

Stadt Burglengenfeld



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Baugebiet „Hussitenweg IV“

1. Änderung

Planfassung

08.06.2021



Plangeber

Stadt Burglengenfeld
1. Bürgermeister, Thomas Gesche

Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld
Tel. 09471 7018 - 0

Verfasser
Bebauungsplan

Preihsl und Schwan
Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld
Tel. 09471 7016 - 0

Verfasser
Grünordnung / Umweltbericht

Landschaftsarchitektur Lichtgrün
Dipl. Ing. Annette Boßle

Kavalleriestraße 9
93053 Reaensbura
Tel. 0941 565870

Stadt Burglengenfeld

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Baugebiet „Hussitenweg IV“

1. Änderung

Planfassung

08.06.2021

Inhalt

A) **Satzung**

B) **Hinweise zur Satzung**

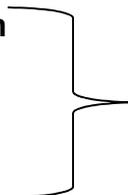
C) **Begründung**

D) **1. Bebauungsplanänderung**

E) **Ausgleichsbebauungsplan**

F) **Umweltbericht**

G) **Schallschutz**



bleiben unverändert

A. Planliche Festsetzungen

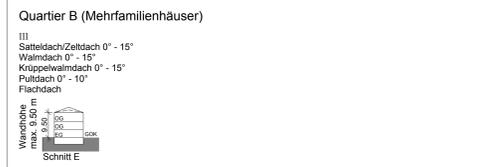
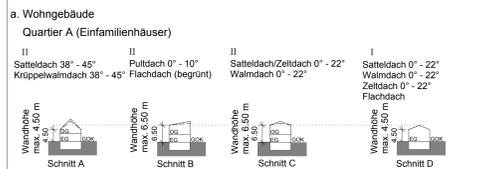
- 1. Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- 2. Art der Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO
- Vergnügungstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.

- 3. Mass der baulichen Nutzung**
- 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A
 - 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B
 - 0.60 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Mischgebiet
 - 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A
 - 1.00 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B
 - 1.00 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Mischgebiet

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

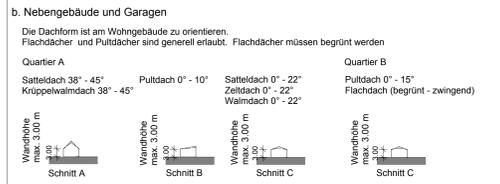
Flachdächer (begrünt) sind generell bei allen Haustypen zugelassen



Bei Flachdächern kann die Wandhöhe auf 7,00 m erhöht werden. Flachdächer sind generell zu begrünen.

Mischgebiet

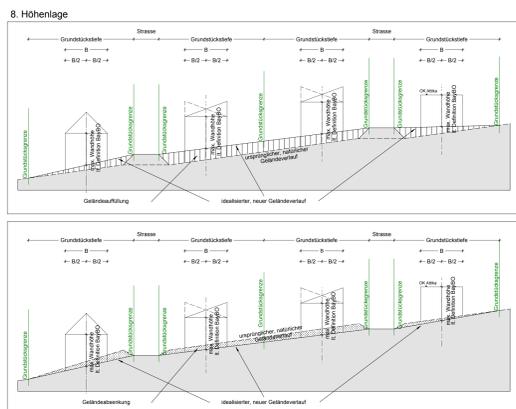
Im Mischgebiet sind Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 9,50 m zulässig. Dachformen sind, wie im Quartier B festgesetzt, zulässig.



- 5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
 - offene Bauweise

- 6. Zahl der Wohneinheiten**
- Quartier A
Pro Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro den Parzellen 27, 28, 37, 38, 73 und 75 dürfen Doppelhäuser errichtet werden, ansonsten nicht. Pro Doppelhaushälfte/Bungalow ist je Parzelle maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Quartier B
Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit 6 bzw. 8-10 Wohneinheiten, je nach Kennzeichnung in der Planzeichnung zulässig.

- 7. Dächer der Hauptgebäude**
- vorgeschlagene Firstrichtung



Die dargestellten Höhenschnitlinien stellen den ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf dar. Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Änderungsbereich:
Fläche = 5.636 m²
Parzelle 76 => 16 Wohneinheiten
Parzellen 77 und 78 => 34 Wohneinheiten

- 9. 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 0,50 m errichtet werden.
- Im Bereich von Straßeneinfriedungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein. Entlang der der Parzellen 30-38 ist ein Schutzbereich von 3,0 m vorgesehen. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- 10. 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

- 11. 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.

