

B E B A U U N G S P L A N

Baugebiet "Hussitenweg II A" Aufstellung nach §13a BauGB



Bauort: Flurnummer: 1703

Bauherr: Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 - 6
93133 Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Planverfasser: Preihsl & Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

Grünordnung: Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg

Annette Bofle
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

aufgestellt:

07.02.2018

Fassung vom:

27.06.2018

Projektnummer:

Maßstab:

1:1000

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld**

Baugebiet „Hussitenweg IIA“

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 27.06.2018

Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke	5
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB	6
§ 10	Werbeanlagen	6
§ 11	Lichtimmissionen	6
§ 12	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO..	7
§ 13	Einfriedungen	7
§ 14	Grünordnung	8
§ 15	Ausgleichsfläche	10
§ 16	Versiegelung	11
§ 17	Entwässerung	12
§ 18	Schallschutz	12
§ 19	Inkrafttreten	13

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 27.06.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 27.06.2018 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung)

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

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

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Pro Parzelle ist je Doppelhaushälfte/Bungalow max. eine Wohneinheit zulässig. Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).

Im Quartier B ist ein Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für alle Quartiere festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt.

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

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt, ansonsten gelten die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV.

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

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum) sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter bis zu einer Größe von L/B/H 1,0/1,5/1,5 m zulässig. Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

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

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgelegt.

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.
- (3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Punkt 9 der zugehörigen Planzeichnung).
- (4) Bei Grundstücken, die zwischen zwei Erschließungsstraßen liegen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraßen.
Bei Grundstücken, die nur an eine Erschließungsstraße angrenzen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.
- (5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp und für Gebäude mit E+II beträgt die maximale Wandhöhe 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.
- (6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.
- (7) Kellergeschosse von Gebäuden (auch Garagen) dürfen freigelegt werden.
Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
- (8) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.
Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.

- (9) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,2 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.
- (10) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen, sofern die Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Lichtimmissionen

- (1) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
- (2) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- (3) Sonstige Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig.

Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

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

(1) Dächer

Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.

Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.

Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.

(2) Dachüberstände

Im Quartier A wird der Dachüberstand am Ortgang auf 30 cm und entlang der Traufe auf 50 cm beschränkt.

Im Quartier B dürfen Dachüberstände max. 1,0 m vor die Außenwand hervortreten.

(3) Die Ausführung von Flachdächern und Pultdächern 0°-15° sind generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

(4) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 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.

Zur Anordnung der Garagen an der Grundstücksgrenze können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1,00 m errichtet werden.

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

§ 14 Grünordnung

- (1) Die Fällung und Rodung der Gehölzflächen ist nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- (3) Auf den privaten Grünflächen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße folgende Mindestpflanzung von Bäumen 2. oder 3. Ordnung festgesetzt (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm) gem. Artenliste oder ein Obstbaum (Mindestgröße: Hochstamm 10-12):
 - bei den Parzellen 1-4: je 1 Baum / Parzelle
 - Parzelle 5: 2 BäumeVon diesen festgesetzten Bäumen sollte nach Möglichkeit mindestens ein Baum auf der straßenseitigen Grundstückshälfte gepflanzt werden.
Generell ist für die Pflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (4) Bei Erhalt der Vogel-Kirsche auf Parzelle 4 ist auf dieser Parzelle kein Neubaum zu pflanzen.
- (5) Auf den Parzellen 1-4 ist die südliche Grundstücksgrenze auf einer Breite von 3 m mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste (vgl. Punkt 5) zu begrünen. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze: mind. 1,5 m
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1 m, Pflanzabstand in der Reihe: 1,25 m;
versetzte Reihen
- (6) Für die festgesetzten Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Bäume 2. Ordnung		Bäume 3. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Populus tremula	Zitter-Pappel	Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Sorbus aria agg.	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Sorbus torminalis	Elsbeere		
Obstbäume	Kirsche		

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2,00 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

- (7) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf öffentlichen und 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!)
Sträucher	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

- (8) Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

- (9) Zeitpunkt der Pflanzungen:

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

- (10) 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 abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

§ 15 Ausgleichsfläche

- (1) Dem Eingriff durch das Baugebiet Hussitenweg Ila wird freiwillig ein 10 m breiter Streifen mit einer Fläche von ca. 1.100 m² im Anschluss an das Baugebiet Hussitenweg III als Ausgleichsflächen (Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft) nachgewiesen. Der Geltungsbereich der Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 27.06.2018 dargestellt.
- (2) Auf der Ausgleichsfläche sind mind. 1 /3 der Fläche mit Gehölzgruppen zu bepflanzen, 1/3 mit Einzelbäumen und Obstbäumen und 1/3 der Fläche ist Gras-Kraussaum auszubilden. Eine Umsetzung von zu rodenden Heckenanteilen ist zulässig. Für die Pflanzung der Gehölze dürfen ausschließlich folgende Arten verwendet werden. Eine Verwendung von Sorten der Art ist nicht zulässig. Es ist nur autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Obstbäume	Kirsche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
		Bäume 3. Ordnung	
		Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
		Pyrus communis	Holz-Birne

Sträucher			
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gew.	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Syringa vulgaris	Flieder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		

Obstgehölze

regionale Sorten nach Abstimmung mit dem Fachberater des Kreisgartenamtes

Zur Erreichung einer Staffelung von mindestens zwei dauerhaft unterschiedlichen Höhenklassen von Baum- oder Gebüschreihen sind bei mind. 30 % der Pflanzen Baumarten zu verwenden. Bei den Baumarten sind mind. 50 % als Heister zu pflanzen. Die Pflanzung hat in unregelmäßigen Pflanzabständen zu erfolgen.

