

3. Änderung des Bebauungsplanes

„Baugebiet zwischen Regensburger Straße und Dr.-Kurt-Schumacher-Straße“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches,
der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld
folgende

S A T Z U N G

Fassung vom 10.12.2020

Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen	3
§ 2	Geltungsbereich.....	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 + Nr. 4 + Nr. 6 BauGB.....	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	3
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
§ 8	Stellplätze	4
§ 9	Höhe baulicher Anlagen.....	4
§ 10	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	5
§ 11	Werbeanlagen	5
§ 12	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.....	5
§ 13	Einfriedungen	6
§ 14	Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	6
§ 15	Altlasten.....	8
§ 16	Schallschutz	9
§ 17	Inkrafttreten	15
	Hinweise zur Satzung.....	16

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 29.07.2020 in der Fassung vom 10.12.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.5.1990 festgesetzt und hat sich gegenüber der ursprünglichen Satzung nicht verändert. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 15.07.2020 in der Fassung vom 10.12.2020 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 + Nr. 4 + Nr. 6 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Anzahl der Geschosse in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Abweichend von den Vorgaben des § 17 BauNVO werden die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,50 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,60 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen der Tiefgarage und die Flächen der Laubengänge nicht zu berücksichtigen.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird für den Wohnblock 1-5 die offene Bauweise festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

Für den Wohnblock des betreuten Wohnens wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Das Gebäude muss mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des §23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Anordnung der Hauptgebäude werden im zeichnerischen Planteil Baugrenzen festgesetzt.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist. Für die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden, innerhalb des Geltungsbereiches, werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Für die Ermittlung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wird 0,4 H maßgebend. Die Ausrichtung der Gebäude, muss wie im Plan dargestellt, erfolgen.

§ 8 Stellplätze

Die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV und der Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld vom 19.12.2018 sind zu beachten.

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/Carport/Tiefgarage untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Für das betreute Wohnen sind in der Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld keine genauen Angaben enthalten. Es sind für das betreute Wohnen 20 Stellplätze zu schaffen. Die Hälfte der erforderlichen Stellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

§ 9 Höhe baulicher Anlagen

(1) Die Höhenlage der jeweiligen FOK EG (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird festgesetzt. Dabei darf die FOK die Höhenangaben um +/- 50 cm über- bzw. unterschreiten.

Es gelten folgende Höhenangaben:

Parzelle	Höhe FOK EG Angabe in müNN
1	377,25
2	377,42
3	378,70

4	377,57
5	379,25
betreutes Wohnen	375,87

- (2) Die in der Planzeichnung angegebenen Wandhöhen sind die höchstzulässigen Maße. Die Wandhöhe für die Wohngebäude 1-5 wird mit 12,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe für das betreute Wohnen wird mit 10,00 m festgesetzt.
- (3) Die Wandhöhe bemisst sich ab FOK EG (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Wand mit der Oberkante Attika.
- (4) Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermaßen.
- (5) Die Tiefgarage muss nicht als Vollgeschoss angerechnet werden.

§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,00 m zulässig. Böschungen sind mit Neigungen von mind. 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen. Zur Überwindung von Geländesprüngen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können die Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Stützmauern zum Einkaufsmarkt größer als 2,0 m angeordnet werden. Die genauen Höhen sind in der Planung darzustellen.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

Dächer

Die Dächer der Wohnblöcke 1-5, sowie dem betreuten Wohnen sind als begrünte Flachdächer auszubilden.

Wohngebäude

Siehe Regelquerschnitte der zugehörigen Planzeichnung.

Im Plangebiet sind Flachdächer, gemäß Planzeichnung zulässig.

Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer bzw. begrünte Flachdächer zulässig.

§ 13 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.

Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.

Einfriedungen die auf Stützmauern mit einer Höhe größer als 1,0 m als Absturzsicherung angeordnet werden, sind als offene Einfriedungen auszuführen.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

§ 14 Besondere grünordnerische Festsetzungen

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind trotz der erheblichen Vorbelastungen zu vermeiden.

Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des anfallenden und zur gedrosselten Ableitung geplanten Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

2. 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 2,5 m zu unterirdischen Leitungen 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, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

3. 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.

4. Erhalt von Gehölzbeständen, Pflanzgebote

Die im Bereich der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße vorhandenen Bäume sind gemäß den planlichen Festsetzungen zu erhalten. Ablagerungen und sonstige Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen (z.B. Aufstellen eines Bauzauns während der Bauzeit, Wurzelschutzmaßnahmen u. a.).

