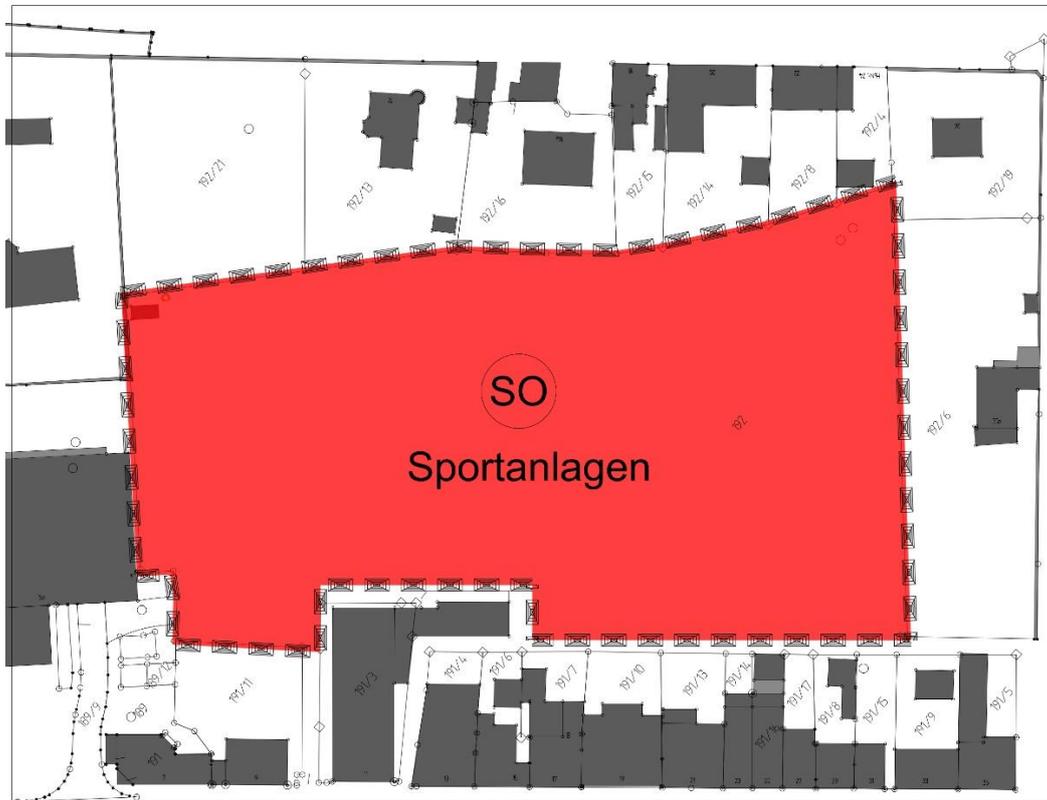


# BEBAUUNGSPLAN

"Sondergebiet Sportanlagen beim Parkhaus"



Burglengenfeld, den 02.11.2023

geändert am 23.01.2024

geändert am 05.04.2024

geändert am 12.06.2024

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

architekturbüro SEIDL

föhrenweg 5

93133 burglengenfeld

## INHALT:

1. Satzung
2. Hinweise
3. Begründung
4. Verfahren

### Anlagen:

Umweltbericht

Schalltechnischer Bericht Nr. 2023-0476

Hydrogeologischer Bericht Nr. 2023-0476

---

**Bebauungsplan**  
**der Stadt Burglengenfeld**  
**Baugebiet "Sondergebiet Sportanlagen beim Parkhaus"**

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Art. 81 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Stadt Burglengenfeld den Bebauungsplan "Sondergebiet Sportanlagen beim Parkhaus" als

# **S A T Z U N G**

Fassung vom 12.06.2024

---

## Inhalt

§ 1 Bebauungsplan .....	4
§ 2 Geltungsbereich .....	4
§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	4
§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	4
§ 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 .....	6
§ 9 Werbeanlagen .....	6
§ 10 Lichtimmissionen .....	6
§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO .....	7
§ 12 Einfriedungen.....	8
§ 13 Versiegelung .....	8
§ 14 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung .....	8
§ 15 Festsetzungen zu Luftwärmepumpen .....	8
§ 16 Entwässerung .....	9
§ 17 Grünordnerische Festsetzungen.....	9
§ 18 Schallschutz.....	9
§ 19 Inkrafttreten.....	10

## **§1 Bebauungsplan**

Die Planzeichnung vom 02.11.2023 in der Fassung vom 12.06.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 02.11.2023 in der Fassung vom 12.06.2024 dargestellt.

## **§3 Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Planungsgebiet ist als Sondergebiet Sportanlagen (SO) gem. §4 der BauNVO zulässig.

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

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosszahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 BauNVO). Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten (Art. 5 BayBO).