- 12. Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - private Verkehrsfläche
 - Gehweg
 - Fußwege/Wirtschaftswege
 - festgesetzter Zufahrtsbereich der Garage

- 13. Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen**
- Spielfläche
 - Kinderbetreuung
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

- 14. Schallschutz**
- zu schützende Fassadenseiten (siehe Anlage 1.1 schalltechnische Untersuchung)

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

- öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen an festgesetztem Standort im straßenbegleitenden Grünstreifen Größe Bauquartier mind. 2 x 5 m
- Pflanzgebot: Standort am Grundstück frei wählbar ein Baum 2. oder 3. Ordnung (Hochstamm) je angefangene 300 m² Grundstücksfläche - davon max. 1 Obstbaum zulässig:
 - möglichst Pflanzung eines Baumes auf der straßenseitigen Grundstückshälfte
 - zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen
 - Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugserfertigung der Gebäude bzw. spätestens fünf Jahre nach Grundstückskauf
 - Eine Nachweis des Vollzugs der Pflanzung ist einzureichen bei der Stadt Burglengenfeld.
- Flächen für den Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern keine Rodung und Fällung zulässig
- Erhalt von bestehenden Bäumen
- private Grünflächen zum Anpflanzen von Sträuchern an der Ost- und Nordseite der Parzellen Breite mind. 2,50 m Pflanzabstand in der Reihe max. 1,25 m

16. Artenschutz und Ausgleichsflächen

Entfernung von Gehölzen auch in Privatparzellen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28.28. Februar zulässig

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit Nr.

- Mosaik aus Gehölzgruppen, Obstbäumen und Saumfläche Pflanzung aus gebiets eigenem Pflanzgut gem. Artenliste und Mindestqualität der textlichen Festsetzungen. Verwendung regionaler Obstbaumarten Saumfläche aus Ansaat mit artenreicher regionaler, zertifizierter Kräutermischung der Herkunftsregion 19 oder aus Sukzession Mahd 1 x jährlich im Herbst
- Entwicklung einer Streuobstwiese: Umwandlung von Acker in Grünland durch Ansaat einer regionalen, zertifizierten Wiesenmischung der Herkunftsregion 19 mit mind. 50% Kräutergarten
- Abstand in der Reihe: 10 m, Abstand zwischen den Reihen: 8 - 10m Sorten nach Abstimmung mit dem Kreisfachberater
- Pflege: in den ersten Jahren nach Ansaat: Aushagerungsmähd 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts Langfristige Pflege: 2-schürige Mahd nach dem 01.07. und nach dem 15.09. jeweils mit Abfuhr des Mähguts Alternativ: Mahd 1 x jährlich im Herbst
- Sukzessionsflächen mit Entwicklungsziel trockene Gehölzbestände
- Waldflächensatz: Neuanlage Waldmantel mit gebietsheimischen Gehölzen aus der ökologischen Grundeinheit 35 Artenzusammensetzung, Pflanzabstand, Pflege und Wildschutzzäun in Abstimmung mit dem Revierförster des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

B. Hinweise

- A/B Bauquartiere
- 226/7 Flurstücksnummern/Hausnummern
- 18 Parzellennummer
- 401 Höhenlinie
- Wasserschutzgebiet der weiteren Schutzzone IIA
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagenes Mehrfamilienhaus
- vorgeschlagener Garagenstandort Flachdächer auf den Garagen sind zu begrünen
- Parkflächen, Hausenfahrtszone aus Rasenflurgrasflächen, Rasengittersteine, etc. zur Minimierung der Versiegelung Versickerungsfähiger Belag.
- vorgeschlagene Garagenzufahrten
- nachrichtliche Übernahme: Biotop der Flächand- bzw. Waldbiotopkartierung / TK-Blatt 6838 mit Nr.
- durch Vermessung festgestellte Biotopgrenzen
- Baumfallgrenze 15,0 m
- private Grünfläche

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
WA	o
III	FD SD/ZD/PD WD/KWD
0.40	1.00

WA	o
0.40	1.00

MI	o
0.60	1.00



Bebauungsplan "Hussitenweg IV" - Burglengenfeld

Geltungsbereich 106.456 m²

- Nettobaulandfläche WA (79 Parzellen) 45.642 m²
- Nettobaulandfläche MI (3 Parzellen) 9.556 m²
- Verkehrsflächen 13.190 m²
- öffentl. Grünfläche 9.989 m²
- Grünflächen/Biotop Bestand 25.696 m²
- Gemeinbedarf Kinderspielfläche 1.709 m²
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (hier: Regenrückhaltebecken) 674 m²

M 1 / 1000

Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet Quartier A

WA	o
0.35	0.60

Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet Quartier B

WA	o
0.40	1.00

Nutzungsschablone Mischgebiet

MI	o
0.60	1.00

Verfahrensablauf

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.06.2021 als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den

..... (Siegel)

Bürgermeister(in)

7. Ausgefertigt

..... den

(Stadt / Gemeinde)

..... (Siegel)

Bürgermeister(in)

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

..... den

(Stadt / Gemeinde)

..... (Siegel)

Bürgermeister(in)

Stadt Burglengenfeld

Landkreis Schwandorf

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Baugebiet "Hussitenweg IV"

1. Änderung Planfassung 08.06.2021



Bauort Flurnummer: 1544, 1551, 1552, 1553, 1553/1, 1577/1, 1583/1, 1584/1, 1550/2, 1585/1, 1588, 1687, 1687/2, 1688, 1710
Teilflächen aus 1511/41, 1511/42, 1542/2, 1545, 1547, 1549, 1550, 1620/5, 1678, 1679, 1711
Gemarkung Burglengenfeld

Verfahrensträger Stadt Burglengenfeld Burglengenfeld, den

Marktplatz 2 - 6
93133 Burglengenfeld

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

Verfasser Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Kavalierestraße 9
93053 Regensburg

