



BEBAUUNGSPLAN- ÄNDERUNG

„REGENSBURGER STR. / MAXHÜTTER STR.“

STADT BURGLENGENFELD
LANDKREIS SCHWANDORF
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

geändert 23.11.1989

Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes " Zwischen Regensburger- und Maxhütter Straße " der Stadt Burglengenfeld

Begründung

Zur Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Änderungsvorschlages der Fa. H.Jostock, München, vom 23.08.1988 bzw. 23.01.1989 (gefertigt Archt.Büro W.Zapf, Bayreuth)

I.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan "Zwischen Regensburger- und Maxhütter Straße" wurde erstmalig mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 10.10.1966 Nr. II 116-1191 BUL 191 genehmigt und später mehrmals geändert. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1467/6, 1467, 1467/2 und 1466 war nach den bisherigen Festlegungen eine Wohnblockbauweise vorgeschrieben.

Nunmehr soll eine Bebauung zur Regensburger Straße hin mit vier- und dreigeschoßigen Wohnblöcken und zur Eichenstraße hin mit Einfamilienreihenhäusern in E + I + D Bauweise entsprechend dem Planungsvorschlag erfolgen.

Im Erdgeschoßbereich sind Geräteräume mit einer Größe von max. 3,0 x 3,0 m je Haus im Eingangsbereich zulässig.

Dachneigung und -deckung wie Hauptgebäude.

Der Stadtrat Burglengenfeld hat am 08.11.1988 mit Beschluß-Nr. 979 festgelegt, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burglengenfeld ist nicht erforderlich, nachdem das Gebiet bisher im Flächennutzungsplan ebenfalls als allgemeines Wohngebiet mit ausgewiesen war.

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

II.

Lage, Größe und Beschaffenheit des zu ändernden Gebietes

Wie bereits ausgeführt, liegen die Grundstücke im Bereich des rechts-

kräftigen Bebauungsplanes "Regensburger-/Maxhütter Straße" zwischen der Regensburger- und Eichenstraße.

Das zu ändernde Gebiet umfaßt eine Größe von ca. 8.800 m², wobei es bei der bisherigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung bleibt.

Im Baugebiet stehen weder Einzelobjekte noch Landschaftsteile unter Natur- bzw. Landschaftsschutz.

III.

Geplante bauliche Nutzung

Die Nutzungsart wird als WA-Gebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgelegt. Geplant sind 18 Einfamilien-Reihenhäuser in E + I + D Bauweise, sowie 22 Wohnungen in Form von 2 Wohnblöcken in E + III Bauweise und 1 Wohnblock in E + II Bauweise.

Zusätzlich werden die entsprechenden Garagen und Stellplätze errichtet. Bei den Reihenhausgrundstücken können bei der GFZ-Berechnung die Grundflächen der Garagen, Stellplätze bzw. des dazugehörigen Stauraumes mit angerechnet werden.

Die Bebauung der Grundstücke mit Reihenhäusern soll bis Ende 1989 und die Bebauung mit Geschobwohnungen bis Mitte 1990 abgeschlossen sein.

IV.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich; die Grundstücke sind im Privatbesitz.

V.

Der Anschluß an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Eichenstraße (Ortsstraße)
Zugang und Zufahrt über die Grundstücksgrenze parallel zur B 15 sind nicht zulässig.

Die innere verkehrstechnische Erschließung über Geh- und Fahrwege in jeweils ausreichender Breite.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschlußnahme an die städt. Wasserversorgungsanlage gesichert.

Notwendige Druckerhöhungsanlagen werden seitens der Bauherrschaft eingebaut.

Die Abwasserversorgung ist durch Anschlußnahme an die städt. Entwässerungsanlage mit mechanisch-biologischer Kläranlage sichergestellt.

Eine Versickerung, vor allem von Dachabwässern, ist wegen des anstehenden bindigen Bodens nicht möglich.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch eine geregelte Müllabfuhr auf Landkreisebene, die auch für das Stadtgebiet Burglengenfeld Anschluß- und Benutzungszwang vorschreibt.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG - OBAG - gesichert

Als Energieträger für die Feuerungsanlagen der Häuser, die sich im nördlichen Gebiet des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes befinden (insbes. Reihenhäuser) dürfen nur gasförmige (Erdgas oder Flüssiggas) Brennstoffe Verwendung finden.

Die Abgaskamine für die Feuerungsanlagen aller Gebäude müssen über Dach nach den entsprechenden Vorschriften der BayBO angeordnet werden.

