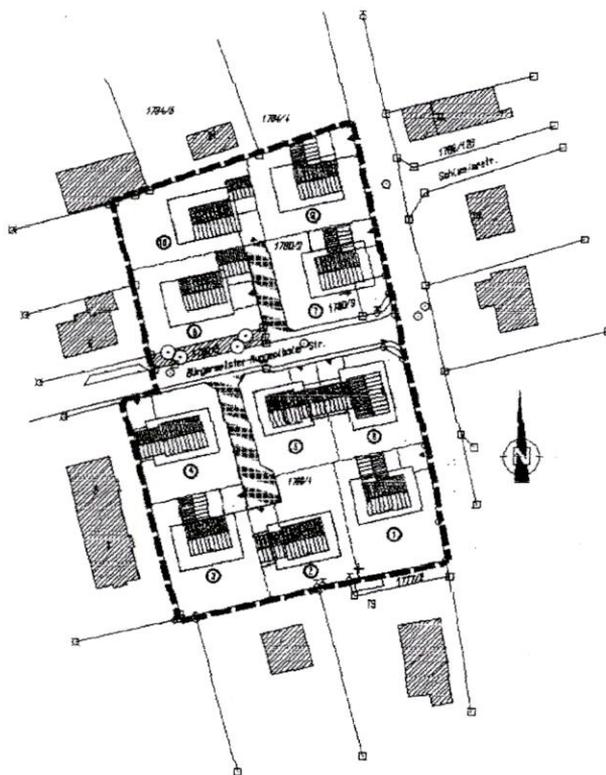


# **STADT Burglengenfeld**

**Burglengenfeld „Max-Tretter-Str.“**

**Stand:  
08.06.2005**



**Architekturbüro  
Dipl.-Ing. FH Olaf Götzer  
Wilhelm-Högner-Straße 22  
93149 Nittenau  
E-Mail: arch.buero-goetzer@t-online.de**

# INHALT

1. Begründung zum Bebauungsplan
2. Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan
3. Zeichnerische Festsetzungen
4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
5. Umweltbericht
6. Verfahren

# **1. Begründung zum Bebauungsplan**

## **1.1 Lage und Bestandssituation**

### **1.1.1 Allgemein**

Das Bebauungsgebiet „Max-Tretter-Str.“ liegt in Burglengenfeld, an der Max-Tretter-Straße .

Das Gelände ist im nördlichen Bereich relativ eben. Im südlichen Bereich ist das Gelände von Ost nach West auch relativ eben, jedoch unter dem jeweiligem Straßenniveau .

Das gesamte Baugebiet war im Flächennutzungsplan als Mischgebiet nach §6 BauNVO festgesetzt .

Nach Änderung wird das Plangebiet nach §4 Bau NVO als WA-Gebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,66 ha welche wie folgt umgrenzt ist:

im Norden: Fl.Nr. 1784/5 und 1784/4  
im Osten: Fl.Nr. 1785 Max-Tretter-Str  
im Süden: Fl.Nr. 1777, 1777/6 und 1777/2  
im Westen: Fl.Nr. 1780,1780/23 und 1780/24

und folgende Grundstücke umfasst:

Fl.Nr. 1780/2, 1780/3, 1780/4 und 1780/9

### **1.1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Das gesamte Baugebiet soll als WA: allgem. Wohngebiet ausgewiesen werden. Ziel der Planung ist die Baulücken zu schließen und dem Wohnbedarf folge zu leisten.

## 1.2 Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

### 1.2.1 Flächenzusammenstellung

Nettobauland unbebaut	6.559,42 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	
-Planstraßen -	331,24 m <sup>2</sup>
-best. Straße -	445,64 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Eingrünung)	103,54 m <sup>2</sup>
<b>Bruttobauland</b>	<b>6559,42 m<sup>2</sup></b> <b>(ca. 0,66 ha)</b>

Parzellennummer	Flurnummer	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
1	1780/4	627,16
2	1780/4	575,52
3	1780/4	629,55
4	1780/4	565,53
5	1780/4	460,98
6	1780/4	501,86
7	1780/2 u. 1780/9	574,28
8	1780/2	569,30
9	1780/2	564,09
10	1780/2	610,73

### 1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als WA ausgewiesen. Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

### **1.2.3 Baustruktur, Gestaltungsvorschrift**

Das neu zu erschließende Baugebiet dient die vorhandene Struktur zu ergänzen. Auf den neu geschaffenen Parzellen sollen Einzelhäuser I + ID und U + I + ID entstehen.

Um die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein hohes Maß an individuellem Spielraum für Einzelmaßnahmen zulassen.

### **1.2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Äußere Erschließung

Die Verkehrsanbindungen des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Bürgermeister-Muggenthaler-Str. und die Max-Tretter-Str.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen von der Bürgermeister-Muggenthaler-Str. und endet als Sackgasse. Die Planstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich "Tempo 30 Zone" vorgesehen.

## 2. *Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan*

### 2.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO

### 2.3 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine offene Bauweise (§ 22, Abs. 2, BauNVO) festgesetzt.

### 2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### Baukörper

Einzelgebäude sind in einem Mindestseitenverhältnis von 5:4 (Traufseite; Giebelseite) herzustellen. Angebaute Wintergärten sind zulässig (und werden begrüßt).

#### Dächer

Haupt- und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern, Krüppelwalm-dächern, versetzten Pult- oder Walmdächern mit einer Neigung von 30° - 44° auszuführen. Bei Vorbauten sind geringere Dachneigungen zulässig.

#### Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

- a) Gauben sind zulässig ab einer Hauptdachneigung von 32°.
- b) Dachgauben dürfen in der Einzelbreite nicht größer sein als 2,0 m, Doppelgauben max. 4 m<sup>2</sup> in der Summe 1/3 der Dachfläche jedoch nicht überschneiden. Zwerchgiebel sind zulässig bis 1/3 der Gebäudelänge.