## **§5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- (1) Neben- und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden.
- (3) Die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze werden vor der Einfachturnhalle positioniert.

---

## **§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 tatsächlichem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade.

(3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab tatsächlichem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade.

(4) Im Plangebiet gilt für die Einfachturnhalle mit E+I die maximale Wandhöhe von 9,50 m je nach Dachtyp. Für Nebengebäude und Garagen an der Grenze gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.

(5) Die maximale Wandhöhe sowie der tatsächliche Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.

## **§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.

(3) Breitbandversorgung ist mit Leerrohrverband vorzubereiten.

## **§9 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen sind erlaubt. Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und auf die Sichtblenden an der Umzäunung der Tennisplätze.

---

## **§10 Lichtimmissionen**

(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 zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar).

(3) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen und Terrassen 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.

(4) Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Bau und Anlage des Sondergebietes Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (geringer Anteil an Wellenlängen von unter 800 nm). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warm-weißer Lichtfarbe (mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin).

(5) Für die Ausleuchtung der Sportplätze ist kein Flutlicht vorzusehen.

## **§11 Gestaltung der baulichen Anlagen §9 Abs.4 BauGB und Art. 81 BayBO**

(1) Dächer:

Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 10°-20°, Flachdächer oder auch mit Pultdächern mit einer Dachneigung von 2°-10°, auszuführen.

Auf Nebengebäuden sind Satteldach, Pultdach oder Flachdach erlaubt.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:

1. Dachgauben, Dachaufbauten (für Aufzugtechnik) und sonstige Dachelemente

---

sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung einfügen.

2. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 2,00 m<sup>2</sup> vertikaler Ansichtsfläche je Fenster nicht überschreiten.

Die Summen der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

(3) Dacheindeckung / Farbe:

1. Dacheindeckung ist kleinformatig (z.B. Ziegel) zulässig. Blecheindeckung in Kupfer oder Titanzinkblech, nur einbrennlackiert.

2. Bei Sattel- und Pultdach ist die Dachfläche in Rottönen zu gestalten.

3. Dachbegrünung ist zulässig. Bei Flachdach ist die Dachfläche zu begrünen.

(4) Stellplätze:

Die Flächen für Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.)

Die notwendigen Stellplätze werden auf den nicht überdachten Stellplätzen nachgewiesen.

## **§12 Einfriedung/Stützmauern**

Einfriedungen des Planungsgebietes sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune (im Bereich von Sichtdreiecken 1,00m) sockellos bzw. Hecken aus heimischen Laubholzarten (z.B. Hainbuche etc.) zulässig.

Die Einzäunung der Sportanlagen ist in einer Höhe von 4,00 m für Tennisplätze und Allwetterplatz (z.B. Maschendrahtzaun) zulässig.

## **§13 Versiegelung**

Private, befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Befestigung sind soweit als irgend möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Zufahrten zu Stellplätzen, Nebengebäuden sind außerhalb der Baufenster zulässig.

---

## **§14 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung**

### **-Energiekonzept**

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung: Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind zulässig. Auf den Dachflächen des Haupt- und Nebengebäudes muß eine Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung installiert werden.

Wärmepumpen sind im gesamten Planungsgebiet zu favorisieren, in Verbindung mit den Photovoltaikanlagen.

Die energetische Ausstattung der Einfachturnhalle wird mindestens nach den gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes GEG (aktuelle Ausgabe) umgesetzt.

## **§15 Festsetzungen zu Luftwärmepumpen**

Es sind nur Luft-Wärmepumpen zulässig, deren Schallleistungspegel einschließlich eines Zuschlages von 6 dB für Ton- und Informationshaltigkeit maximal  $LW = 50$  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 Schallleistungspegel ist durch das Datenblatt der Luft-Wärmepumpe nachzuweisen.

## **§16 Entwässerung**

Oberflächenentwässerung darf nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser von diesen Flächen 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, muss der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

---

### **§17 Grünordnerische Festsetzungen**

Jahreszeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen

Baum- und Gehölzfällungen finden zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar, und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln statt.“

### **§18 Schallschutz**

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 18. BImSchV einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel aus dem Betrieb der Sportanlage die nach § 2 (2) der 18. BImSchV für ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte im regulären Trainings- und Spielbetrieb nicht überschreiten. Für das Naabaltturnier gilt eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach § 5 (5) der 18. BImSchV für ein seltenes Ereignis als zulässig.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sogenannten Spitzenpegelkriterium diese Immissionsrichtwerte (IRW) tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die in der schalltechnischen Untersuchung mit Auftrag Nr. 3230617 der IFB Eigenschenk GmbH vom 05.02.2024 herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmimmissionen führen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

---

**§19 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Burglengenfeld, den .....

**STADT BURGLENGENFELD**

---

Thomas Gesche  
1. Bürgermeister

---

## HINWEISE

### 1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und fachgerecht in 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 keine Versiegelung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich wird. Im Baugebiet gilt dies explizit für die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a BauGB).