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die gemäß der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang der Erschließungsstraße und auf den Bauparzellen zu pflanzen, um eine Ein- und Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen.

5. Gehölzauswahlliste

Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Betula pendula	Sand-Birke	(2. Wuchsordnung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(2. Wuchsordnung)
Malus sylvestris	Wild-Apfel	(2. Wuchsordnung)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	(1. Wuchsordnung)
Pyrus pyraister	Wildbirne	(2. Wuchsordnung)
Quercus robur	Stiel-Eiche	(1. Wuchsordnung)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	(2. Wuchsordnung)
Tilia cordata	Winter-Linde	(1. Wuchsordnung)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	(1. Wuchsordnung)

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
------------------	----------

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

- Pflanzgebot im Geltungsbereich (Bäume):

Hochstamm, mit Ballen, mind. 4 x v., mind. 18/20 Stammumfang

- Obsthochstämme (auf den Bauparzellen zulässig):

H ab 8 cm

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung und Bebauung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

§ 15 Altlasten

Alle Erd- bzw. Tiefbauarbeiten müssen durch ein gem. § 18 BBodSchG zugelassenes Sachverständigenbüro überwacht und begleitet werden.

Alle verunreinigten Bereiche und Materialien sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

§ 16 Schallschutz

1. Passive Schallschutzmaßnahmen

1.1 Definition gemäß DIN 4109-1:2018-01

Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten; (= schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können)
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume und
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

1.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Vorkehrung

Für alle Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und bei denen nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) durch die Straßenverkehrslärmimmissionen an allen Fenstern ein Beurteilungspegel von $L_r \geq 49$ dB(A) vorliegt, sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass ein Innenpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) nicht überschritten wird (z. B. fensterunabhängige schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallabsorbern und Öffnungsbeschränkung). Betroffene Fassadenabschnitte sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben.

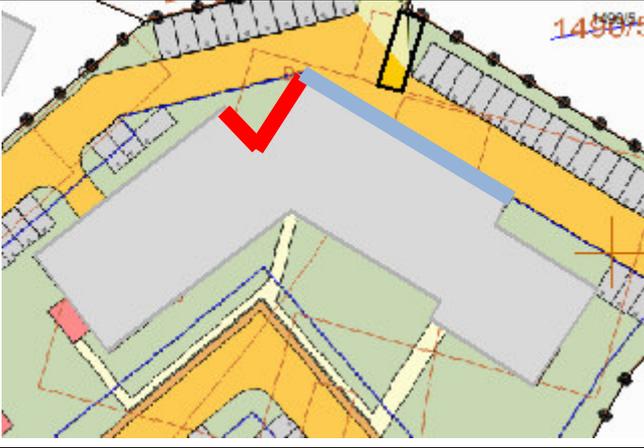
Für alle schutzbedürftigen Räume, bei denen tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) durch die Straßenverkehrslärmimmissionen an allen Fenstern ein Beurteilungspegel von $L_r \geq 59$ dB(A) vorliegt, sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass ein Innenpegel von $L_{p,in} = 35$ dB(A) nicht überschritten wird (z. B. fensterunabhängige schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallabsorbern und Öffnungsbeschränkung). Betroffene Fassadenabschnitte sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben.

Parzelle	Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, $L_r, \text{Nacht} \geq 49$ dB(A)		Alle schutzbedürftigen Räume, $L_r, \text{Tag} \geq 59$ dB(A)	
4	Alle Geschoße	Südwest	Alle Geschoße	Südwest
5	Alle Geschoße	Südwest	Alle Geschoße	Südwest

	1, OG, 2. OG, 3. OG	Nordwest	1, OG, 2. OG, 3. OG	Nordwest
--	------------------------	----------	------------------------	----------

Legende:

EG: Erdgeschoß, 1. OG: 1. Obergeschoß, 2. OG: 2. Obergeschoß, 3.OG:
 3. Obergeschoß od. Dachgeschoß als Vollgeschoß

Parzelle	Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, L _r Nacht ≥ 49 dB(A)
Betreutes Wohnen	 <p> ■ Alle Geschoße ■ 2. Obergeschoß </p>

Legende:

EG: Erdgeschoß, 1. OG: 1. Obergeschoß, 2.OG: 2. Obergeschoß od.
 Dachgeschoß als Vollgeschoß

Abweichung

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch Straßenlärmimmissionen

- bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts ein Beurteilungspegel von L_r = 49 dB(A) und
- bei schutzbedürftigen Räumen tags ein Beurteilungspegel von L_r = 59 dB(A)

nicht überschritten wird.

