

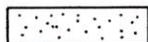
Verkehrsflächen



Verkehrsfläche Zone 30



Einfahrt, Garagenzufahrt



öffentliche Grünfläche

Änderung des Bebauungsplanes Stadt Burglengenfeld
Max-Tretter-Straße Ecke zur Bürgermeister-Muggenthaler-Straße

1/ **Allgemeine Angaben**

Lage im Stadtgebiet, Nutzung

Das Bebauungsgebiet liegt in Burglengenfeld im Bereich Max-Tretter-Straße / Ecke / Bürgermeister-Muggenthaler-Straße.

Im Bereich der geänderten Bebauungsplanfläche werden 3 Parzellen entstehen, welche privat über eine Stichstraße erschlossen werden. (Zufahrt von der Bürgermeister-Muggenthaler-Str.).

Die einzelnen Parzellen werden mit Einfamilienhausbebauung als Einzelhäuser mit Doppelgaragen ausgewiesen.

1/1	Flächen:	Parzelle 1	ca. 384 m ²
		Parzelle 2	ca. 400 m ²
		Parzelle 3	ca. 540 m ²

Gesamtfläche des Baugebietes einschl. Verkehrswege etc.: 1.572 m²

- 1/2 Flurnummer: Die Flurnummer der Gesamtfläche lautet 1780 / 2
Im südlichen Bereich auf der Flurnummer 1780/3 ist eine bestehende öffentliche Grünfläche angelegt.

Das Gelände ist relativ eben, es steigt von Süden nach Norden nur leicht an.

2/ **Bauliche Nutzung**

Das Baugebiet wird als WA : "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

3/ **Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Geländes erfolgt über die bereits bestehende Bürgermeister-Muggenthaler-Straße.

Die innere Erschließung erfolgt als private Erschließung über die neue Planstraße, welche als Sackgasse im Baugebiet endet. Die Planstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich mit Tempo-Zone-30 gebaut.

4/ **Grundlagen / Ziel**

Grundlage des Bebauungsplanes ist die Flurkarte sowie die zeichnerische Darstellung des Liegenschaftskatasters (digitale Flurkarte) unter Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Schließung der Baulücke im Bereich der Bürgermeister-Muggenthaler-Straße mit Wohnbebauung.

**Änderung des Bebauungsplanes Stadt Burglengenfeld
Max-Tretter-Straße Ecke zur Bürgermeister-Muggenthaler-Straße**

4/ Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

4/1 Art der Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

4/2 Bauweise

Gemäß der Planzeichnung wird eine offene Bauweise vorgegeben. (§22, Abs.2, Bau NVO)
Ausnutzung E + D

4/3 Gebäude Hauptbaukörper

Ausführung als Einzelgebäude.

- Dachform: Dachneigung 30 - 48 Grad
Ausführung als Satteldach, Pultdach, Walmdach.
Bei Vorbauten, Vordächern sind geringere Dachneigungen zulässig.
- Kniestock: Maximale Kniestockhöhe 1,0 m
Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke Dachgeschoß gemessen an der Aussenkante der Umfassungsmauer bis Unterkante des Sparrens.
- Firstrichtung: Einzuhaltende Firstrichtung : Siehe Planzeichnung
- Dachgauben: Die Summe der Länge der Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Maximale Einzelgaubenlänge 2,0 m.
Dachdeckung hat in Form und Farbe dem Hauptdach zu entsprechen.
Die Gauben sollen im inneren Drittel der Dachfläche liegen.
Zugelassen sind Satteldachgauben, außerdem Segmentdachgauben und Flachdachgauben.
Nicht zulässig sind Dacheinschnitte (Negativgauben) und die Anordnung von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzbodenbereich)
- Dachziegel: Farbgebung naturrot, braun oder anthrazit.
- Zwerggiebel: Sind zulässig bis max. 1/3 der Länge des Gebäudes und sollen im inneren Drittel der Dachfläche liegen.
Sie müssen bündig aus der Umfassungswand des Hauptgebäudes hochgeführt werden.
- Fassaden: Es soll als Wandbeschichtung im Aussenbereich Putz ohne unruhige Struktur gewählt werden. Holzverschalungen zB. bei Nebengebäuden sind zulässig.