Es Pflanzmaterial folgender Mindestpflanzgröße zu verwenden:

Gehölze:	Mindest-Pflanzqualitäten
Heckenpflanzung an der Nordseite	
Bäume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heister 1 x verpflanzt, 125-150 ▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm
Sträucher	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm
Gehölze im Einzelstand	
Bäume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm m.B., Stammumfang 14-16 ▪ Heister 2 x verpflanzt, Höhe mind. 200-250
Obstbäume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm ▪ (Halbstamm nicht zulässig!)

- (3) Die Gras- und Krautflächen sind aus Sukzession zu entwickeln. Alternativ ist die Ansaat mit einer regionalen, zertifizierten Gras-Kräuter-Mischung zulässig.

Mahd der offenen Flächen 1 x jährlich im Herbst nach dem 01.09.

§ 16 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m² als Maximalfläche je Parzelle mit Einfamilienhäusern festgelegt:

Bei der Berechnung können für besondere Belagsarten folgende Faktoren angesetzt werden:

- Schotter- und Schotterrasendecken, Holz- oder Metallroste
über wasserdurchlässigem Untergrund: Anrechnung zu 50 %
- Natursteinpflaster in Splittbettung,
ungebundene Decken, Rasengitterplatten,
versickerungsfähiges Pflaster: Anrechnung zu 75 %
- Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100 %

§ 17 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt;
in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Ein Regen- oder Mischwasserkanal wird nicht vorgesehen.

Sämtliches anfallende Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (siehe Hinweise Pkt 7)

§ 18 Schallschutz

1. PKW-Stellplätze im Quartier B sind entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze anzuordnen und mittels eines mit Ausnahme der Zufahrtsseite seitlich und oben geschlossenen Carports abzuschirmen. Das bewertete Schalldämm-Maß der geschlossenen Bauteile darf $R_w = 25$ dB nicht unterschreiten. Die seitlichen Abschirmungen sind innenseitig hochabsorbierend (Gruppe A3) nach ZTV- LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen)
2. Für die Bebauung im Quartier B sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz von mindestens $D_{n,e,w} = 52$ dB für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.
3. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern der Gebäude im Quartier A ist jeweils ein Fenster an einer Fassade anzuordnen, die nicht innerhalb des 28-Meter-Radiuses liegt (s. Anlage „Schallschutz“). Wo dies auch bei Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz von mindestens $D_{n,e,w} = 52$ dB für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.
4. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

§ 19 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. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. 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.
3. Zum Schutz von Oberboden:
Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht her zustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.

5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird ebenfalls in die städtische Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.
7. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Weiden unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
8. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

Auf die gültigen 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“.
- Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)

- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
 - Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.
9. Die oberirdischen Garagen sollten nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.
10. 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, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.
11. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
12. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

13. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
14. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn
- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)
 - Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.
15. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
16. Die unter der Satzung erwähnten Normen sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Dabei gilt aktuell folgender Rechtsstand: BauNVO
(Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2017

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004

17. Bezüglich der Begriffsbestimmung Vollgeschoss wird auf die Landesbauordnung verwiesen, sowie auf §20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO)

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 27.06.2018

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

„Hussitenweg IIA“

Inhalt

B E G R Ü N D U N G	1
1. Lage und Bestandssituation	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	3
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	3
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Höhe baulicher Anlagen.....	4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung	4
3.5 Ver- und Entsorgung.....	4
3.6 Untergrund.....	5
3.7 Brandschutz	5
3.8 Schallschutz	5
3.9 Grünordnung	8
4 Umweltbelange.....	9
4.1 Vermeidung und Minimierung / Ausgleich.....	11
4.2 Artenschutz	12
5 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	13

1. Lage und Bestandssituation

Das 3.595 m² große Plangebiet zwischen den Baugebieten „Hussitenweg“ und „Hussitenweg II“ wird derzeit mit einem Feldgehölz bestockt.

Das Plangebiet ist relativ eben.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Hussitenweg IIA“ mit ca. 388,00 m ü.NN im Norden bis ca. 389,00 m ü.NN im Süden um ca. 1,00 m.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten.

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Die beabsichtigte Neuausweisung schließt einen Lückenschluss in der Bebauung und trägt somit zur Nachverdichtung bei. Der Erschließungsaufwand ist relativ gering, Hausanschlüsse bestehen bereits und die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Pfarrer-Schraml-Straße.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	0,3595 ha
Anzahl der Bauparzellen:	5
Netto – Baulandfläche:	0,3595 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

Aufgrund der Nachfragesituation am Markt und um den sparsamen Umgang mit Wohnbauland zu gewährleisten, wurden im Baugebiet tendenziell kleinere Grundstücksgrößen geplant. Dies hat mittelbar zur Folge, dass die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen im selben Ausmaß eingeschränkt ist. Um eine ausreichende Auflockerung des Baugebietes zu gewährleisten und ein Überverdichten zu vermeiden wurden die zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf ein Höchstmaß beschränkt.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu dem Baugebiet soll künftig über die bestehende Pfarrer-Schraml-Straße erfolgen. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadtwerke und Stadt gesichert. Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Hausanschlüsse bestehen bereits.

Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Das Merkblatt 4.4/22 vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung lassen eine gute Bebaubarkeit zu.