Falls von der dem Schallgutachten Bericht Nr. 1880_0 zugrundeliegenden Gebäudestellung abgewichen werden soll, sind die für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen erforderlichen Verkehrsdaten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 18.10.2020 zu entnehmen (Bericht Nr. 1880_0, abConsultants GmbH, Vohenstrauß).

1.3 Orientierung schutzbedürftiger Räume

Vorkehrung

Soweit die Orientierung der Fenster von schutzbedürftigen Räumen zur leiseren Gebäudeseite nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. fensterunabhängige schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallabsorbern und Öffnungsbeschränkung, sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit

- in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer), ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) während der Nachtzeit bzw.
- in allen weiteren schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 35$ dB(A) während der Tagzeit

nicht überschritten wird. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO genutzt werden können. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.

Abweichung

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch Straßenverkehrslärmimmissionen

- bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts ein Beurteilungspegel von $L_r = 49$ dB(A) und
- bei schutzbedürftigen Räumen tags ein Beurteilungspegel von $L_r = 59$ dB(A)

nicht überschritten wird.

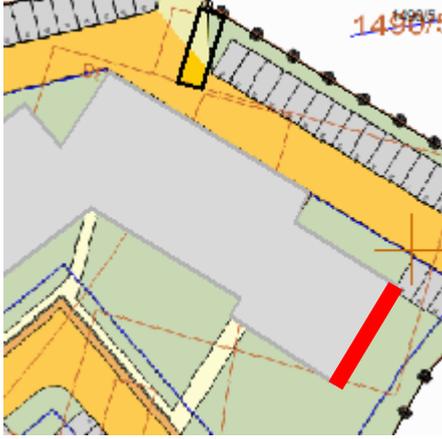
Falls von der dem Schallgutachten Bericht Nr. 1880_0 zugrundeliegenden Gebäudestellung abgewichen werden soll, sind die für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen erforderlichen Verkehrsdaten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 18.10.2020 zu entnehmen (Bericht Nr. 1880_0, abConsultants GmbH, Vohenstrauß).

Von dieser Festsetzung kann außerdem abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

1.4 Nicht öffnbare Fenster

Vorkehrung

Für schutzbedürftigen Räume, bei denen nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) durch die Gewerbelärmimmissionen an betroffenen Fenstern ein Beurteilungspegel entsprechend TA Lärm von $L_r \geq 55$ dB(A) tagsüber oder von $L_r \geq 40$ dB(A) nachts vorliegt, bzw. dieser durch kurzzeitige Spitzenpegel tagsüber um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschritten wird, sind öffnbare Fenster nicht zulässig. Betroffene Fassadenabschnitte sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben:

Parzelle	Keine oder nur ausnahmsweise zu Reinigungs- und Wartungszwecken öffnbare Fenster oder geeignete Abschirmmaßnahmen am Gebäude, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem geöffneten Fenster sicherstellen (z. B. teilverglaste Loggia, Blumenfenster o. gleichwertig).
Betreutes Wohnen	
	 1. und 2. Obergeschoß

Legende:

EG: Erdgeschoß, 1.OG: 1. Obergeschoß od. Dachgeschoß als Vollgeschoß

Abweichung

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch geeignete Abschirmmaßnahmen am Gebäude sichergestellt wird, dass die Anforderungen der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster eingehalten werden (z. B. teilverglaste Loggia, Blumenfenster o. gleichwertig).

