

# A. Planliche Festsetzungen

## 1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## 2. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

## 3. Maß der baulichen Nutzung

- 0.35** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0.60** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II** Zahl der Vollgeschosse

## 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

## 5. Zahl der Wohneinheiten

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 6. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind nur offene senkrechte Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig. Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig. Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 0,50 m errichtet werden.

## 7. Garagen und Nebenanlagen

Sämtliche Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb des Baufootprints errichtet werden. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden. Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)

## 8. Stellung der baulichen Anlagen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung bzw. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld vom 25. Januar 2021.

## 9. Festsetzung von Regelquerschnitten siehe Tabelle rechts oben

## 10. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- mögliche spätere Erschließung

## 11. Flächen für den Gemeinbedarf

- Spielanlage

## 12. Flächen für die Entsorgung

- Flächen für die Entsorgung des Niederschlagswassers hier: Sickerbecken

## 12. Grünordnung

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind nicht erlaubt. Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. (vgl. textl. Festsetzungen)

- öffentliche Grünflächen

- Erhalt von bestehenden Bäumen

- Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen im straßenbegleitenden Grünstreifen: Große Baumquartier mind. 8 m²

- Pflanzgebot: ein Baum 2. oder 3. Ordnung (Hochstamm) je angefangene 350 m² Grundstückfläche - davon max. 1 Obstbaum zulässig; - zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

- Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude**
- Eine Nachweis des Vollzugs der Pflanzung ist einzureichen beim Bauamt der Stadt Burglengenfeld.

### Standort der privaten Baumpflanzungen

- erster Baum: Laubbaum (kein Obstbaum) Standort in der straßenseitigen Grundstücksseite im Vorgarten, genaue Lage frei wählbar
- Standort im gesamten Grundstück frei wählbar

- Pflanzung einer einreihigen Hecke - Breite Pflanzstreifen: 2,50 m Pflanzabstand in der Reihe: 1,25 m; zulässige Straucharten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

## 13. sonstige Planzeichen

- Lärmschutzwall Bepflanzung mit Sträuchern zulässige Straucharten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

- Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1 m, versetzte Reihen Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m

- bestehende Böschung; Die Böschung darf nicht abgegraben oder verändert werden.

## 14. Schallschutz

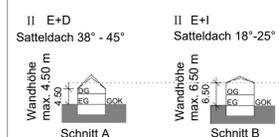
- TF - Teilfläche Nummerierung

- zu schützende Fassadenseiten

# 9. Festsetzung von Regelquerschnitten

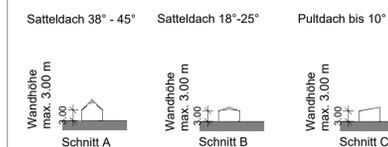
## a. Wohngebäude

### Einfamilienhäuser



### b. Nebengebäude und Garagen

Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren. Flachdächer sind generell erlaubt. Müssen dann jedoch begründet werden.



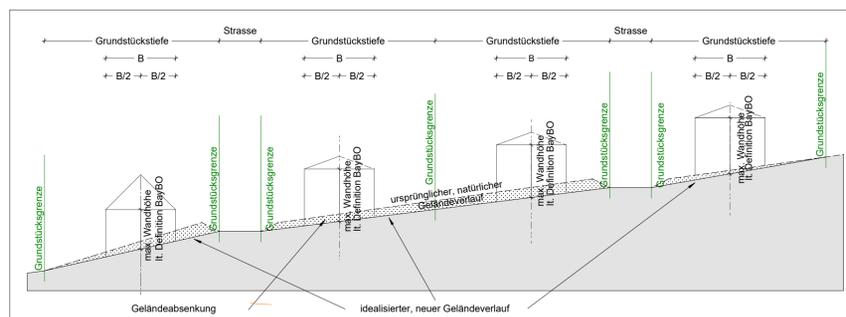
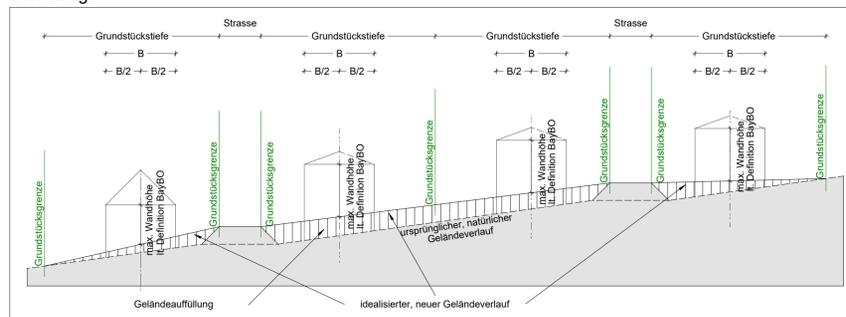
# B. Hinweise

- Flurstücksnummern/Hausnummern
- Parzellenummer
- vorgeschlagene Gebäude mit Firstrichtung
- vorgeschlagener Garagenstandort nach Möglichkeit begrünte Flachdächer
- vorgeschlagene Garagenzufahrten nicht eingefriedete Hauseinfahrtszone: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc. zur Minimierung der Versiegelung Versickerungsfähiger Belag
- öffentliche Parkflächen
- private Grünfläche
- Anbauverbotszone 20 m
- nachrichtliche Übernahme: Biotop der Flachlandbiotopkartierung / TK-Blatt 6737 mit Nr.
- Bodendenkmal (Denkmal-Daten (BfD))
- geplante Böschung
- Sichtdreiecke
- Höhenlinie

# Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

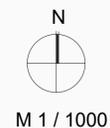
# Höhenlage



Die dargestellten Höhengichtlinien stellen den ursprünglichen, natürlichen Geländevertauf dar. Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

# Bebauungsplan "Baugebiet Strassacker II" - Dietldorf

<b>Geltungsbereich</b>	<b>9.168 m²</b>
- Nettobaulandfläche (9 Parzellen)	5.590 m²
- Gemeinbedarf Spielplatz	350 m²
- Verkehrsflächen	1.609 m²
- öffentl. Grünflächen	480 m²
- Lärmschutzwall	813 m²
- Fläche Entsorgung (hier: Sickerbecken)	326 m²



m 10 20 30 40 50

# Verfahrensablauf

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.12.2020 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2021 hat in der Zeit vom 30.07.2021 bis 30.08.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2021 hat in der Zeit vom 30.07.2021 bis 30.08.2021 stattgefunden. Der Billigungsbeschluss wurde am 08.12.2021 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2021 bis 27.01.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2021 bis 27.01.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den ..... (Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

## 7. Ausgefertigt

..... den ..... (Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

..... den ..... (Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

Stadt Burglengenfeld  
Landkreis Schwandorf



# Bebauungsplan

"Baugebiet Strassacker II" in Dietldorf



Bauort: Gemarkung Dietldorf, Flurnummer 377 (TF) und 9 (TF)

Plangeber: Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2 - 6  
93133 Burglengenfeld

Planverfasser: Preihls + Schwan  
Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1a  
93133 Burglengenfeld

Verfasser: Lichtgrün  
Landschaftsarchitektur  
Kavalleriestraße 9  
93053 Regensburg

1. Bürgermeister  
Thomas Gesche

Fabian Biersack  
Dipl.-Ing. (FH)

Annette Bölle  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Fassung vom: 23.02.2022 aufgestellt: 21.07.2021 gezeichnet: Walter Projektnummer: STBB-04-342-20 Maßstab: 1:1000

H/B = 600 / 850 (0.51m²)

Allplan 2019