Fabian Bensch Dipl.-Ing./TÜV
Annette Bolle Dipl.-Ing./TÜV Landschaftsarchitektin

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld
1. Änderung**

Baugebiet „Hussitenweg IV“

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

SATZUNG

Fassung vom 08.06.2021

Die 1. Änderung umfasst nur die
Änderung der Parzellierung der Parzellen
76, 77, 78, 79, 80

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	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 6	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	5
§ 7	Höhenlage der Baugrundstücke	5
§ 8	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB	7
§ 9	Werbeanlagen	7
§ 10	Lichtimmissionen	7
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	8
§ 12	Einfriedungen.....	9
§ 13	Grünordnung	9
§ 14	Artenschutz.....	12
§ 15	Ausgleichsflächen.....	13
§ 16	Versiegelung.....	14
§ 17	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.....	14
§ 18	Festsetzungen zu Luftwärmepumpen.....	15
§ 19	Entwässerung.....	15
§ 20	Schallschutz.....	15
§ 21	Baumfall.....	18
§ 22	Inkrafttreten.....	18

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 08.06.2021 in der Fassung vom 08.06.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind zwingend zu beachten (siehe §14 Grünordnung).

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 08.06.2021 in der Fassung vom 08.06.2021 dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 der BauNVO und Mischgebiet (MI) gem. § 6 der BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig.

(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 Geschöszahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt. (beachte §17 Versiegelung)

Allgemeines Wohngebiet:

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.

Auf den Parzellen 27, 28, 37, 38, 73 und 75 sind Doppelhäuser zulässig, ansonsten nicht.

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 sind Mehrfamilienhäuser mit 6 bzw. 8-10 Wohneinheiten, je nach Kennzeichnung auf der Planunterlage zulässig.

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

Nach § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB soll auf der Mehrfamilienparzelle 76 ein Gebäude mit 16 Wohneinheiten errichtet werden, die durch das Programm der Regierung der Oberpfalz den Anforderungen an bezahlbarem Wohnraum entsprechen.

Auf den Parzellen 77 und 78 ist ein Quartierskonzept „Altersgerechtes Wohnen“, welches aus 2 Wohnblöcken mit insgesamt 34 Wohneinheiten besteht zu entwickeln.

Es sollen 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit je 17 Wohneinheiten entstehen.

Zusätzlich sollen 2 Büroeinheiten für die Verwaltung der Altenwohnungen zulässig sein (1 Büroeinheit je Gebäude). Außerdem soll ein Quartierstreffpunkt oder eine, die der Versorgung des Gebiets dienende Nutzung (Quartierscafé, Bäcker, Friseur, Kosmetik und dgl.) möglich sein.

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

- (1) Sämtliche Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden. 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/ oder Carport/ oder frei untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhalten 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) Die Zufahrten zu den Garagen für die Parzellen 5, 12, 19, 26, 29, 39-42, 50-54, 67 werden festgesetzt. Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (3) Sämtliche Parkplätze und Wegeflächen im Mischgebiet sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- (4) Abweichend von der Stellplatzsatzung Burglengenfeld ist auf den Parzellen 77-78 pro Wohneinheit 1,0 Stellplatz ausreichend.
- (5) Auf den Parzellen 77-78 sind 50 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrtsrampen ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

§ 6 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.

§ 7 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 und 8 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 8 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 dürfen nicht 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) Stützmauern sind im rückwärtigen Gartenbereich bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt. Stützmauern sind zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen. Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze sind nicht erlaubt (außer im Zufahrtbereich zur Garage). Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden. Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.

Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße bis zur zulässigen Höhe auf oder graben ab (siehe (8)). Zur freien Landschaft hin sind in einem Abstand von 3,00 m bis zur Grenze keine Stützmauern zulässig.

§ 8 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.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf im allgemeinen Wohngebiet 0,50 m² nicht überschreiten. Im Mischgebiet sind Werbeflächen bis zu 3,00 m² pro Gebäude zulässig.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 10 Lichtimmissionen

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet:

- (1) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

- (2) 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.
- (3) 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.

§ 11 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. Flachdächer sind generell zu begrünen.
Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.
- (2) Als Dachdeckungsmaterial sind rote (ziegelrot bis kaminrot), rotbraune bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- (3) 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.
- (4) Die Ausführung von Flachdächern und Pultdächern 0°-15° sind generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.
- (5) Fassaden

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

§ 12 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 0,50 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.

§ 13 Grünordnung

- (1) Die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopflächen sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) zu ergreifen. Die Schutzmaßnahmen müssen geeignet sein, das Betreten/Befahren der schützenswerten Flächen sowie das Ablagern von Baumaterialien, Bauschutt und Müll zu unterbinden.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- (3) Die Hecke auf der Südgrenze der Parzellen 20-22 auf privaten Grünflächen ist zu erhalten. Eingriffe, Rodungen und Fällungen in Randbereichen sind **nicht** zulässig.
- (4) Auf öffentlichen Grünflächen sind die gem. Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze zu erhaltenden.
- (5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ mit Substrat gem. den Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 10 m².

Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 10 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.