VI.

Überschlägige ermittelte Kosten

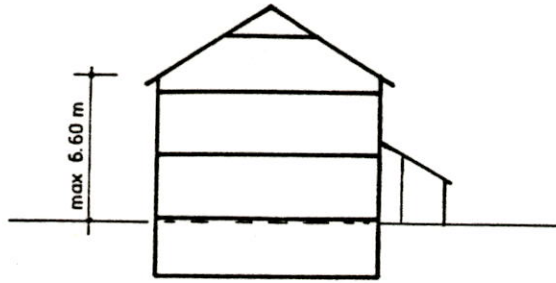
Für die Stadt Burglengenfeld fallen keine Erschließungskosten an.

Die Kosten für die innere Erschließung betragen nach überschlägiger Ermittlung ca. 270.000,-- DM

REGELBEISPIELE

- 4 -

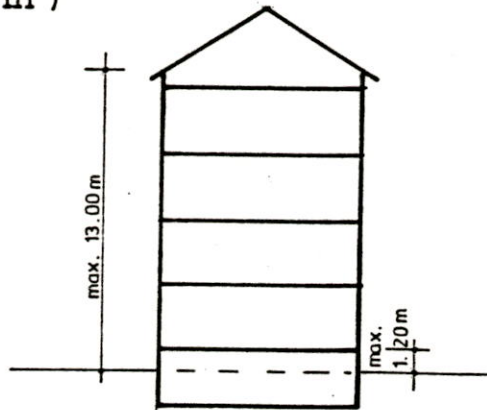
Reihenhäuser II (E+I+D)



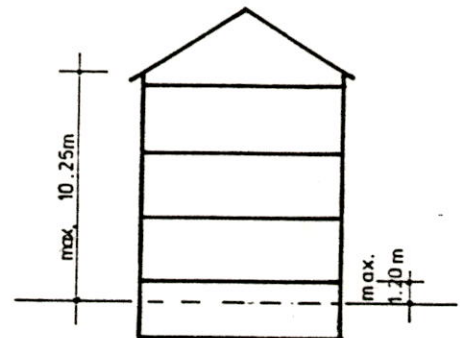
- Dachform : Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes
Dachneigung : $32^\circ \pm 3^\circ$
Dachdeckung : Dachpfannen oder Biberschwänze - naturrot
Kniestock : max. 0.50m gemessen an der Außenkante (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren
Dachgaupen : in der mittleren Hälfte, nur als Stehgaupen mit Schleppdach und einer max Frontfläche von 2.00 m²
Traufhöhe : max. 6.60 m ab fertigem Gelände
Geräteraum : max. Abmessungen 3.00 m x 3.00 m, Dachneigung und Deckung wie Hauptgebäude

Geschoßbauten

IV (E+III)

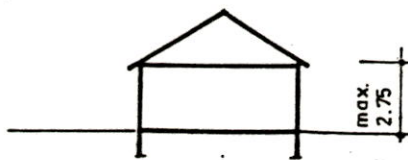


III (E+II)



- Dachform : Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes
Dachneigung : $32^\circ \pm 3^\circ$
Dachdeckung : Dachpfannen oder Biberschwänze - naturrot
Kniestock : max. 0.50m (wie Reihenhäuser)
Traufhöhen : max. 13.00m (IV) bzw 10.25m (III)
FFOK Erdgeschoß max. 1.20 m über fertigem Gelände

Nebengebäude (Garagen)



- Dachform : Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Beb.-planes
Dachneigung und Dachdeckung : wie Hauptgebäude
Traufhöhe : im Mittel max. 2.75 m. An der gemeinsamen Grenze zusammengebaute Nebengebäude müssen gleiche Trauf- und Firshöhen haben.

Textl. Festsetzungen

=====

Grünordnung und Bepflanzung

1. Fortführung des Lärmschutzwalles und der dort vorhandenen Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen.
2. Zwischen den gegenüberliegenden Stellplätzen ist ein ca. 2 m breiter Grünstreifen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
Bäume gemäß Pflanzgebot im Bebauungsplan. Die Stellplätze zur Eichenstraße hin sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.
3. Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen. Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Für die Anpflanzung von Nadelhölzern gilt ein generelles Verbot.
Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist beliebig, jedoch sollte mindestens ein Baum an der öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt werden.
Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von sonstigen Bäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen.

Großbäume bodenständiger Art:

z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche und Winterlinde.