### 1.2 Schutzzone längs der Ver-/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. Bauarbeiten für öffentliche Infrastrukturen (Straßen, Wege, Plätze) werden bei Tageslicht durchgeführt; auf Arbeiten in Dämmerungs- und Nachtstunden wird verzichtet (Insektenschutz etc.).“

### 1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

#### **1.4 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz**

Untergeordnete Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, nach Möglichkeit mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasenpflaster (Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten begrünten Fugen), wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie sog. „Öko-Pflaster“ (Drain-Ston, Geo-Ston u.a.).

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.  
Vorgesehene PKW-Stellplätze sind ausschließlich mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Drainsteinen zu befestigen.

#### **1.5 Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**

Falls große Glasfenster oder -fronten entstehen, sind Hinweise zur Vermeidung von Vogelanflug an den Glasfronten zu berücksichtigen. Idealerweise kann durch eine Kombination von Maßnahmen eine gute Vermeidungswirkung erreicht werden (z.B. Muster auf den Gläsern, Entspiegelung der Gläser, Bepflanzung vor den Fenstern u.a.).“

# **BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 12.06.2024

gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan  
der Stadt Burglengenfeld

**Baugebiet "Sondergebiet Sportanlagen beim Parkhaus"**

## 1.1 Lage und Bestandssituation

### 1.1.1 Allgemein

Der Planbereich befindet sich im Kernbereich des Stadtgebietes von Burglengenfeld und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 192, Gemarkung Burglengenfeld.

Das Plangebiet ist ungefähr eben.

Das Gebiet liegt ca. 359 m ü. NHN.

Das Gelände wird im Nord-Westen von der Regensburger-Straße erschlossen.

Die Flächen im Anschluss weisen bereits eine Wohnbebauung auf.

### 1.1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Turnverein Burglengenfeld 1875 e.V. plant den Neubau einer Turnhalle, eines Allwetterplatzes und der Neuanlegung der bereits bestehenden 6 Tennisplätzen.

Die Bebauung soll dem umliegenden Ortsbild gerecht werden.

Ziel der Planung ist Sport- und Freizeitmöglichkeiten zentrumsnah anzubieten.

Dies ist allerdings nur durch eine max. Flächenausnutzung möglich.

Das Baugebiet soll als „Sondergebiet Sportanlagen am Parkhaus“ ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan dient der Deckung für eine, allen Belangen gerechte Flächenausnutzung

---

## Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.1.3 Flächenzusammenstellung

Nettobauland (unbebaut)	12.881 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	800 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	13.681 m <sup>2</sup>

### 1.1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als SO Sportanlagen ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter der Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

### 1.1.5 Baustruktur, Geltungsvorschriften

Das Gebiet ist, entsprechend dem Bedarf ausgerichtet.

So ist auf dem entsprechenden Grundstück eine Sportanlagennutzung möglich.

Um die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Regensburger Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen möglichst in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu errichten.

### 1.1.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Versorgungsunternehmen bzw. die Stadtwerke Burglengenfeld gewährleistet.

Das Plangebiet wird an den städtischen Kanal angeschlossen.

Der interne Anschluss an den Abwasserkanal erfolgt in den Erschließungsflächen.

Die Telefon- und Breitbandversorgung ist gewährleistet.

Müllentsorgung erfolgt durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises Schwandorf.

---

#### 1.1.7 Untergrund

Durch die IFB Eigenschenk GmbH wurde ein geotechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3230615 mit Datum vom 31.07.2023 erstellt.  
Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden Erkundungen niedergebracht und der aufgeschlossene Boden beurteilt. Die für die Ausschreibung, Planung und Baudurchführung erforderlichen Hinweise und bodenmechanischen Kennwerte wurden erarbeitet und sind im Text- und Anlagenteil dokumentiert. Die jeweils notwendigen Maßnahmen und Gründungsbedingungen wurden für die Verhältnisse an den Ansatzpunkten aufgezeigt.

#### 1.1.8 Wasserhaushalt

Für die Entwässerung im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

In diesen Kanal ist das häusliche Schmutzwasser einzuleiten.

#### 1.1.9 Schallschutz / Immissionsschutz

- 1) Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „SO Sportanlagen beim Parkhaus“ wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit der Auftrag Nr. 3240516 vom 10.05.2024 durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung und Festsetzung von geeigneten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  nach DIN 45691, um eine schalltechnische Verträglichkeit mit der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs zu gewährleisten.
- 2) Für die Teilflächen TF 1 bis TF 5 des Sonstigen Sondergebiets werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung entsprechende Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 mit Zusatzkontingenten in Abhängigkeit der Abstrahlrichtung angegeben. Die sich aus dem Schallgutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Satzung aufgenommen und sind somit verbindlich.
- 3) Innerhalb des Plangebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Teilflächen TF 1 bis TF 5 nach folgenden Tabellen angegebenen Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  nicht überschreiten.