Für Gründungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wurde im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Hussitenweg II“ sichergestellt. Die „Zentrale Wasserversorgung“ wurde an das Netz der Stadt Burglengenfeld angeschlossen.

Oberflurhydranten und Unterflurhydranten befinden sich in Abständen von 80 bis 100 m zum Baugebiet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 1318_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Private Parkplätze

Quartier A

Auf den zukünftigen Wohngrundstücken sind Stellplätze für PKW vorgesehen. Durch kurzzeitige Spitzenpegel wie z. B. das Türenschießen eines PKW kann das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nicht eingehalten werden, da PKW-Stellplätze oder Garagen in allgemeinen Wohngebieten den zur Einhaltung notwendigen Mindestabstand von 28 Metern aus der Bayerischen Parkplatzlärmmstudie nicht erreichen.

Dieser Sachverhalt hat in die Rechtsprechung Eingang gefunden. Grundsätzlich gilt, dass Beeinträchtigung durch Stellplätze bei bestimmungsgemäßem Gebrauch dieser regelmäßig

hinzunehmen sind, da sie baurechtlich zulässig sind (Bayerischer VGH · Beschluss vom 15. September 2008 · Az. 15 CS 08.2123).

Im Fall der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Bestandsgebäude wird der Mindestabstand zu den zukünftigen Stellplätzen des Quartiers A um bis zu 10 m unterschritten. Die Stellplätze sind, bedingt durch die Zufahrtssituation nicht abschirmbar. Daher sind Überschreitungen des „Spitzenpegelkriteriums“ der TA Lärm um bis zu 4 dB zur Nachtzeit an Schlafräumfenstern zu erwarten, die jedoch entsprechend der o. a. Rechtsprechung hinzunehmen sind.

Die bestehenden PKW-Stellplätze und Garagen der nördlich des Geltungsbereiches bzw. nördlich der Pfarrer-Schraml-Straße gelegenen Bestandsgebäude halten den Mindestabstand von 28 m zur Bebauung innerhalb des Umgriffes ein. Beeinträchtigungen durch die nördlich der Pfarrer-Schraml gelegenen PKW-Stellplätze sind daher nicht zu erwarten.

Die PKW-Stellplätze und Garagen der südlich des Geltungsbereiches gelegenen Bestandsgebäude halten den Mindestabstand von 28 m zur Bebauung innerhalb des Umgriffes nicht ein. Beeinträchtigungen durch die südlich des Geltungsbereiches gelegenen PKW-Stellplätze sind daher zu erwarten. Da es sich bei den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Parkplätzen um Parkplätze von Mehrfamilienwohnhäusern handelt, wird empfohlen, bei Schlafräumen und Kinderzimmern jeweils ein Fenster an einer Fassade anzuordnen, die nicht innerhalb des 28-Meter-Radiuses liegt (s. „Anlage Schallschutz“ zum Planteil). Wo dies auch bei Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz von mindestens $D_{n,e,w} = 52$ dB für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

Quartier B

Im Quartier B ist eine Mehrfamilienhaus-Bebauung vorgesehen. Im Nordosten der Parzelle sind sechs PKW-Stellplätze geplant. Die Stellplätze halten die Mindestabstände zu Schlafräumen der bestehenden Wohnbebauung ausserhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1702/6 und 1702/9 nicht ein. Aus diesem Grund sind Beeinträchtigungen durch kurzzeitige Spitzenpegel (Türenschießen) zur Nachtzeit zu erwarten. Grundsätzlich gilt, dass Beeinträchtigung durch Stellplätze bei bestimmungsgemäßem Gebrauch dieser regelmäßig hinzunehmen sind, da sie baurechtlich zulässig sind (Bayerischer VGH · Beschluss vom 15. September 2008 · Az. 15 CS 08.2123). Jedoch sollten die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aus diesem Grund sind PKW-Stellplätze im Quartier B entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze anzuordnen und mittels eines mit Ausnahme der Zufahrtsseite seitlich und oben geschlossenen Carports abzuschirmen. Das bewertete Schalldämm-Maß der geschlossenen Bauteile darf $R_w = 25$ dB nicht unterschreiten. Die Mindestabstände der Bebauung im Quartier B zu den bestehenden Parkplätzen des Mehrfamilienhauses auf dem südlich des Quartiers B gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 1704/4 werden deutlich unterschritten. Da sich an der Bebauung im Quartier B auch trotz der Einhausung der eigenen Parkplätze auf der Parzelle Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums ergeben werden, sind an allen Gebäudeseiten Beeinträchtigungen durch nächtliches Schließen der PKW-Türen zu erwarten. Aus diesem Grund sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz von mindestens $D_{n,e,w} = 52$ dB für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

Verkehrslärm

In ca. 570 m Entfernung zum Baugebiet verläuft die Umgehungsstraße der Stadt Burglengenfeld. Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse durch Verkehrslärmeinwirkungen sind entfernungsbedingt nicht zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch den hinzukommenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen in der Umgebung des Gebietes nicht relevant erhöhen.

3.9 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass in Abhängigkeit der Grundstücksgröße eine festgesetzte Anzahl Bäume 2. oder 3. Ordnung oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen sind. Die Ermittlung der Baumanzahl richtet sich nach folgender Berechnung: ca. ein Baum je 300 m² angefangene Freifläche des Grundstücks, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird.