#### Kniestock

Die maximale Kniestockhöhe beträgt 1,0 m.

#### Wandhöhe für Hautgebäude

Die maximale Wandhöhe nach Art. 6.3 BayBO beträgt für die Parzellen 1-5 6,0m, für die Parzellen 7-10 5,0m und die Parzelle 6 7,0m

Die Höhe der Fußbodenoberkante im EG wird auf max. 50cm über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Zufahrtsstrasse festgelegt

#### Garagen und Nebengebäude

Garagen sind zulässig gem. § 12 BauNVO. Sie sind in den hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzupassen. Grenzgaragen dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,0 m sein. Die Wandhöhe von Grenzgaragen wird auf max. 3,0 m im Mittel nach BayBO festgelegt.

### **Stellplätze, Garagenzufahrten**

Die Flächen für Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur leicht bzw. wasserdurchlässig befestigt werden (z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.). Die notwendigen Stellplätze sind in den jeweiligen Quartieren zu errichten.

#### **Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. § 23, Abs. 5, BauNVO und Art. 63 BayBO unter Beachtung der nach der Bayerischen Bauordnung geltenden Abstandsflächen zulässig.

### **Firstrichtungen**

Die Firstrichtungen sind in angegebener Richtung auszuführen.

#### **2.5 Werbeanlagen**

Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und dürfen 1,0 m<sup>2</sup> (gem. Art. 63 BayBO) der einzelnen Fassadenfläche nicht überschreiten.

#### **2.6 Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen sind bis maximal 1,0 m hohe senkrechte Holzlatten oder Hanichelzäune bzw. Hecken aus heimischen Laubholzarten (Hainbuche etc.) zulässig.

An den Grundstücksgrenzen zwischen zwei Privatgärten sind Einfriedungen aus Maschendraht oder Holzlamellen mit gegebenenfalls gleichhoher Hinterpflanzung erlaubt.

#### **2.7 Befestigte Flächen**

Private befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

#### **2.8 Schallschutzmassnahmen**

Schallschutzmassnahmen sind nicht erforderlich.

#### **2.9 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach BayBO.

## 4. *Hinweise und nachrichtliche Übernahmen*

### **Strom**

Die Versorgung mit Strom kann durch das Energieversorgungsunternehmen EON sichergestellt werden.

Hinweis für Bauwillige:

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, das EON-Regionalzentrum in 92421 Schwandorf, Regensburger Straße 4 a, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die EON bittet die Bauwilligen deswegen, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht Ihnen das EON-Regionalzentrum jederzeit zur Verfügung.

### **Wasserversorgung**

#### Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Stadt Burglengenfeld sichergestellt.

Der Anschluss ist sofort möglich. Zudem unterliegt das geplante Baugebiet der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Burglengenfeld (Wasser-Abgabesatzung der Stadt).

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser aus dieser Einrichtung zu decken. Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung verwendet werden.

Vor Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer der Stadt Burglengenfeld Mitteilung zu machen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserspeicher muss über einen freien Auslauf (DIN 1988) mit Trinkwasser nachgespeist werden. Ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist im Einzelfall beim Versorgungsträger zu stellen, wenn Regenwasser darüber hinaus nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung genutzt wird. Der Baubeginn ist rechtzeitig mitzuteilen.

### Grundwassernutzung

Für Grundwassernutzung, z.B. für Bewässerungszwecke sowie im Rahmen von Bauwasserhaltung, bei denen das geförderte Grundwasser wieder versickert werden soll, ist eine ordnungsgemäße Untersuchung des Grundwasser auf LHKW notwendig, um der Entstehung schädlicher Bodenveränderungen vorzubeugen. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserentnahmen dem Landratsamt zur Kenntnis zu bringen sind und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Kanalisation der Stadt Burglengenfeld abgeleitet.

### **Telefon**

Für das geplante WA-Gebiet der Stadt Burglengenfeld ist die Telekom Schwandorf zuständig. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

### **Müllbeseitigung**

Die Hausmüllentsorgung erfolgt durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises Schwandorf.

### **Brandschutz**

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgung.

Bei Maisonettenwohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoß liegen, ist eine Anbindung aller Geschosse an einen durchgehenden Treppenraum gem. Art. 35 bzw. Art. 36 BayBO oder eine Außentreppe erforderlich (1. bauliche Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine vom 1. Rettungsweg unabhängige bauliche Maßnahme sichergestellt ist, wird ein Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.

#### **4.1 Untergrund**

Als Baugrund überwiegen Böden der Bodenklassen 3 – 5.

#### **4.2 Schallschutz/Immissionsschutz**

Das Planungsgebiet wird als WA-Gebiet festgesetzt. Die im angrenzenden Bereich vorhandenen Wohnungen lassen Störungen für nächstliegende Wohnbebauungen mit Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 –Teil 1- nicht erwarten.

#### **4.3 Pflanzungen im Leitungsbereich**

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

## **5. Umweltbericht §2a BauGB**

### **5.1 Einleitung**

Das deutsche Planungsrecht wurde im Jahr 2004 novelliert. Unmittelbarer Anlass war die Notwendigkeit, die deutschen Gesetze an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen anzupassen. In der Folge trat am 20. Juli 2004 ein neues Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft, mit dem sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung ändert.

### **5.2 Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB**

Nach §13 BauGB werden mit der Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Hier bestehen nach §13 (1)2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

### **5.2 Umweltprüfung**

Von einer Umweltprüfung wird bei der Änderung des Bebauungsplanes „Max-Tretter-Str.“ abgesehen. Demnach erfolgt kein Umweltbericht.