

Einfacher Bebauungsplan der Stadt Burglengenfeld

„Beim Lindenviertel“

Teil A Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Bestandteile der Satzung	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Maß der baulichen Nutzung.....	3
5	Höhe baulicher Anlagen	4
6	Bauweise.....	4
7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	4
8	PV-Pflicht auf Dächern – Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.....	5
9	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	5
10	Grünordnung	5
11	Entwässerung.....	7
	Hinweise zur Satzung	8

1 Rechtsgrundlage

Die Stadt Burglengenfeld erlässt

- aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

den

Einfachen Bebauungsplan „Beim Lindenviertel“

als

Satzung.

2 Bestandteile der Satzung

Der einfache Bebauungsplan „Beim Lindenviertel“ besteht aus den textlichen Festsetzungen (Teil A), den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Die Hinweise zur Satzung ab Seite 8 sind zu beachten.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 25.06.2025 festgesetzt. Der Geltungsbereich ist in die Quartiere A, B und C mit einer Gesamtfläche von 131.250 m² aufgeteilt.

4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt.

5 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand (Traufseitig) mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Hinweis Nr. 23).
- (3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade.
- (4) Der Idealisierte Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem bestehenden, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.
- (5) Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf bestehender Geländehöhe zu enden. Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
- (6) Geländemodellierungen sowie die dazugehörige Höhenlage sind in Bezug zu den Nachbargrundstücken in der Genehmigungsplanung darzustellen.
Die Wandhöhe sowie der Idealisierte Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung ebenfalls darzustellen.
- (7) Für Wohngebäude beträgt die maximale Wandhöhe
 - in Quartier A: 6,20 m
 - in Quartier B: 6,50 m
 - in Quartier C: 7,00 m
- (8) Bei nicht als Vollgeschoss ausgebauten Kellergeschossen darf im Mittel die Deckenunterkante nicht mehr wie 0,75 m über dem neuen Geländeverlauf liegen.
- (9) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermaßen.

6 Bauweise

- (1) Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- (1) Im gesamten Plangebiet sind in Wohngebäuden je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

8 PV-Pflicht auf Dächern – Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung

- (1) Auf den Dachflächen der Haupt- oder Nebengebäude ist bei einem An-/ Umbau oder bei einer Aufstockung im Bestand bzw. eines Neubaus eine Photovoltaik-Anlage zu installieren.
- (2) Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.
- (3) Bei der Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mind. 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
- (4) Falls wegen des Standorts bzw. der Ausrichtung des Hauses, der Photovoltaik-Nutzung eine negative Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, entfällt diese Verpflichtung. Der Bauherr bzw. Antragsteller muss daher im Zweifel mittels eines unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten überprüfen und nachweisen lassen, ob das Dach für die Photovoltaik-Nutzung geeignet ist bzw. der Eigenbedarf gedeckt werden kann oder nicht.

9 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) An der „Maxhütter Straße“ bzw. an der Straße „Am Hirtberg“ dürfen keine neuen Zufahrten errichtet werden.
- (2) Die Breite der für Zufahrten zu Garagen befestigten Fläche darf pro Grundstück maximal 6,0 m betragen.
- (3) Garagen, Carports und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Hinweis: Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden. Auf die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) sowie die Vorgartensatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld wird dringend verwiesen.

10 Grünordnung

- (1) Die Satzung über die Gestaltung von Vorgärten (Vorgarten- und Einfriedungssatzung) der Stadt Burglengenfeld vom 05.04.2023 ist zu berücksichtigen.
- (2) Auf den privaten Grünflächen ist bei Nachverdichtungen (zusätzliche Wohnungen) je angefangene 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes 2. oder 3. Ordnung gem. Artenliste festgesetzt (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang

16 - 18 cm). Dabei ist maximal 1 Obstbaum zulässig (Mindestgröße: Hochstamm 10-12).

Von diesen festgesetzten Bäumen sollte nach Möglichkeit mindestens ein Baum auf der straßenseitigen Grundstückshälfte gepflanzt werden. Generell ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich bei der Stadt Burglengenfeld vorzulegen. Sofern Bestandsbäume erhalten bleiben können, können diese nach Rücksprache mit der Stadt Burglengenfeld angerechnet werden.