In Anlehnung an diese Berechnung kommt es zur Festsetzung:

- bei Grundstücken bis zu einer Grundstücksfläche von 650 m²: 1 Baum
- bei Grundstücken größer 650 m² bis 1.000 m²: 2 Bäume

Von diesen Bäumen wäre es wünschenswert, wenn mindestens ein Baum auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte gepflanzt werden würde, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten.

Auf Parzelle 4 befindet sich eine gut gewachsene große Vogel-Kirsche, die bei geschickter Platzierung des Wohngebäudes erhalten bleiben und damit zur Eingriffsminimierung beitragen könnte. Sollte dies möglich sein, so kann im Gegenzug auf die Neupflanzung eines Baumes auf der Parzelle verzichtet werden.

Die Festsetzung der 2-reihigen Hecke auf den privaten Flächen an der südlichen Grundstücksgrenze dient der Kompensation des Eingriffs und der Abgrenzung der Einfamilienhausbebauung zu den südlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern, bei denen jegliche Eingrünung fehlt.

Die Festsetzung des Erhalts eines 3 m breiten Heckenabschnitts ist an dieser Stelle nicht sinnvoll, da das bestehende Feldgehölz an dieser Seite nicht vorhanden bzw. sehr schlecht entwickelt ist. Der südliche Rand des Gehölzes dient derzeit auch als Ablagerungsmöglichkeit für Gartenabfälle aus der benachbarten Wohnbebauung.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern und den Eingriff geringfügig zu kompensieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung von Gehölzen im Vergleich zu Wiesen- und Staudenflächen ein zusätzliches Angebot des Lebensraums insbesondere für Gehölbewohner bedeutet.

Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden. Die angegebenen Verkehrsflächen sollen nur so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich, versiegelt werden.

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Hinweise auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Monitoring nach § 4c BauGB sind im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen und deshalb in diesem Planverfahren nicht enthalten.

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht. Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop- und Artenschutz sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten.

Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist und die Kompensationsverpflichtung ausgesetzt ist, muss durch die planende Gemeinde doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von

Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen.

Das Plangebiet auf Fl.Nr. 1703/0 ist weitgehend als Feldgehölz bestockt und als Biotop mit der Nr. 6838-1014 als Teilfläche 1 erfasst. Es sich nicht um Wald i.S. des Waldgesetzes in Bayern.



Der Boden ist in der Bodenschätzungskarte als SI4V 30/28 erfasst:

schwach lehmiger Sand (SI), Verwitterungsboden, mit der Bodenzahl / Ackerzahl 30/28

Dies bedeutet nach Auswertung der Bodenzahlen eine mittlere - geringe Ertragsfähigkeit, ein mittleres Retentionsvermögen und eine geringe Pufferkapazität gegenüber Schwermetallen.

Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen.

Als Standortpotential für die natürliche Vegetation muss das Planungsgebiet als Standorte ohne extremen Wasserhaushalt aufgrund der Bodenzahlen in die Wertklassen 4 (von 5

Wertklassen) eingestuft werden. Dies bedeutet eine hohe Wahrscheinlichkeit, aus Sicht des Naturschutzes hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen oder Standorte anzutreffen, die für die Ansiedlung solcher Lebensgemeinschaften potenziell geeignet sind.

Die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft werden durch die Nachverdichtung nicht stärker als bisher belastet.

Die Baugebietsausweisung hat keine Auswirkung auf das Landschaftsbild, da es sich um einen Bereich handelt, der durch eine neue Bebauung ergänzt wird und keine Fernwirkung aufweist. Zudem bleiben durch die Nachverdichtung Flächen außerhalb des Ortsgefüges unangetastet.