1.5 Vorgaben zur Raumbelüftung

Die Raumbelüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

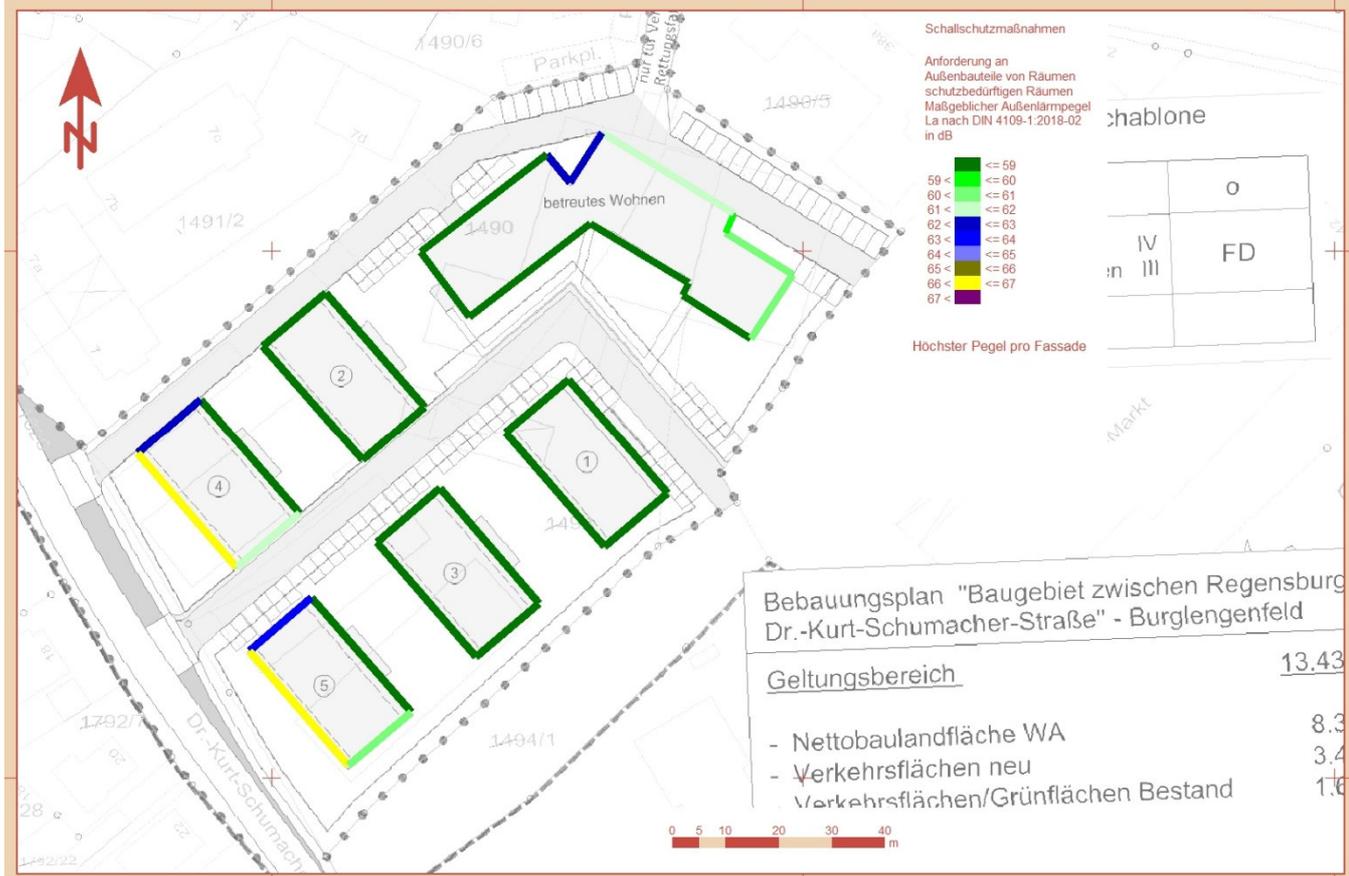
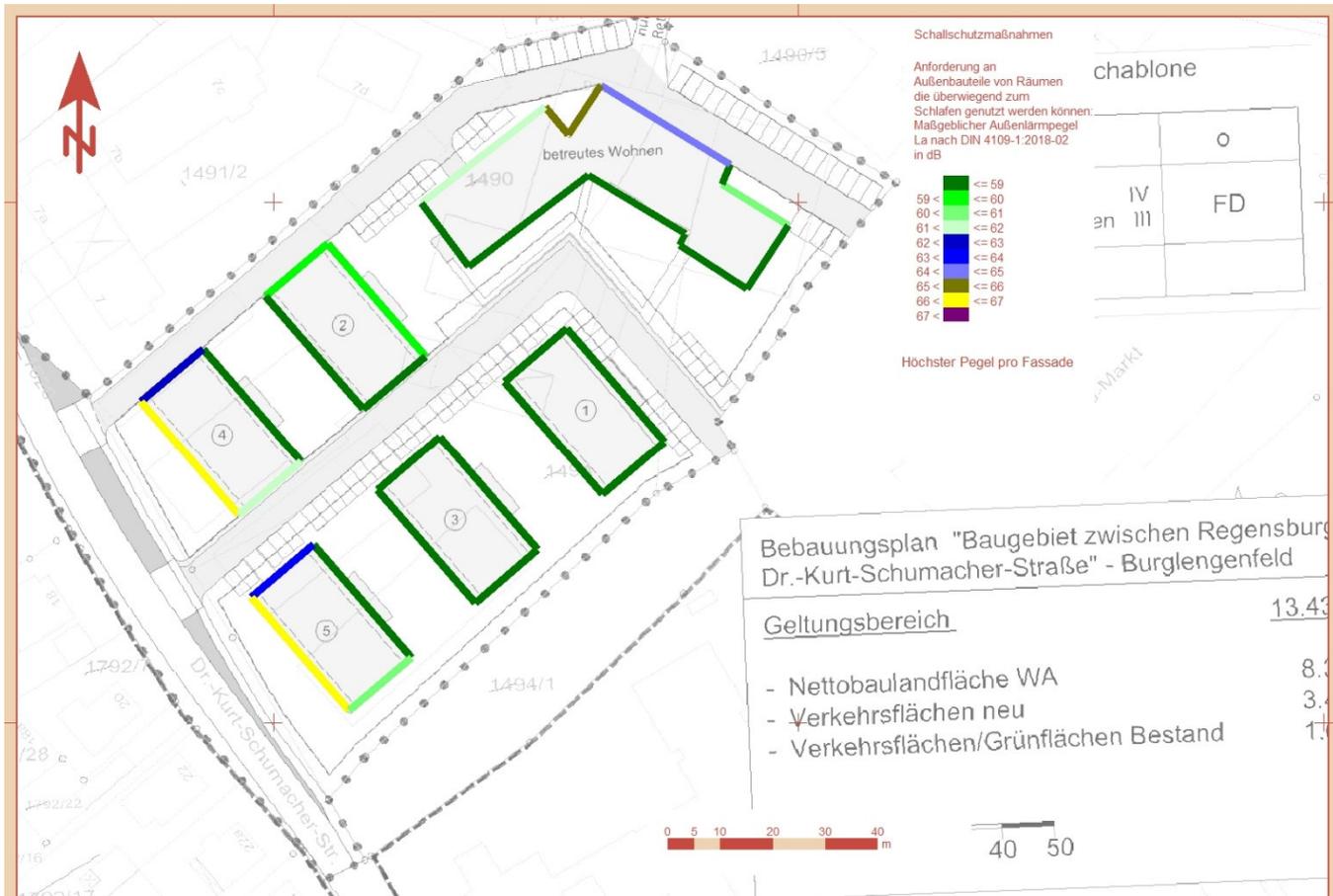
1.6 Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Vorkehrung