**Tabelle 1: Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  der Teilflächen Werktag**

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> Werktag			
		06:00 – 08:00 Uhr	08:00 – 20:00 Uhr	20:00 – 22:00 Uhr	22:00 – 06:00 Uhr
TF 1 (Tennis)	ca. 4.140 m <sup>2</sup>	60	65	65	45
TF 2 (Parkplatz)	ca. 1.129 m <sup>2</sup>	52	57	57	56
TF 3 (Turnhalle)	ca. 759 m <sup>2</sup>	51	56	56	50
TF 4 (Dirtbike-Park)	ca. 594 m <sup>2</sup>	51	56	56	44
TF 5 (Allwetterplatz)	ca. 1.261 m <sup>2</sup>	57	62	62	44

**Tabelle 2: Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  der Teilflächen Sonntag**

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> Sonntag				
		07:00 – 09:00 Uhr	09:00 – 13:00 Uhr, 15:00 – 20:00 Uhr	13:00 – 15:00 Uhr	20:00 – 22:00 Uhr	22:00 – 07:00 Uhr
TF 1 (Tennis)	ca. 4.140 m <sup>2</sup>	60	65	65	65	45
TF 2 (Parkplatz)	ca. 1.129 m <sup>2</sup>	52	57	57	57	56
TF 3 (Turnhalle)	ca. 759 m <sup>2</sup>	51	56	56	56	50
TF 4 (Dirtbike-Park)	ca. 594 m <sup>2</sup>	51	56	56	56	44
TF 5 (Allwetterplatz)	ca. 1.261 m <sup>2</sup>	57	62	62	62	44

- 4) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B (Bezugspunkt UTM 32: Rechtswert 284636,07, Hochwert 5454518,34) erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{EK}$  der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ .

**Tabelle 3: Zulässiges Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$  in dB(A)/m<sup>2</sup> RZ am Morgen/Tag/Nacht**

Sektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> RZ am Morgen/Tag/Nacht	
	A	B
<b>Beginn – Ende</b>	336,0° – 120,0°	120,0° – 336,0°
TF 1 (Tennis)	0/0/0	5/5/0
TF 2 (Parkplatz)	0/0/0	5/5/0
TF 3 (Turnhalle)	0/0/0	5/5/0
TF 4 (Dirtbike-Park)	0/0/0	5/5/0
TF 5 (Allwetterplatz)	0/0/0	5/5/0

- 5) Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nur für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „SO Sportanlagen beim Parkhaus“.

- 
- 6) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

Überschreitungen des Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden.

- 7) Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens kann durch die Genehmigungsbehörde ein schalltechnischer Nachweis gefordert werden, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltende Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (Sportanlagenschutzverordnung – 18. BImSchV).

- 8) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.

- 9) Die Geräuschemissionen durch den Betrieb auf dem gesamten Anlagengelände können gemäß Nummer 1.5 des Anhangs der 18. BImSchV dürfen an 18 Kalendertagen innerhalb eines Jahres die Immissionsrichtwerte nach § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Dabei sind die Höchstwerte von 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts einzuhalten.

---

## 2.0 Grünordnung

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

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

Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsflächen  
Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind. Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Baugebietes im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird ausführlich im Umweltbericht dargestellt.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 02.11.2023

architekturbüro SEIDL  
Föhrenweg 5  
93133 Burglengenfeld

.....  
Christian Seidl

Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat am .....die vorstehende Begründung vom 12.06.2024 zum Bebauungsplan vom 12.06.2024 beschlossen.

Burglengenfeld, den .....

STADT BURGLENGENFELD

---

Thomas Gesche  
1. Bürgermeister

---

## VERFAHREN

gem. BauGB  
und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

### 4.1

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom .....die Aufstellung des  
Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 4.2

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher  
Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung

vom ..... hat in der Zeit

vom . ..... bis ..... stattgefunden.

### 4.3

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung

vom . ..... hat in der Zeit

vom . ..... bis ..... stattgefunden.

### 4.4

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden  
die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

..... bis ..... beteiligt.

4.5

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4.6

Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom .....den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den ..... ( Siegel )

-----  
1. Bürgermeister

4.7

Das Landratsamt Schwandorf hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... , AZ ..... gemäß § 10 Abs.1 BauGB genehmigt.

( Siegel )

4.8

Ausgefertigt,

Burglengenfeld, den ..... (Siegel)

---

1. Bürgermeister

4.9

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 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burglengenfeld, den ..... (Siegel)

---

1. Bürgermeister