4/4 EG-Fußboden

Fertige Fußbodenoberkante EG (FFOK-EG) maximal 40 cm über der Fahrhahnoberkante (Planstraße) im Zugangsbereich des Hauses.

4/5 Garagen, Carports und Nebengebäude

- Dachform: als Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach
- Dachneigung: Satteldach 30 - 48 Grad, Pultdach 15 - 30 Grad.
- Grenzgaragen: mittlere, traufseitige Wandhöhe max. 3,0 m über Gelände.
Bebaute Grenzlänge max. 8,0 m, Ansonsten gelten die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich Grenzbebauung.
Beim winkelligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach der Garage bzw. des Nebengebäudes in die Hauptdachfläche des Wohnhauses "einzuschiffen".

Bei der Errichtung von Nebengebäuden und Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Wandhöhe, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial an das an dieser Grenze bereits bestehende Gebäude anzupassen.
Wohnraumnutzung im Dachraum der Garage ist zugelassen wenn die Garage direkt mit dem Hauptgebäude verbunden ist, und die Garage keine Grenzbebauung aufweist.
Wohnraumnutzung bei Grenzgaragen ist nicht zulässig.

**Änderung des Bebauungsplanes Stadt Burglengenfeld
Max-Tretter-Straße Ecke zur Bürgermeister-Muggenthaler-Straße**

- 4/6 Stellplätze**
Je Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
Private befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Pflasterflächen sind auf Splittbett zu legen. Betonunterbauten sollen vermieden werden.
- 4/7 Abstandsflächen**
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung §6 und 7 BayBO.
- 4/8 Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe als Hanichel- oder Holzlattenzaun zu erstellen. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis 1,20 m über Geländeoberkante zugelassen. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Zaunhinterpflanzung mit heimischen Gehölzen sind zulässig. Wuchshöhe entsprechend der BayBO.
Im Bereich der Sichtdreiecke der Planstraßeneinmündung zur Bürgermeister-Muggenthaler-Straße darf die Höhe der Einfriedung/Bepflanzung maximal 1,0 m betragen.
- 4/9 Werbeanlagen**
Im Bereich des Erdgeschosses ist die Anbringung von Werbetafeln zulässig bis max. 1,0 m² auf einer Fassadenseite. (nach BayBO Art.63).
Angebrachte Werbung darf das allgemeine Ortsbild nicht stören.
Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- 4/10 Organische Abfälle**
Organische Abfälle sollen auf dem eigenen Grundstück kompostiert, und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Eine Kompoststelle auf jeder Parzelle ist erwünscht.
- 4/11 Erneuerbare Energien**
Die Verwendung von Kollektoren für thermosolare Energie ist zugelassen, ebenso die Integration von Solarzellen (Photovoltaik) zur Energieerzeugung.
- 4/12 Wasserwirtschaft / Abwasser**
a) Unverschmutztes Regenwasser von den Hof- und Dachflächen soll aus ökologischen Gründen in Zisternen gespeichert und zur Gartenbewirtschaftung verwendet werden. Überschusswasser soll versickert werden.
b) Verschmutztes Abwasser ist durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Burglengenfeld zu entsorgen. Ein "Kanalstich" erfolgt von der Planstraße in jede Bauparzelle.
- 4/13 Wasserwirtschaft / Wasserversorgung**
Das Baugebiet ist von der Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Burglengenfeld erschlossen.
Beim Bau von Kellergeschoßen sind notwendige Vorkehrungen gegen Vernässung des Mauerwerkes zu treffen.

**Änderung des Bebauungsplanes Stadt Burglengenfeld
Max-Tretter-Straße Ecke zur Bürgermeister-Muggenthaler-Straße**

4/14 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen EON. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgt mit Erdkabeln. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die EON zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen ist ein Abstand von mind. 2,5 m vom Erdkabel freizuhalten. Soll dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der EON abzusprechen.