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind für die Hauptzeichnung die in der nachfolgenden Themenkarte gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a , gemäß DIN 4109-1:2018-01. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Falls von dem dem Schallgutachten Bericht Nr. 1880_0 zugrundeliegenden Gebäudestellung abgewichen werden soll, sind die für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen erforderlichen Verkehrsdaten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 18.10.2020 zu entnehmen (Bericht Nr. 1880_0, abConsultants GmbH, Vohenstrauß).

3. Änderung des Bebauungsplanes
 „Baugebiet zwischen Regensburger
 Straße und Dr.-Kurt-Schumacher-Straße“

Fassung vom 10.12.2020



Abweichung

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen unter Zugrundelegung der Verkehrsdaten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 18.10.2020 (Bericht Nr. 1880_0), abConsultants GmbH, Vohenstrauß) nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.

Von dieser Festsetzung kann außerdem abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld,

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1.Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
2. Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) wird nachdrücklich hingewiesen.
3. Hinweise zur Grünordnung
Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens:
Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen.
Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
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.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).
Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.
4. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen

- Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
5. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Auf das Untersuchungs- und Sanierungskonzept des Büro`s Tauw wird verwiesen.
 6. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
 7. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen sollen möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:
 - Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
 - Zisternen für Bewässerung der Grünflächen
 - Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser
 8. Hinweise zum Niederschlagswasser
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.
Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.
 9. Denkmalschutz
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.

10. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist § 33 StVO zu beachten.
11. Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße 2397 dürfen, auch im Zufahrtsbereich, Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
12. Der Baulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
13. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.
Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.
14. Über eine eventuelle Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen dem Freistaat Bayern und dem Leitungsbetreiber abzuschließen.
15. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2 - 6 an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.