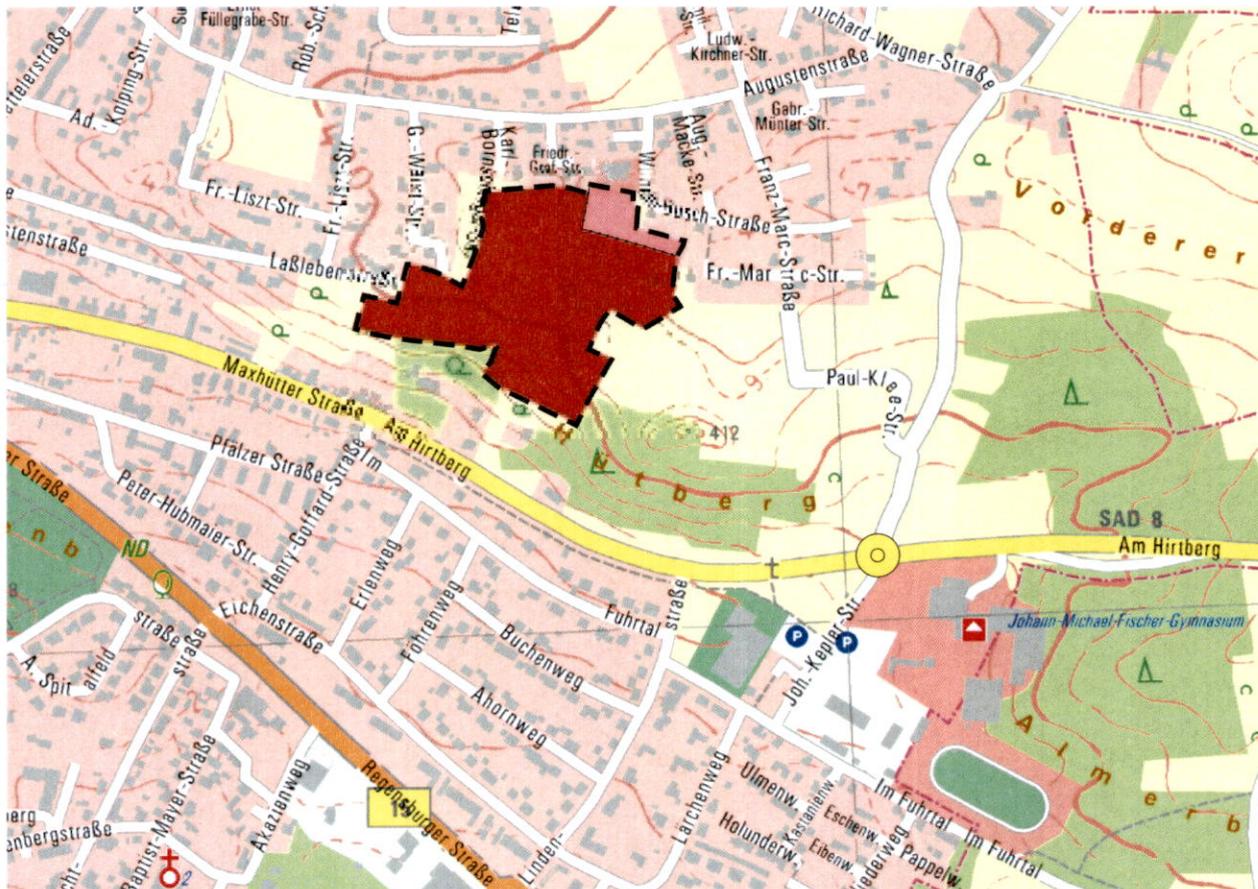


BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet "Augustenhof - Südhang IV"



Stadt Burglengenfeld

aufgestellt: 19.02.2013
Fassung vom 17.06.2013



BERATEN UND PLANEN GMBH

INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

den 12.12.2013

Heinz Karg
1. Bürgermeister

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt

Alfred Bartl
Dipl. Ing. (FH)

Theo Preihsl
Dipl. Ing. (FH) / Stadtplaner

Bebauungsplan „Augustenhof Südhang IV“

Verfahren:

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. Beschluss der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs. 1 BauGB | 19.02.2013 |
| 2. Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB | 04.04.2013- 02.05.2013 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB | 14.03.2013- 15.04.2013 |
| 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung § 3 Abs. 2 BauGB | 05.08.2013 03.09.2013 |
| 5. Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt als Satzung gem. § 10 BauGB | 11.09.2013 |
| 6. Ort und Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung | 18.12.1013 |

Burglengenfeld, den 04.09.2014



Stadt Burglengenfeld
1. Bürgermeister
Thomas Gesche

Satzung

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld**

Baugebiet „Augustenhof - Südhang IV“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 91 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 17.06.2013

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 28.09.2012 in der Fassung vom 17.06.2013 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 28.09.2012 in der Fassung vom 17.06.2013 dargestellt.