- (6) Auf den privaten Grünflächen ist 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.
- (7) Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.
- (8) Zur Eingrünung und gestalterischen Gliederung des Mischgebiets und der Gemeinbedarfsfläche im MI ist entsprechend der zeichnerischen Darstellungen an den Nord- und Ostgrenzen der Parzellen ein mind. zweireihig bepflanzter Grünstreifen in einer Breite von 2,50 m anzulegen. Die Bepflanzung auf der Nordseite darf je Parzelle von einem max. 15 m breiten Einfahrtbereich unterbrochen werden.
Pflanzabstand in der Reihe: max. 1,25 m.
Der Mindestgrenzabstand für Strauchpflanzungen wird auf 0,90 m verkürzt.
- (9) Für die festgesetzten Straßenbäume mit vorgegebenem Standort im öffentlichen Grün sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.
(Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)
http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/
- (10) Für die festgesetzten Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen und die festgesetzten Randeingrünungen 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.

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	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		

(11) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	Mindest-Pflanzqualitäten
Straßenbäume 1. oder 2. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm ▪ ggf. Straßenraumprofil, falls erforderlich
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

(12) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

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

(13) 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.

§ 14 Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

(1) VM 1: Zeitpunkt für Gehölzentfernung: außerhalb der Vogelbrutzeit / Aktivitätsperiode der Fledermäuse

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum zwischen der ersten, längeren Nachtfrostphase und den ersten milden Tagen im Vorfrühling – anders als bei den Vögeln also je nach Witterung bereits deutlich früher als Ende Februar erfolgen.

Die gem. § 39 BNatSchG für die Entfernung von Gehölzen zulässige Zeit zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar ist in jedem Fall zu beachten.

(2) VM 2: Entfernen des Gehölzbestandes

Das Schnittgut ist vollständig aus dem Eingriffsbereich zu entfernen oder vor Ort zu häckseln, um einen Nestbau in Schnittguthaufen oder Holzstapeln durch Vögel zu

verhindern.

Um zu vermeiden, dass Vögel ihre Nester im Umfeld der Bauarbeiten anlegen und in Folge der baubedingten Störungen möglicherweise ihre Brut aufgeben, sind nach erfolgter Fällung der Gehölze etwa 1 m lange Flatterbänder an den umliegenden Gehölzen anzubringen.

(3) VM 3: potentielle Fledermausquartiere

Während der Maßnahmen zur Entfernung der Gehölze ist auf eventuell auftretende, von unten nicht erkennbare, größere Höhlungen zu achten, in denen sich potentiell Fledermäuse befinden können. In diesem Fall müsste eine Fledermausfachkraft die Fällung begleiten und entsprechende Schutzvorkehrungen einleiten. Pro gefällttem Höhlenbaum wären dann drei Fledermausnistkästen im nahen Umfeld anzubringen.

§ 15 Ausgleichsflächen

(1) Für den Eingriff durch das Baugebiet sind ca. 29.396 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Diese Flächen werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans als Ausgleichsflächen 1-4 nachgewiesen. Die Ausgleichsflächen sind gemäß den Festzungen auf der Planzeichnung umzusetzen.

(2) Nachweis der fehlenden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungs- und Grünordnungsplans: Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsbebauungsplan Hussitenweg IV – Ausgleich extern“ mit den dort nachgewiesenen Flächen auf den Ausgleichsarealen Lanzenanger, Seewiesen und Greinspitze mit den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Der Ausgleichsbebauungsplan vom 02.12.2020 ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen des Ausgleichsbebauungsplans umzusetzen und bis zur Erreichung des Entwicklungsziels extensives Grünland zu pflegen (20 Jahre).

Nach 5 Jahren ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Dokumentation über den Entwicklungszustand der Wiesenflächen zu übermitteln.

- (3) Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss nach Fertigstellung der Erschließung hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

§ 16 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. 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 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärme Gewinnung

Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist je Parzelle eine Photovoltaik-Anlage zu installieren. 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.

Bei der Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mind. 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit festgesetztem Satteldach ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

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.

§ 18 Festsetzungen zu Luftwärmepumpen

Es sind nur Luft-Wärmepumpen zulässig, deren Schalleistungspegel einschließlich eines Zuschlages von 6 dB für Ton- und Informationshaltigkeit maximal $L_w = 50$ dB(A) beträgt. Der Abstand zum nächstmöglichen Immissionsort darf dabei 7 Meter nicht unterschreiten. Als Immissionsort ist dabei bei bereits bebauten Grundstücken das nächstgelegene benachbarte Wohnraumfenster und bei unbebauten Grundstücken ein Abstand auf dem eigenen Grundstück zur Grundstücksgrenze von 4,0 m einzuhalten. Der maximale Schalleistungspegel ist durch das Datenblatt der Luft-Wärmepumpe nachzuweisen.

§ 19 Entwässerung

Künftige private Bauflächen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, das Niederschlagswasser von diesen Bauflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgesehenen Richtlinien, über die bewachsene Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

§ 20 Schallschutz

1. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Planteil mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind schutzbedürftige Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können von der

gekennzeichneten Fassade weg zur lärmabgewandten oder leiseren Fassade zu orientieren.

Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume , einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Unterrichtsräume in Schulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

2. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Planteil mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die schutzbedürftigen Räume von der gekennzeichneten Fassade weg zur lärmabgewandten oder leiseren Fassade zu orientieren.