4.1 Vermeidung und Minimierung / Ausgleich

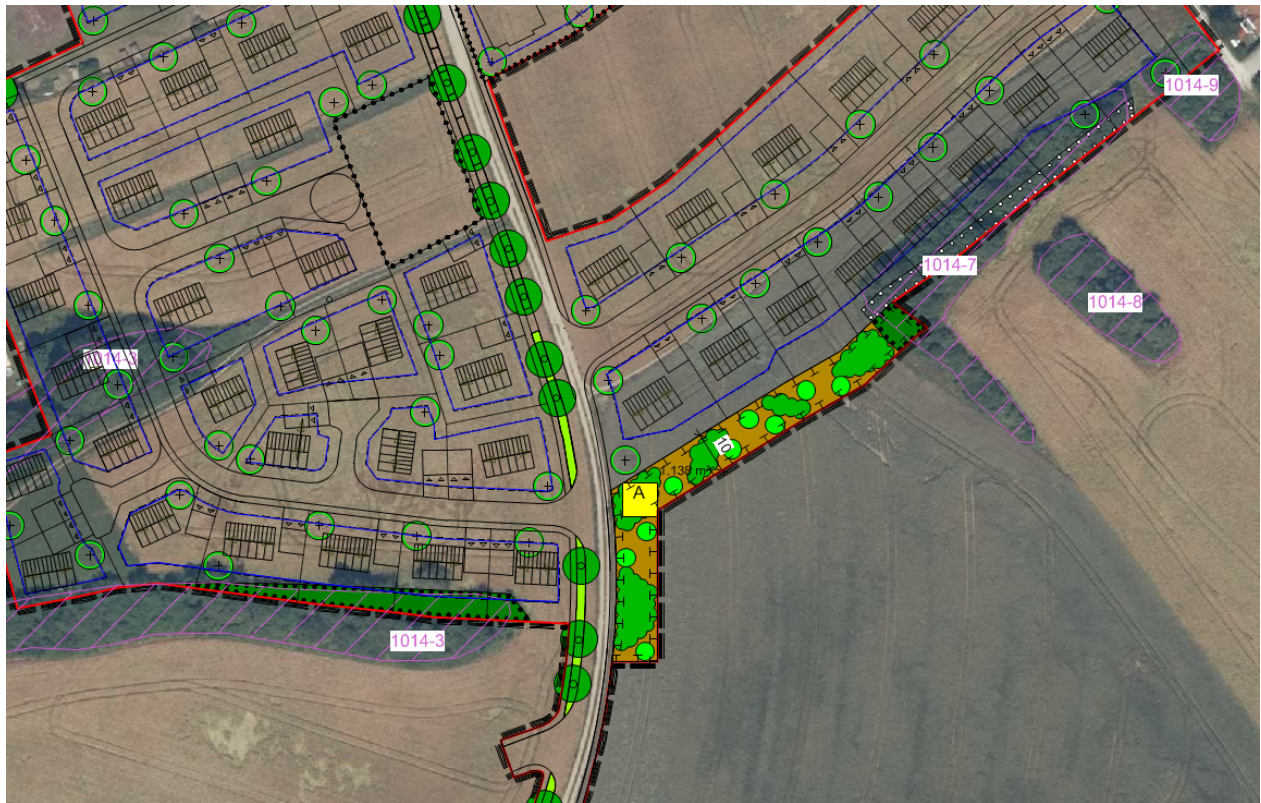
FFH-Gebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Allerdings ist das überplante Feldgehölz als Biotop in der Biotopkartierung erfasst. Die grünordnerischen Festsetzungen sorgen dafür, dass der Eingriff minimiert wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Obwohl kein Ausgleich erforderlich ist, wird dem Bauabschnitt Hussitenweg Ila als freiwillige Kompensationsmaßnahme eine Ausgleichsfläche in relativer Nähe zum Eingriffsort zugewiesen.

Dabei handelt es sich um eine 10 m breite Fläche am Südrand des Bauabschnitts III mit ca. 1.100 m². Diese Fläche war im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch dem Bebauungsplan „Hussitenweg III“ zugeteilt.

Auf dieser Fläche soll ein Mosaik aus je einem Drittel Gehölzgruppen in Verbindung mit Einzelbäumen / Obstbäumen und artenreichen Säumen geschaffen werden.



Die neu geschaffene Ausgleichsfläche stellt einen ähnlichen Lebensraum in unmittelbarer Lage zum Eingriffsort dar und sorgt für eine durchgehende Grünverbindung des zu erhaltenden Gehölzriegels des Biotops 1014-3 zum Biotop 1014-7.

Es ist im nachfolgenden Bauabschnitt vorgesehen, diese Grünverbindung noch weiter Richtung Osten auszudehnen und weiterzuführen, um somit einen durchgehenden Verbund zwischen den Biotopen westl. des Bulmare und den Gehölzflächen der „Kammererallee“ zu schaffen.

Mit dieser freiwilligen Festsetzung einer Ausgleichsfläche zum Bauabschnitt Ila wird der Minimierung von Beeinträchtigungen Rechnung getragen.

4.2 Artenschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Hussitenweg Ila“ wurde in Verbindung mit dem Bauabschnitt III eine faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt, um evtl. auftretende artenschutzrechtliche Belange zu beurteilen.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG sowohl bau- als auch anlagenbedingt ausgeschlossen werden können sofern die zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Okto-

ber – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel eingehalten wird.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

5 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz bzw. Verfügungsmacht der Stadtbau GmbH Burglengenfeld.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 07.02.2018

Fassung vom 27.06.2018

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack, Dipl. Ing. (FH)

Der Stadtrat hat amdie obige Begründung vom in der Fassung vom
.....
zum Bebauungsplan „Hussitenweg IIA“ vom in der Fassung vom
..... beschlossen.