- (3) Für die festgesetzten Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)		Bäume 2. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Obstbäume	Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Bäume 3. Ordnung	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Pyrus communis	Holz-Birne
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

- (4) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	Mindest-Pflanzqualitäten
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm (Halbstamm nicht zulässig!)

- (5) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen und schriftlich der Stadt mitzuteilen.

(6) **Ausführung und Pflege**

Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

11 Entwässerung

- (1) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und über Sickerflächen oder Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und einschlägigen Vorschriften zu versickern.
- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) sind nicht zulässig.
- (3) Bei sickerfähigen Pflasterflächen ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser dieser Flächen vollständig versickert werden kann und kein Niederschlagswasser in den öffentlichen Bereich abgeleitet wird. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal mit den Stadtwerken Burglengenfeld abzustimmen.
Ein Nachweis zur unzureichenden Sickerfähigkeit des Baugrundes ist von einem unabhängigen Gutachter zu bestätigen. Das Gutachten ist den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen.

Hinweise zur Satzung

1. Bodenschutz

Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.
- Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

2. Hinweise zur Grünordnung

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Lei-

tungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

3. Hinweise zum Umgang mit Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen:

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen wird außerdem empfohlen, die Kellergeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen.

5. Das Niederschlags und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Auf folgende Vorschriften wird verwiesen:

- Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22
„Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“
- DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008,
 - und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen.
6. Es gilt die aktuelle Entwässerungssatzung der Stadtwerke Burglengenfeld.
7. Der Bauherr/ Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.
8. Es wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur vorrangigen Nutzung des anfallenden Regenwassers für das Brauchwasser zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung anzulegen.
9. Elektroversorgung und Telekommunikation
Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
10. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

11. Altlasten und Verdachtsflächen

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich dem jeweils zuständigen Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

12. Zur Einsparung an betriebsbedingten Emissionen im Bereich Strom und Wärme wird empfohlen einen hohen Neubaustandard anzuwenden. Es ist zu prüfen, ob mit der Verwendung eines Anteils von nachhaltigen Baustoffen oder ressourcensparenden Bauen graue Energie vermieden wird.

13. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist einzuhalten.

14. Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Es ist auf die Verwendung eines möglichst hohen Anteils von Pflaster in Splittbettung, ungebundene Decken, Rasengitterplatten oder versickerungsfähiges Pflaster zu achten.

15. Ein klimaschonendes Wärmeversorgungssystem der Gebäude soll aus regenerativen Energiequellen aufgebaut werden, fossile Energieträger sind zu vermeiden.

16. Die vorhandenen Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Kreisstraße SAD 8 und der Staatsstraße 2397 sind hinzunehmen. Ein Entschädigungsanspruch gegenüber den Baulastträger besteht nicht.

17. Auf die LfU-Publikation „Lärmprobleme bei Luftwärmepumpen“ wird hingewiesen. (https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm)

18. Auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Burglengenfeld wird hingewiesen. Vor allem wird auf die Forderungen auf Seite 61 und 65 für Gebäude, den Ladesäulen auf

Seite 71, der Blühwiesen auf Seite 81 und die Schwammstadt auf Seite 89 hingewiesen.

19. Auf die Baumschutzverordnung vom 22. Februar 1993 geändert am 12.05.2016 wird hingewiesen.

20. Belange des Artenschutzes:

Der Artenschutz ist in den Bauantragsunterlagen abzuarbeiten: Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen.

- Eine Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelschutzzeit und nur zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.
- Nach Möglichkeit Gehölzentfernung bei Dauerfrost im Winter vor den ersten milden Tagen im Frühling vor Ende Februar (Aktivitätsphase Fledermäuse)
- Entfernen des Schnittguts bzw. Häckseln vor Ort
- Kontrolle der zu fällenden Gehölze auf größere Höhlungen an Bäumen.
- Kontrolle und Verschluss von Fledermausquartieren
- Ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten (Nistkästen / Fledermauskästen)

21. Bauverbotszone

Bauverbotszone: Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG besteht entlang der Kreisstraße SAD8 eine Bauverbotszone von 15 m (gemessen vom äußersten Rand der befestigten Hauptfahrbahn). Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.

22. Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Burglengenfeld in der Fassung vom 05.04.2023.

23. Garagen/Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld vom 04.12.2014 mit der letzten Änderung vom 22.04.2021.

23. Skizze: Maximale Wandhöhe