Schutzbedürftige Räume s. Festsetzung unter 1.

3. Soweit die Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten oder leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten, Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen), bzw. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer Lüftungseinrichtung sicherzustellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet, dass bei gewährleisteteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 35 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit nicht überschritten wird. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume in Sinne der BayBO genutzt werden können. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.
4. Von den Festsetzungen unter 1 kann abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abschirmungen) sichergestellt wird, dass sich vor dem

Fenster eines Aufenthaltsraumes ein Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von maximal $L_r = 49 \text{ dB(A)}$ ergibt.

5. Von den Festsetzungen unter 2 kann abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abschirmungen) sichergestellt wird, dass sich vor dem Fenster eines Aufenthaltsraumes ein Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von maximal $L_r = 59 \text{ dB(A)}$ ergibt.
6. Die Raumb- und entlüftung 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.
7. Außenwohnbereiche an Gebäuden (z.B. Terrassen, Balkone) sind durch geeignete bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen aus Straßenverkehr einen Beurteilungspegel von $L_r = 59 \text{ dB(A)}$ tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreitet. Bezugshöhe ist dabei $H = 1,6 \text{ m}$ über Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Geschoßes.
8. Innerhalb der Mischgebietsflächen (MI 1 und MI 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze nach DIN45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	Ausgangspegel dB(A)	Reduzierung zur Nachtzeit dB(A)
MI 1	57	39
MI 2	59	41

9. Außenspielbereiche von Kinder-Tageseinrichtungen sind nur innerhalb des im Planteil entsprechend gekennzeichneten Bereichs innerhalb des Mischgebietes 3 zulässig.
10. Am Abenteuerspielplatz sind Hinweise aufzustellen, dass er von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt werden darf.

Aufgestellt:
Fassung vom: 08.06.2021

§ 21 Baumfall

- Für die Gebäude der Parzellen 27 – 37 ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend in Ansatz zu bringen. Bei den Parzellen 1-3 im Mischgebiet muss bei einer Anordnung von Gebäuden innerhalb der Baumfallzone von 20,0 m bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend in Ansatz gebracht werden.
- Werden Kamine im Abstand von 13,00 bis 20,00 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

§ 22 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Bebauungsplanänderung 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 des Oberbodens:
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 Wohngebiets zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.
Bei Oberbodenarbeiten sollten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 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 darf nur mit Z0-Material erfolgen. 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.

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.

4. 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.
5. 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.
6. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
7. Das Baugebiet liegt in einem Teilbereich in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Burglengenfeld. Es liegt hierzu ein Auflagenkatalog vor, der bei allen Maßnahmen und Bauvorhaben zu beachten ist. Die Unterlagen können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
8. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über die bewachsene Oberbodenzone 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.

Geothermische Untergrundnutzungen aufgrund der Lage des Baugebietes im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Raffa“ sowie der Lage im Karstgebiet sind nicht möglich.

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. Abfallentsorgung

An den Enden der Stichstraße besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen an Stichstraßen müssen Ihre

Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen.

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. 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 unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

12. 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.

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

14. 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.
15. 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.
16. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden ist eine Haftungsverzichtserklärung für den Waldbesitzer der Fl. Nr. für die jeweils im direkten Anschluss an den Wald gelegenen Gebäude erforderlich.
17. 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

18. 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 08.06.2021

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

„Hussitenweg IV“

Die 1. Änderung umfasst nur die Änderung der Parzellierung der Parzellen
76, 77, 78, 79, 80

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	4
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Höhe baulicher Anlagen	5
3.4 Verkehrstechnische Erschließung	5
3.5 Ver- und Entsorgung.....	5
3.6 Untergrund.....	6
3.7 Brandschutz	6
3.8 Schallschutz	7
3.9 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.....	9
3.10 Begründung zu Festsetzungen Luftwärmepumpe	10
3.11 Grünordnung	11
3.12 Ausgleichsflächen.....	14
3.13 Belange des Umweltschutzes	15
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes....	17

1. Lage und Bestandssituation

Das 106.456 m² große Plangebiet am südlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld in der Nähe der Umgehungsstraße wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet fällt von Osten nach Südwesten ab.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Hussitenweg IV“

mit ca. 390,00 m ü.NN im Südwesten bis ca. 398 m ü.NN im Osten um ca. 8,00 m.

Im Norden grenzt an das Plangebiet das Baugebiet Hussitenweg III an, im Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Baugebiet sind Biotopflächen enthalten, die größtenteils erhalten bleiben sollen. Durch das Baugebiet zieht sich die Anbindung an die Umgehungsstraße, die bereits durch die Erschließung des Baugebietes Hussitenweg III hergestellt wurde.

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. (Siehe Baulandbedarfsnachweis der Stadt Burglengenfeld)

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen, teilweise Biotopflächen, in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten. Dabei soll ein großes Augenmerk auf den Erhalt der bestehenden Grünflächen, sowie Schaffung von Gemeinbedarfsflächen gelegt werden.

Durch das Baugebiet Hussitenweg III wurde bereits die Verkehrsanbindung zur Umgehungsstraße hergestellt. Durch die Überplanung der Flächen soll nun der Lückenschluss östlich der Haupterschließungsstraße zwischen dem Baugebiet Hussitenweg III und der Umgehungsstraße stattfinden.