Burglengenfeld,

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

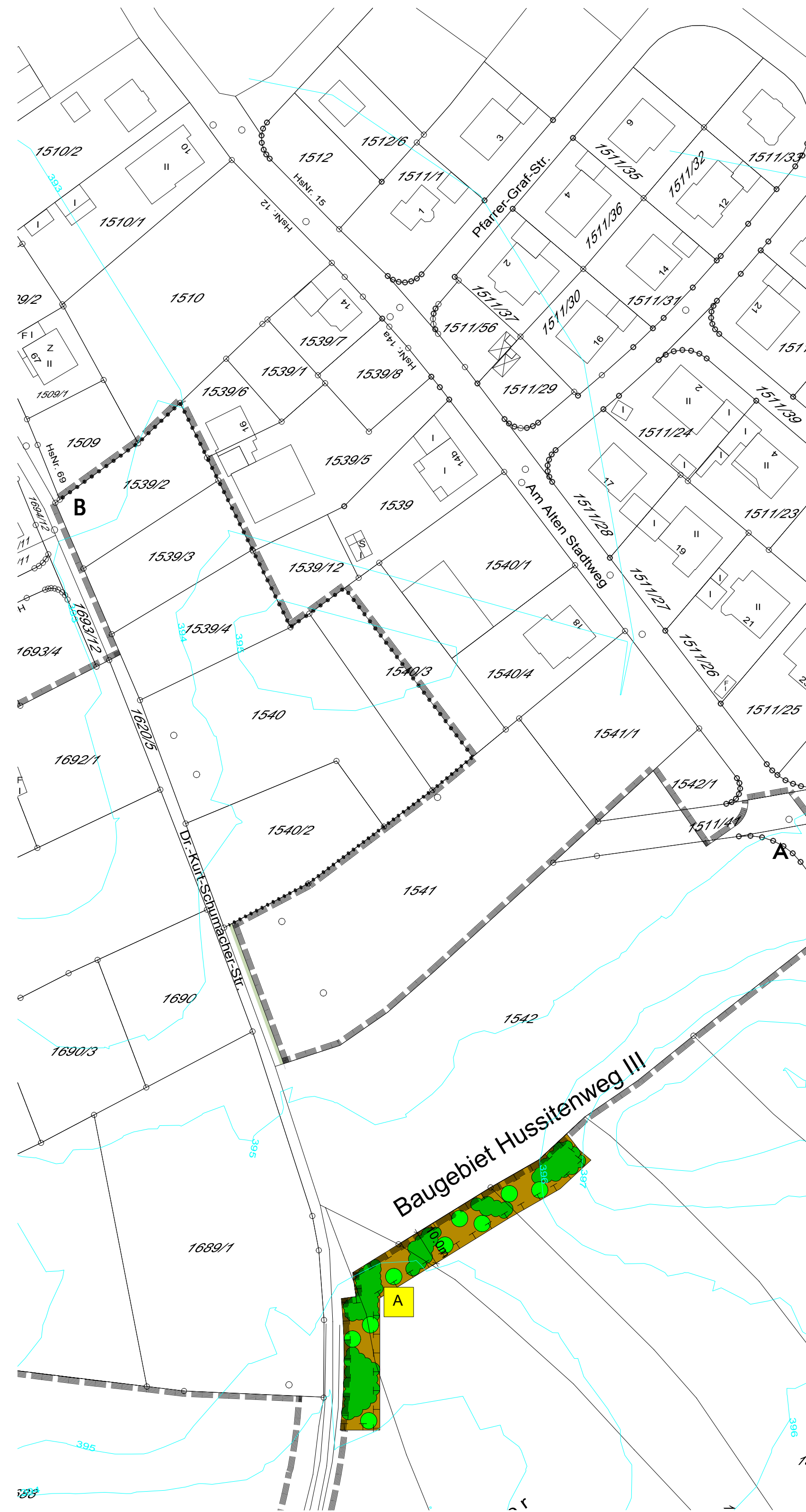


Bebauungsplan

Bebauungsplan Baugebiet "Hussitenweg" - BA IIA	
Geltungsbereich BA IIA	3.595 m ²
Nettobaulandfläche BA IIA (5 Parzellen)	3.595 m ²