Sonstige Bäume bodenständiger Art:

z.B. Hainbuche, Birke, Feldahorn und Eberesche.

Obstbäume als Hoch- und Halbstämme.

Standortgerechte Ziergehölze und Hecken:

z.B. Hartriegel, Liguster, Fingerstrauch, Blütenkirsche,
Heckenrose und Weigelie sowie Stachel- und Johannisbeeren etc.

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des Bayer. Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) vom 20. September 1982 (GVBl. S. 803) zu beachten.

Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

VIII.

Lärm- und Umweltschutz

1. An den 3 südlich gelegenen neuen Wohnblockgebäuden (E+3 und E+2) sind die Schlaf- und Kinderzimmerfenster zur schallabgewandten Seite, d.h. nach Norden hin zu orientieren. Wo dies nicht möglich bzw. sinnvoll ist, sind Schallschutzfenster der Klasse 3 gemäß VDI Richtlinie 2719 vorzusehen. Diese Räume sind dann zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die mindestens einen 1-fachen Luftwechsel pro Stunde gewährleistet. Dabei darf in den entsprechenden Räumen der Immissionsrichtwert "Innen" von 25 d B (A) (Tag und Nacht) nicht überschritten werden. Der Bauträger kann für sich und seine Rechtsnachfolger bzw. Mieter keinerlei Schadensersatzansprüche wegen Lärm und anderer von der B 15 und der geplanten Umgehungsstraße ausgehenden Immissionen geltend machen.

IX.

Stellplätze

Stellplätze sind mit einer abmessung von 5,0 x 3,0 m anzulegen und wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Schotterrasen bzw. Rasengitter).

Einfriedung

Auf der grundstücksgrenze zur B 15 ist eine tür- und torlose Einfriedung zu errichten.

X.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 8.11.1988 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Burglengenfeld, den 7. März 1990.....

.....
1. Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 25. JULI 1989 den Entwurf des Babauungsplanes gebilligt. Burglengenfeld, den 7. März 1990.....

.....
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom ~~8. AUG. 1989~~ bis ~~8. SEP. 1989~~ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ~~ortsüblich~~ bekanntgemacht worden am ~~31. JULI 1989~~

Burglengenfeld, den ~~7. März 1990~~


.....
1. Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am ~~19. DEZ. 1989~~ die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den ~~7. März 1990~~


.....
1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Schwandorf hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom ~~14. FEB. 1990~~ Nr. 5.1-610.07.10.III. gemäß § 11 BauGB ~~nicht beanstandet~~ genehmigt.

Burglengenfeld Schwandorf, den ~~7. März 1990~~


.....
(Bawidamann)
1. Bürgermeister

6. Die genehmigte Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung liegt ab ~~7. MRZ. 1990~~ gemäß § 12 BauGB öffentlich aus. Die Genehmigung und Auslegung wurde am ~~7. MRZ. 1990~~ *Ausschluss* ortsüblich durch bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Burglengenfeld, den ~~7. März 1990~~


.....
1. Bürgermeister

Planverfasser:


Architekturbüro
Werner Zapf
Bayreuth

07.07.1989

geändert 23.11.1989

B e k a n n t m a c h u n g

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes für das Baugelände "Regensburger-/ Maxhütter Straße" im Bereich der Fl.Nrn. 1767/6, 1767, 1767/2 und 1466 in Burglengenfeld

Die vom Stadtrat Burglengenfeld in seiner Sitzung am 19.12.1989 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung für das Baugelände "Regensburger-/ Maxhütter Straße" in der Fassung vom 23.11.1988 wurde vom Landratsamt Schwandorf mit Bescheid vom 14.02.1990 Nr. 5.1-610.07.10 III gemäß § 11 BauGB unter folgenden Auflagen genehmigt:

- a) Die Abgaskamine für die Feuerungsanlage aller Gebäude sind in unmittelbarem Bereich des Dachfirstes hochzuziehen und müssen diesen um mindestens 0,4 m überragen.
- b) Entlang der Eichenstraße ist ein Grünstreifen anzulegen.
- c) Der Plan und die Genehmigungsvermerke in der Endfassung sind vom Bürgermeister der Stadt Burglengenfeld zu unterzeichnen.

Diese Auflagen hat der Stadtrat Burglengenfeld am 06.03.1990 mit Beschluß-Nr. 1220 gebilligt.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt gemäß § 12 Satz 4 BauGB der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzung liegt im Rathaus, Zimmer Nr. 17, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme auf; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Nach § 215 BauGB sind unbeachtlich

- a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,