Westlich der Haupterschließungsstraße sieht die Planung die Bebauung nur bis zu einer sinnvollen Abrundung vor.

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	10,6456 ha
Verkehrsfläche:	1,3190 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,9989 ha
Grünflächen/Biotop Bestand:	2,5696 ha
Gemeinbedarf Kinderspielplatz:	0,1709 ha
Anzahl der Bauparzellen (WA):	78
Netto – Baulandfläche (WA):	4,5642 ha
Anzahl der Bauparzellen (MI):	3
Netto – Baulandfläche (MI):	0,9556 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Dabei werden Flächen der Zweckbestimmung Gemeinbedarf, sowie Biotop- und Grünflächen festgesetzt. 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. Die 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 Überverdichtung zu vermeiden wurden die zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf ein Höchstmaß beschränkt.

Im Mischgebiet sollen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Anlagen, wie z.B. einer Kindertagesstätte oder des Spielplatzes soll somit gewahrt bleiben. Der Stadt bleibt somit offen, welche Art von Vergnügungsstätten im Mischgebiet zugelassen werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern im Allgemeinen Wohngebiet soll das Programm der Regierung der Oberpfalz für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit berücksichtigt werden.

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 Verkehrsanbindung der Dr.-Kurt-Schumacher-Str. zur Umgehungsstraße wurde bereits durch das Baugebiet „Hussitenweg III“ verwirklicht.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von dieser Straße aus.

Eine Anbindung an das angrenzende Sondergebiet und der Straße „Am Alten Stadtweg“ wird mit vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über Ringstraßen. Im Verkehrsraum sollen Gehwege und Grünstreifen Berücksichtigung finden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Erschließungsträger ist die öffentliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen.

Im Baugebiet soll ein Trennsystem vorgesehen werden. Das Schmutzwasser ist über den Anschluss an die bestehende Kanalisation an geeigneter Stelle zu entsorgen. Dafür muss eine Berechnung des Leistungsnetzes erfolgen.

Aufgestellt:
Fassung vom 08.06.2021

Für das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist ein Regenwasserkanal vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist gedrosselt in die bestehende Kanalisation einzuleiten. Eine Rückhaltefläche für das Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan vorzusehen.

Künftige private Bauflächen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, das Niederschlagswasser von diesen Bauflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgesehenen Richtlinien, über die bewachsene Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, soll der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burglengenfeld.

Das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über die Kanalisation der Kläranlage in Burglengenfeld zugeführt.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Baugebiet bereits durchgeführt, die Versickerung auf den Grundstücken ist möglich.

Die angetroffenen Baugrundverhältnisse lassen eine gute Bebaubarkeit zu.

Für Gründungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist teilweise mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen auf den jeweiligen Baugrundstück werden angeraten.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Burglengenfeld.

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

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

3.8 Schallschutz

Die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Anlagenlärmimmissionen führen nicht zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Daher sind hier keine Maßnahmen zu treffen.

Durch die Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 7 dB tagsüber und nachts.

Aufgrund der Überschreitungen wurde ein Lärmkonzept erarbeitet, welches eine Kombination aus wirtschaftlichen und städtebaulich vertretbaren baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht. Das Konzept sieht aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen vor. Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen soll verzichtet werden.

Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist die Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen dergestalt zu verstehen, dass notwendig offenbare Fenster von der lärmbeaufschlagten Seite des Gebäudes weg zu orientieren werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten Lärminderung auf Empfängerseite, so dass z.B. in Aufenthalts- bzw. Schlafräumen ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können.

Für die Teilflächen MI 1 und MI 2 wurde eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmimmissionen auf dieser Fläche durchgeführt:

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Dazu

ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der in den maßgeblichen Immissionsarten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehende Geräuschanteile zu entwickeln. Ein Instrument, mit dem ein solches Konzept in der städtebaulichen Planung rechtlich umgesetzt werden kann, ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan.

In der Norm 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ werden Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete (in diesem Fall für die Mischgebiete 1 und 2) und auch für Sondergebiete beschrieben und rechtliche Hinweise für die Umsetzung gegeben.

Der Hauptteil der Norm beschreibt die Emissionskontingentierung ohne Berücksichtigung der möglichen Richtwirkungen von Anlagen.

Für alle schutzbedürftigen Gebiete in der Umgebung des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zunächst die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} festzulegen.

Die Gesamt-Immissionswerte dürfen in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Als Anhalt gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Das bedeutet, dass die Lärmimmissionen der tatsächlich bestehenden Betriebe und die planerisch vorhandene Vorbelastung aus den östlich benachbarten Gewerbegebietsflächen zu berücksichtigen ist.

Um an der zukünftigen Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können und um die bestehenden Betriebe nicht im Bestand zu gefährden, wurde zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus den Flächen MI 1 und MI 2 eine Kontingentierung der Lärmimmissionen nach dem Verfahren der DIN 45691:2006-12 durchgeführt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung von Gewerbe bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass zur Tagzeit eine gewerbliche Nutzung eingeschränkt möglich ist, da die Emissionskontingente L_{EK} die Anhaltswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete ($L_{WA} = 60 \text{ dB (A)/m}^2$) teilweise unterschreiten. Zur Nachtzeit ist eine gewerbliche Nutzung entsprechend der zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung reduziert. Die Einschränkungen können durch abschirmende Maßnahmen

wie geeignete Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper, so dass sich eine Abschirmung ergibt, kompensiert werden.