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

Das überwiegende Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Eine Teilfläche des Geltungsbereiches ist als „Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten“ festgesetzt (siehe zugehörigen Bebauungsplan).

§ 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.

Zulässig sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist.

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

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

§ 22 Abs. 2 BauNV.

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

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden.

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) Es gelten die Vorschriften bezüglich Abstandsflächen der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Traufhöhe 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 zugehörige 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) In den Bauquartieren A und B gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m. Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale Wandhöhe 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 innerhalb der obig genannten Vorgaben 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) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (10) Bei schwierigem Geländeverlauf erfolgt die Festlegung vor Ort durch Schnurgerüstabnahme im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde.

§ 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 darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

- (1) Dächer (siehe Regelquerschnitte der zugehörigen Planzeichnung)
- Bei Hauptgebäuden mit einer Bebauung E+D sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
- Bei Hauptgebäuden mit einer Bebauung E+I sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 22°, Sattel-/Zelt- bzw. Walmdächer mit einer Neigung von 10° bis 22° zulässig.
- Die Ausführung von Flachdächern ist in E sowie E+I zulässig.
- Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.
- Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen, gegeben falls ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- (2) Fassaden
- Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 12 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m hohe, senkrechte Zäune zulässig.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m).

§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

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

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen (Wohngebiet) ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Kindergartens ist entlang der Süd- und Westgrenze der Parzelle eine abschirmende, strauchartige, durchgehende Bepflanzung vorzusehen (außer Bereich des Stellplätze).

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

2.2 Pflanz-, Begrünungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Erhalt bestehender Biotopstrukturen

Die in der Biotopkartierung erfasste und den Kriterien der Biotopkartierung entsprechende Biotopstruktur im Nordosten ist innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend der Plandarstellung zu erhalten. Eine unmittelbare Überprägung (z.B. Ablagerungen), auch vorübergehende Ablagerungen, sind nicht zulässig; der derzeitige Charakter mit dem Wechsel aus Gehölzen und offenen, mageren Grasfluren ist langfristig zu erhalten. Der Erhalt von Biotopflächen auf den privaten Bauparzellen außerhalb der überbaubaren Flächen wird empfohlen.

2.2.2 Erweiterung der bestehenden Biotopstruktur

Im Nordosten ist der bestehende Kalkhügel auf der planlich gekennzeichneten Teilfläche zu erweitern. Dazu ist steiniges Material, z.T. mit aufgeschichteten Steinhäufen, im Wechsel mit grobkörnigem feinteilreichen humusfreien Material nach Abschieben des Oberbodens aufzubringen und die Fläche der Sukzession zu überlassen.

2.2.3 Erhalt und Neupflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche im Süden

Gemäß der Plandarstellung sind auf der öffentlichen Grünfläche im Süden die bestehenden Bäume zu erhalten und weitere Bäume zu pflanzen. Zulässig sind ausschließlich heimische und standortgerechte Baumarten der Gehölzauswahlliste, alternativ Obstbäume als Hochstämme.

2.2.4 Pflanzung von Bäumen entlang der Haupteerschließungsstraße

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Haupteerschließungsstraße Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2.2.5 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 15.156 m² sind teilweise auf einer Ökokontofläche der Stadt Burglengenfeld im Naabtal durchzuführen, von der noch entsprechende Flächenanteile abgebucht werden können. Der restliche Kompensationsbedarf wird von der Stadt Burglengenfeld im weiteren Verfahren nachgewiesen.

2.2.6 Gehölzauswahlliste

Liste 1 Bäume

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Liste 2 Sträucher:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |

| | |
|--------------------|---------------------|
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Wolliger Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Salweide |
| | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig zur Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Gartenflächen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang, Obstbäume Hochstamm ab 8 cm Stammumfang

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

§ 14 Entwässerung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

§15 Schallschutz

Keine Festsetzung erforderlich.

Auf die „Schalltechnische Untersuchung“ vom 20.01.2013 des Ingenieurbüro`s (ab) alfred bartl Vorgang Nr.: 36 Bericht Nr.: 00036_0 wird hingewiesen.

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, *12.12.2013*

Stadt Burglengenfeld



Heinz Karg
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. 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. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
7. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
8. Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser

eingeleitet werden. Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft wurde der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für die Regenwasserversickerung liefert. Dieser ist kostenlos zu beziehen über

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
Dettenstrasse 20
94469 Deggendorf
Tel. 0991/2504-0
Fax 0991/2504-200
E-mail info@wwa-deg.bayern.de
Internet <http://www.beyern.de/wwa-deg>

9. Auf die “Schalltechnische Untersuchung” des Ingenieurbüro’s ab - consultants, Vorgang Nr.: 36 –Bericht Nr.: 00036_0 vom 20.01.2013 wird hingewiesen. Diese “Schalltechnische Untersuchung” liegt bei der Stadt Burglengenfeld zur Einsicht auf.