4/15 Telefon

Für das geplante Baugebiet ist die Telekom Schwandorf zuständig.

4/16 Müllentsorgung

Der Hausmüll ist in entsprechenden Müllbehältern zu entsorgen, die Leerung der Müllbehälter erfolgt durch die Müllabfuhr.

4/17 Anpflanzungen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß BauGB §9(1) Nr. 25a. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Private Gärten und Vorgärten sollen mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen und Stauden bepflanzt werden. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Die Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

An den künftigen Parzellengrenzen wird anstatt der Errichtung von Zäunen die Pflanzung von (frei wachsenden) Hecken empfohlen. Dies sollten 2-3-reihige Hecken sein. Ziergehölze bis zu einem Anteil von max 50%. Einfriedungen aus Thuja, Scheinzypresse etc. sollen nicht gepflanzt werden.

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

Baumarten 1. Ordnung (großkronige Laubbäume)

Mindestgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm

Spitzahorn
Bergahorn
Gemeine Esche
Winterlinde

Baumarten 2. Ordnung (klein- und mittelkronige Laubbäume)

Mindestgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm

Obstbaum Hochstämme STU ab 7 cm
Mehlbeere
Feldahorn
Hainbuche
Eberesche

**Änderung des Bebauungsplanes Stadt Burglengenfeld
Max-Tretter-Straße Ecke zur Bürgermeister-Muggenthaler-Straße**

Sträucher

Hartriegel
Weißdorn
Gemeiner Liguster
Schwarzer Holunder
Wildrose
Kreuzdorn
Kornelkirsche
Wolliger Schneeball

4/18 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sollen weitestgehend vermieden werden. Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

Oberboden der bei Erdarbeiten anfällt ist sachgemäß zu handhaben und vor Verdichtung zu schützen.

Stützmauern (falls notwendig) sind aus Naturstein herzustellen und zu begrünen.

4/19 Grundwassernutzung

Falls für private Bewässerungszwecke eine Grundwasserentnahme (über Bohrung o.ä.) gewünscht wird, ist diese dem Landratsamt bzw. der Stadt zu melden und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

4/20 Städtebauliche Situation / Öffentliche Einrichtungen

Die Lage des Gebietes ist sowohl hinsichtlich der Versorgung durch den Einzelhandel und der privaten und öffentlichen Dienstleistungen sowie in Bezug auf die Verkehrsanbindung günstig für eine Wohnbebauung.

Mit dem Baugebiet soll eine brach liegende Geländefläche mit entsprechender Wohnbebauung im Stadtbereich (Baulücke) geschlossen werden.

Schlussblatt

**Änderung des Bebauungsplanes Stadt Burglengenfeld
Max-Tretter-Straße Ecke zur Bürgermeister-Muggenthaler-Straße**

Abschrift

Beschluss

des Bau- und Umweltausschusses

der Stadt Burglengenfeld

vom 06.06.2006

In öffentlicher Sitzung wurde behandelt:

Nr.:518

Gegenstand:	Bebauungsplan "Max-Tretter-Straße", Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB auf FSt.-Nr. 1780/2 der Gemarkung Burglengenfeld zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 10 der 10 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Max-Tretter-Straße“ wird für die Fl.Nr. 1780/2 Gemarkung Burglengenfeld so geändert, dass auf der Grundlage der Planung des Büros Janka, Schwandorf, vom 29.05.2006, das Flurstück in drei Bauparzellen aufgeteilt wird. Die Änderung des Bebauungsplanes ist öffentlich bekannt zu machen und auszulegen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

Stadtrat Burglengenfeld:
Es folgen die Unterschriften gemäß der Geschäftsordnung

.....
II. Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom
06.06.2006 wird hiermit bestätigt:

Burglengenfeld, den 13.07.2006



Stadt Burglengenfeld

Heinz K a r g
1. Bürgermeister