Innerhalb des Mischgebietes 3 sind Außenspielbereiche einer Kinder-Tageseinrichtung nur im Bereich mit Beurteilungspegeln von höchstens 57 dB(A) möglich. 1/3 der Fläche eines Außenspielbereiches darf im Bereich eines Beurteilungspegels von bis zu 59 dB liegen. In Bereichen mit Beurteilungspegeln von größer 59 dB sind Freispielflächen für Kinder nicht zulässig.

Um die Verkehrslärmimmissionen auf das Mischgebiet 3 darzustellen wurde eine Iso-phonenkarte auf 2 Metern Höhe erstellt. In Außenspielbereichen sind Beurteilungspegel von mehr als 59 dB nicht zulässig. So wurden Bereiche ermittelt in denen Außenspielbereiche von Kinder-Tageseinrichtungen etc. im geplanten Mischgebiet MI 3 möglich sind. Aufgrund der sich ergebenden Bereiche wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereich wie Kinderspielplätze festgesetzt.

Um die Einwirkungen des geplanten Abenteuerspielplatzes im Westen des Bebauungsplangebietes auf die umliegende Bebauung und die Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes zu beurteilen, wurde überprüft, dass an der geplanten Bebauung und möglichen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) durch die Immissionen des Abenteuerspielplatzes eingehalten werden. Die Öffnungszeit des Abenteuerspielplatzes ist durch Hinweisschilder zu begrenzen, so dass keine Nutzung des Spielplatzes zur morgendlichen Ruhezeit und in der Nacht geschieht.

3.9 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegen wirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, als Baustein des Klimaschutzes, hat großes Potential, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

„Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Baugebiet „Hussitenweg IV“ gerecht zu werden, sollen alle zulässigen Dachformen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch einen durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Bei Mehrfamilienhäusern ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Der Stadt Burglengenfeld ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung die Baukosten erhöhen. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können.

3.10 Begründung zu Festsetzungen Luftwärmepumpe

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden in den letzten Jahren vermehrt Luft-Wärmepumpen eingesetzt, die erfahrungsgemäß bei kleinen Baugrundstücken mit gerin-

gen Nachbarabständen, bei Verwendung von lauten Außengeräten und bei ungünstiger Auswahl der Aufstellorte auf den Baugrundstücken zu Lärmkonflikten führen können.

Luft-Wärmepumpen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen in Sinne des § 22 BImSchG schalltechnisch nach der TA Lärm zu beurteilen. In den vergangenen Jahren gab es im Landkreis mehrere berechtigte Beschwerden, bei denen zum Schutz der Nachbarschaft Umplanungen bei geplanten Luft-Wärmepumpen und nachträgliche Schallschutzmaßnahmen bei ausgeführten Anlagen gefordert werden mussten.

Das Landesamt für Umwelt hat sich mit der Problematik befasst und die beiliegende Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ mit hilfreichen Informationen für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen herausgegeben. Es wird vorgeschlagen, auf der Grundlage dieser Informationsbroschüre eine Festsetzung zum Schallschutz bei Luft-Wärmepumpen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die verbindliche Festsetzung eines maximalen Schalleistungspegels für Luft-Wärmepumpen wird aus fachtechnischer Sicht empfohlen. Da die Lärmbelastung der Nachbarschaft nicht nur von der Lautstärke (Schalleistungspegel) des verwendeten Gerätes, sondern auch vom Abstand zu benachbarten Wohnräumen abhängt, sollte zusätzlich ein Mindestabstand zu den Fenstern von benachbarten Wohnräumen bzw. – bei noch unbebauten Grundstücken – zu den Baugrenzen verbindlich festgesetzt werden. Für den festgesetzten Schalleistungspegel von 50 dB(A) ergibt sich aus der Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Bay. Landesamtes für Umwelt ein Mindestabstand von 7 m.

3.11 Grünordnung

a) rechtliche Stellung der Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung mit Ausgleichsflächenplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- BNatSchG § 11: Grünordnungspläne stellen konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Gemeindegebiets dar.
- BayNatSchG Art. 4 Abs. 2-3: Grünordnungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

b) Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen ist entlang der zentralen Innenerschließungsstraße der Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg vorgesehen. Hier werden zur Gliederung und Durchgrünung des Straßenraums straßenbegleitend Bäume 1. oder 2. Ordnung als Baumreihe in den entstehenden Pflanzinseln festgesetzt. Bäume innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke sind gem. RAST 06 zulässig.

Zur Sicherung von guten Standortverhältnissen muss das Baumquartier je Baum eine Mindestgröße von 2 x 5 m aufweisen.

Eine größere öffentliche Grünfläche findet sich im Osten des Planungsgebiets im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Diese Fläche soll bei der Umsetzung so ausgebildet werden, dass eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

Weitere öffentliche Grünflächen stellen wegbegleitende Randstreifen dar, die entlang von neu geplanten Fußwegen ausgewiesen sind oder Randflächen um bestehende Gehölze, die zum Erhalt festgesetzt sind.