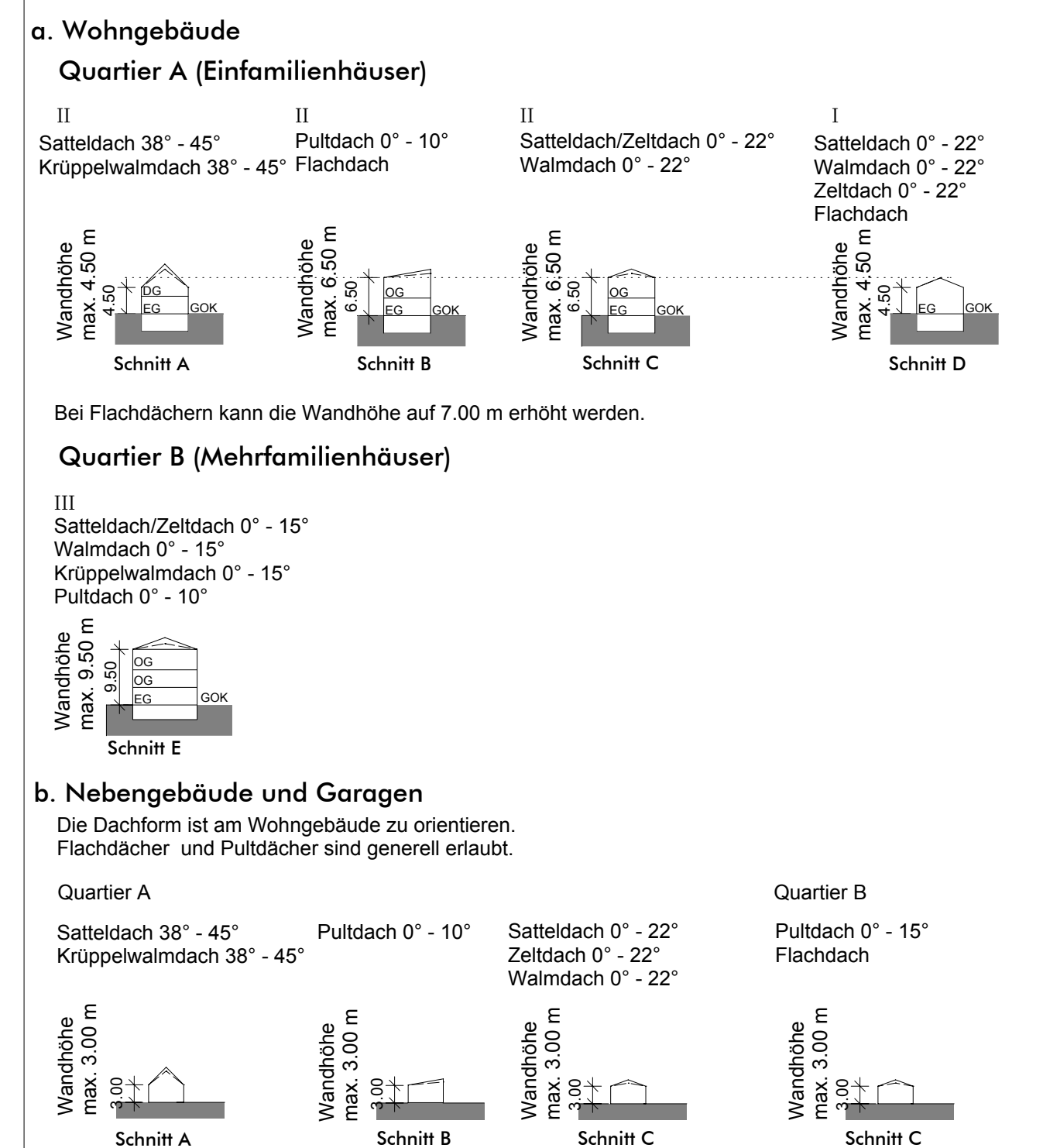
M 1 / 1000

**Ausgleichsbebauungsplan
Ausgleichsfläche im Anschluss an das
Baugebiet Hussitenweg III**



A. Festsetzungen

- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Art der Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
- Mass der Baulichen Nutzung**
 - 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A
 - 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B
 - 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A
 - 1.00 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B
- Festsetzung von Regelquerschnitten**
 - Flachdächer sind generell bei allen Haustypen zugelassen



5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A
Pro Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte/Bungalow ist je Parzelle maximal eine Wohneinheit zulässig

Quartier B
Pro selbständigem Gebäude (Im Rahmen der GFZ/GRZ) sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

7. Dächer der Hauptgebäude

- vorgeschlagene Firstrichtung

8. Einfriedungen

Als Einfriedungen der privaten 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.
Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1.00 m errichtet werden.

9. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Flachdächer sind generell zugelassen

10. Stellung der baulichen Anlagen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgelegt.

11. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Gehweg

B. Hinweise

- A/B Bauquartiere
- Flurstücksnummern/Hausnummern
- 18 Parzellennummer
- Höhenlinie
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagenes Mehrfamilienhaus
- vorgeschlagener Garagenstandort nach Möglichkeit begrünte Flachdächer auf den Garagen
- vorgeschlagene Garagenzufahrten
- private Grünflächen
- nicht eingefriedete Hauseinfahrtszone: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc. zur Minimierung der Versiegelung Versickerungsfähiger Belag
- nachrichtliche Übernahme: Biotop der Flachlandbiotopkartierung / TK-Blatt 6838 mit Nr.
- Erhalt Vogel-Kirsche möglich bei Erhalt keine Erfordernis zur Pflanzung eines neuen Baumes auf der Parzelle 4

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSS-FLÄCHENZAHLE

C. Grünordnung

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

- Pflanzgebot: Standort am Grundstück frei wählbar Baum 2. oder 3. Ordnung oder Obstbaum (Hochstamm)
Grundstücksfläche bis 650 m²: Parzellen 1-4: 1 Baum
Grundstücksfläche > 650 m² und < 1000 m²: Parzelle 5: 2 Bäume

zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen
Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugserfertigung der Gebäude

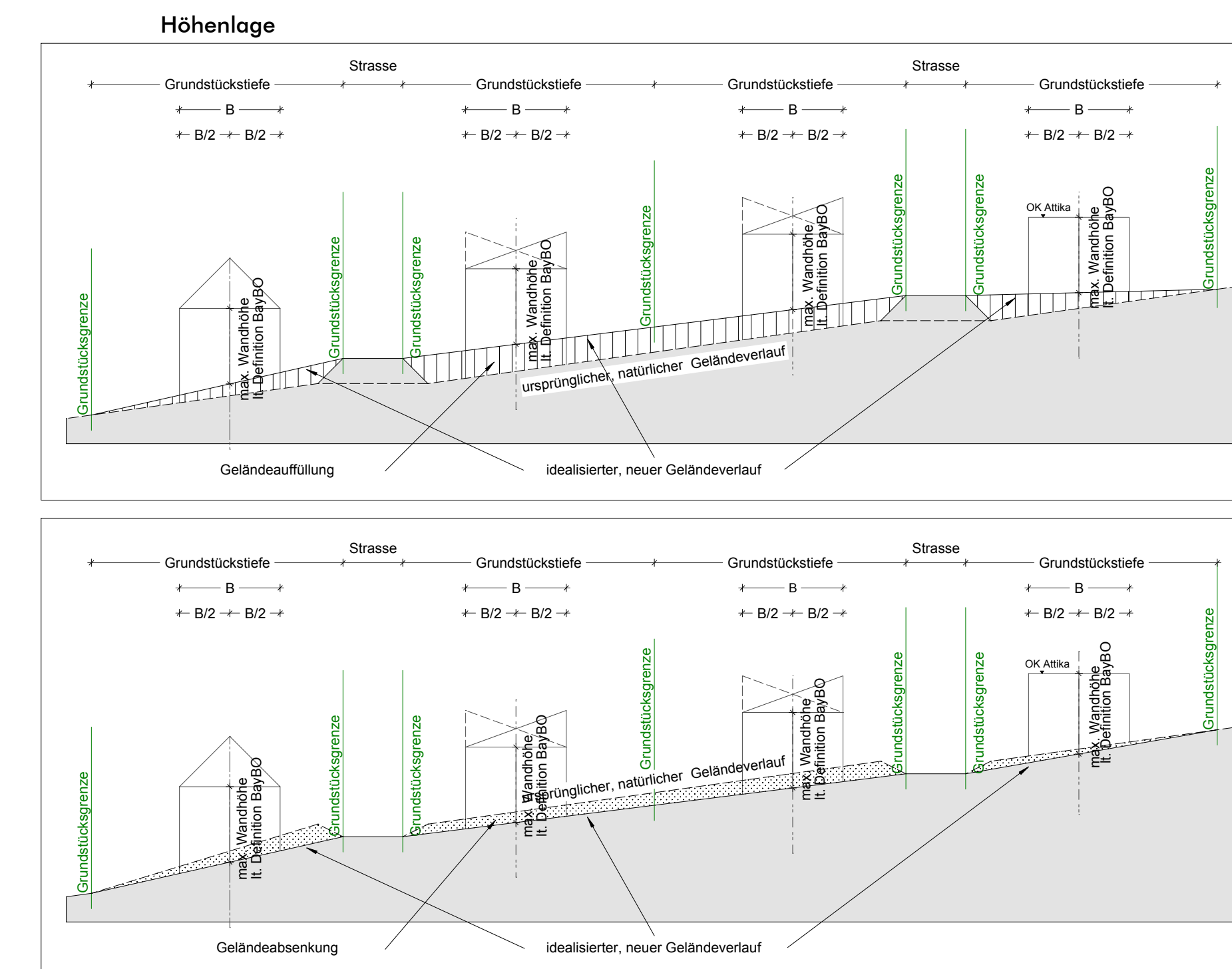
- Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke; Breite ca. 3 m, zulässige Straucharten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen
Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze: mind. 1,5 m
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1 m, versetzte Reihen
Pflanzabstand in der Reihe: 1,25 m;