Auf einer von Biotopen umgebenen Fläche zwischen dem 1. und 4. Bauabschnitt des Hussitenwegs ist eine ca. 1.700 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Abenteuerspielplatz genutzt werden soll.

Eingebettet in bestehende Gehölze und neu anzulegende Streuobstwiesen ist dies ein idealer Standort für einen Spielplatz.

c) Private Grünflächen

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

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen sind, wobei jedoch maximal 1 Baum davon ein Obstbaum sein darf.

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.

Im Mischgebiet ist zur zusätzlichen Durchgrünung eine Bepflanzung der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrand- und Hanglage zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

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

d) Versiegelung

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.

e) Pflanzqualitäten und Pflanzzeitpunkt

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.

f) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

3.12 Ausgleichsflächen

Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Baugebiet „Hussitenweg IV“ insgesamt ca. 29.400 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen sind.

Davon werden ca. 4.311 m² innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen in Form von Sukzession auf mehreren Teilflächen im Anschluss an bestehende Gehölze, in Form einer Streuobstwiese im Bereich des geplanten Abenteuerspielplatzes und durch Neugestaltung eines Heckenriegels und eines Waldrandes nachgewiesen.

Weitere 25.085 m² Ausgleichsfläche werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans auf den Sammelkompensationsflächen „Lanzenanger“, „Seewiesen westlich der Kläranlage“ und der „Greinspitze - Nord“ nachgewiesen. Auf diesen Flächen erfolgt die Extensivierung des Grünlands durch Änderung des Mahdregimes. Die Maßnahmen hierfür sind auf dem Lanzenanger und den Seewiesen bereits seit Frühjahr 2019 eingeleitet, die Pflege ist bereits über ausgearbeitete Pflegeverträge und eine Pflegeeinweisung mit dem Pächter gesichert. Für die Flächen auf der Greinspitze ist dies spätestens für das Frühjahr 2021 vorgesehen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Alle Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burglengenfeld, eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

3.13 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht stellt in unter Punkt 4. einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Die Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan.

Die Schutzbelange gesetzlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 44 und § 45 BNatSchG wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) überprüft.

Für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum pot. Vorkommen saP-relevanter Tierarten vor, die der Dipl.-Geograph Martin Gabriel im Januar 2020 angefertigt hat.

Dabei wurden keine gesonderten faunistischen Bestandserhebungen durchgeführt, sondern auf die Ergebnisse der Bestandserfassung zum 3. Bauabschnitt des Hussitenweges vom Sommer 2018 zurückgegriffen, da aufgrund der räumlichen Nähe und der ähnlichen Biotopausstattung mit dem Vorkommen der dort nachgewiesenen Arten zu rechnen ist.

Eine erneute einmalige Begehung im Bereich des Planungsgebietes Hussitenweg IV ist für das Frühjahr 2020 vorgesehen.

Im Hussitenweg III konnten mit Ausnahme von zwei Revieren der Klappergrasmücke und der Goldammer keine saP-relevanten Tierarten nachgewiesen werden.

Für die Klappergrasmücke sind daher auch im Bauabschnitt Hussitenweg IV Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die sich auf das Einhalten der bekannten Termine für die Rodung von Gehölzen beschränken.

Verbotstatbestände konnten nicht festgestellt werden.

Um Verbotstatbestände für Fledermäuse auszuschließen, hat die Gehölzentfernung nur im Zeitraum zwischen der ersten, längeren Nachtfrostphase und den ersten milden Tagen im Vorfrühling – anders als bei den Vögeln also je nach Witterung bereits deutlich früher als Ende Februar erfolgen.

Beim Auffinden von Höhlenbäumen, die gefällt werden müssen, müsste die Fällung von einer Fledermausfachkraft begleitet werden und entsprechende Schutzvorkehrungen eingeleitet werden. Pro gefällttem Höhlenbaum wären dann drei Fledermausnistkästen im nahen Umfeld anzubringen.

Das gutachterliche Fazit lautet:

Sofern die vom Büro Lichtgrün vorgeschlagenen Maßnahmen zur Anwendung kommen, werden aus artenschutzfachlicher Sicht keine Verbotstatbestände erfüllt.

Aufgrund der derzeitigen Einschätzung der Situation sind weitere Untersuchungen saP-relevanter Tierarten nicht notwendig. Eine einmalige Begehung der vom BV betroffenen Flächen zu einem günstigen Zeitpunkt im Frühjahr (Mitte/Ende Mai 2020) wird jedoch lt. UNB Schwandorf empfohlen, um die hier gemachten Aussagen mit der aktuellen Situation im Frühjahr 2020 abzugleichen. Ein entsprechender Auftrag wurde hierfür bereits erteilt. Das Ergebnis der Begehung wird zeitnah nach erfolgter Durchführung an alle beteiligten Akteure mitgeteilt.

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

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

Aufgestellt:
Fassung vom 08.06.2021

Aufgestellt: Burglengenfeld,
Fassung vom 08.06.2021

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
zur Bebauungsplanänderung „Hussitenweg IV“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Burglengenfeld,

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche
1. Bürgermeister