D. Artenschutz und Ausgleichsflächen

Entfernung von Gehölzen auch in Privatparzellen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche)

Mosaik auf je 1/3 der Fläche: Gehölzgruppen, Obstbäumen und Einzelbäumen und Saumfläche
Pflanzung aus autochthonem Pflanzgut gem. Artenliste und Mindestqualität der textlichen Festsetzungen
alternativ: Verpflanzung von Gehölze aus dem Eingriffsgebiet möglich
Verwendung regionaler Obstbaumarten
Saumfläche aus Ansatz mit artenreicher regionaler Kräutermischung oder aus Sukzession
Mahd 1 x jährlich im Herbst



Verfahrensablauf

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt/Gemeinde Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Stadt / Gemeinde) den (Siegel)
Bürgermeister(in)

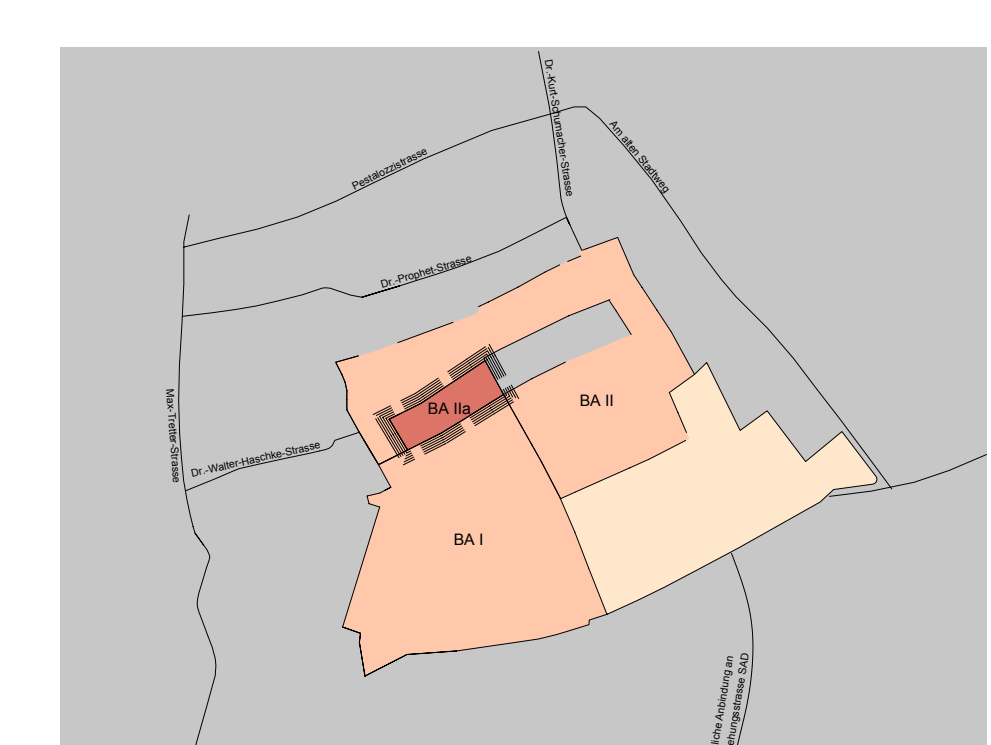
6. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

7. Ausgefertigt
(Stadt / Gemeinde) den (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 ist damit in Kraft getreten.

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Hussitenweg IIA"



Bauort: Flurnummer: 1703

Bauherr: Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 - 6
93133 Burglengenfeld

Planverfasser: Preihl & Schwan
Berater und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Grünordnung: Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg